Anlage 2 zur Beschlussvorlage BV/0338/2026

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss

ASWU (F3):	21.04.2026
StVV:	28.04.2026

Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ in der Fassung vom 10.03.2026

Hinweise ohne Normcharakter

1. **Bodenschutz**
   Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (17.11.2014) ist das Planungsgebiet als Altlastenstandort und Altlastenverdachtsfläche (Beikarte 16) gekennzeichnet.
   Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Flächen „S14/041" Handelseinrichtung Eberswalde und S14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn, Breite Straße", welche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt wird.
   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.
   Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.

2. **Wasserwirtschaft**
   Das Plangebiet befindet sich in Trinkwasserschutzzone III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee). Das Schutzgebiet ist noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim.

3. **Bodendenkmale**
   Sollten bei den Erdeingriffen Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen.
   (§ 11 BbgDSchG)

4. **Niederschlagswasser**
   Die weitere Planung der Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) ist nach Vorlage von konkreten Baugrunduntersuchungen auch zur Prüfung einer ggf. bestehenden Erlaubnispflicht gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.

5. **Natur- und Artenschutz**
   Aus dem zum Bebauungsplan erstellten Artenschutzfachbeitrag ergaben sich folgend aufgeführte Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen einschließlich vorgezogene Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz (CEF)-

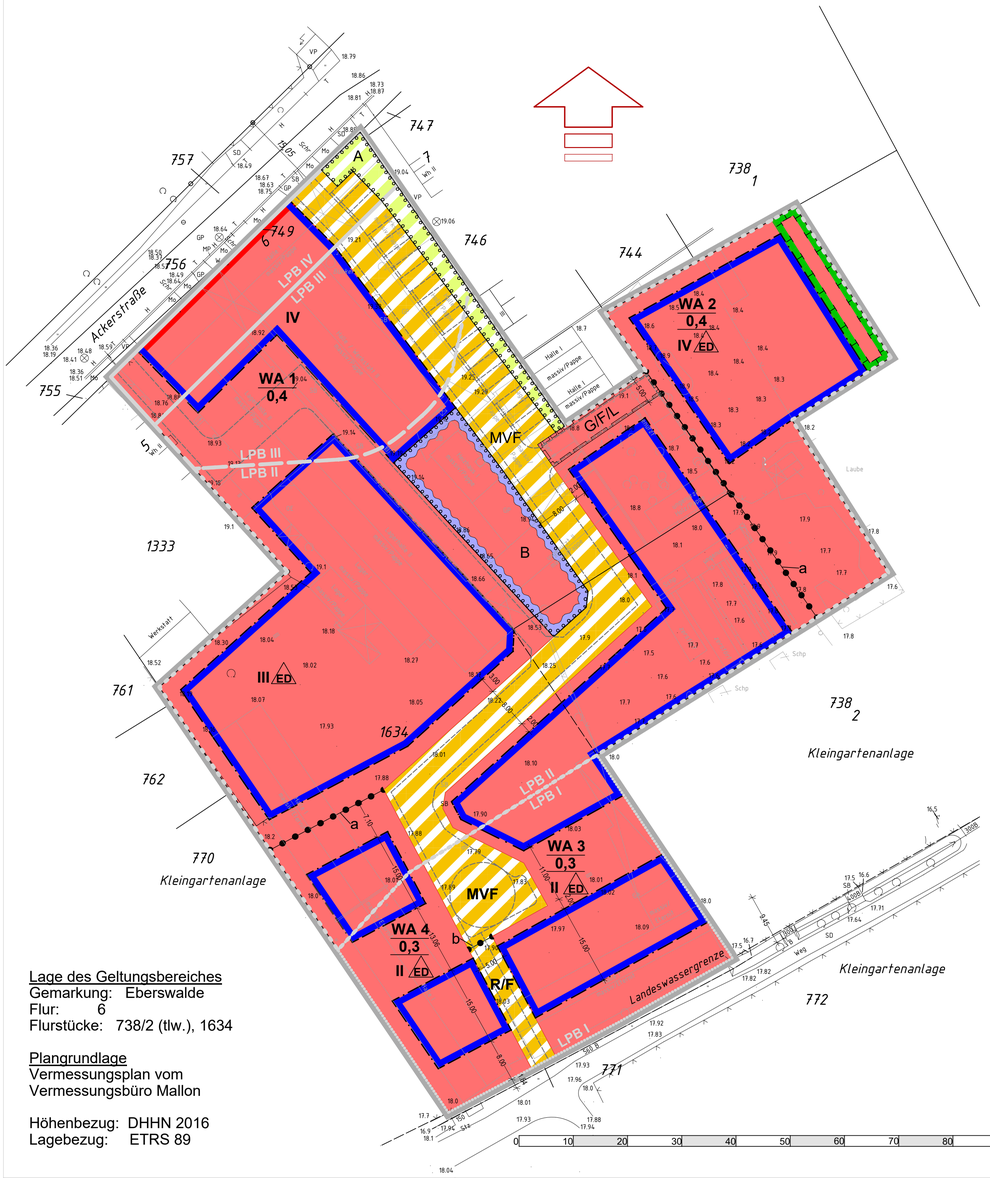
Tabelle 15- Überblick Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen (Artenschutz)

Nr.	Beschreibung	Zeit
Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (V CEF)		
V CEF 1 (Fledermäuse und Vögel)	Bauzeitenregelung Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen. Zusätzlich ist bei allen geplanten Abriss-, Um- und Ausbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Fledermausschutz zu beachten (betrifft Lagerhalle 2). Bei Arbeiten am Dach und Außenfassaden könnten Sommer- und Zwischenquartiere betroffen sein. Bei Arbeiten im Keller von Lagerhalle 2 könnten Winterquartiere betroffen sein. Tabuzeiten (Fledermäuse) Winterquartiere (WQ): November bis April Sommer- und Zwischenquartiere (SQ/ZQ): April bis Oktober Die Baufeldfreimachung und Befahrung der Zauneidechsenfläche ist nach erfolgreicher Umsetzung der Zauneidechsen und nach Freigabe durch den für die Ökologische Baubegleitung Verantwortlichen möglich.	01.10.– 28.02. (Vögel) Nov.– April (WQ- Fledermäuse) April– Oktober SQ/ZQ (Fledermäuse)
V CEF 2 (Fledermäuse)	Nächtliche Bauarbeiten sind zu vermeiden. Von April bis Oktober 1 h vor der Dämmerung bis 1 h nach der Dämmerung dürfen keine nächtlichen lärm- und lichtintensiven Bauarbeiten durchgeführt werden.	April– Okt. (1 h vor und 1 h nach der Dämmerung)
V CEF 3 (Zauneidechsen)	Erhalt eines Teils der Habitatfläche und Umsetzung von Zauneidechsen Verbotstatbestände (Tötung von Zauneidechsen) können durch den teilweisen Erhalt der bestehenden Habitatfläche und weiterer Bereiche („Eidechsenfläche") sowie einer Umsetzung vermieden werden (Vermeidungsmaßnahme). Der Abfang außerhalb des Areals befindlicher Zauneidechsen erfolgt mit Aktivitätsbeginn im März/April und ist im günstigsten Fall bis Ende Mai bzw. bis zur Eiablage abgeschlossen. Als vorbereitende Maßnahme zur Erleichterung des Abfangs sollten die Bereiche außerhalb der „Eidechsenfläche" gemäht und beräumt werden und künstliche Verstecke zum effektiven Abfang ausgelegt werden. Der Abfang bzw. die Umsetzung kann als abgeschlossen betrachtet werden, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen bei günstiger Witterung keine Eidechsen mehr beobachtet bzw. umgesetzt worden sind. Blindschleichen sind im Rahmen einer Zauneidechsenumsetzung ebenfalls mit umzusetzen. Die entsprechenden Nachweisareale sind mit künstlichen Verstecken zu bestücken. Alle Begehungen von umgesetzten Tieren sind zu dokumentieren.	März/April– Mai (vor Eiablage)
V CEF 4 (Ameisen)	Rettungsumsiedlung Waldameisen Rettungsumsiedlung eines Ameisennest (Gattung Formica) aus dem künftigen Baufeld bzw. bei Erhalt Sicherung Vor-Ort vor Beeinträchtigungen durch Baumaschinen. Bei Erhalt der „Eidechsenfläche" (siehe A CEF 4) ist keine Rettungsumsiedlung erforderlich.	Umsiedlung März bis Mitte Mai oder dauerhafter Erhalt
V CEF 5	Ökologische Baubegleitung Für den Zeitraum der Erschließungsarbeiten sowie im Rahmen der Ausführungsplanung, Kontrolle und Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung, die gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist, zu binden. Aufgrund der Tabuzeiten (Fledermäuse) vgl. V CEF 1 von November bis April und April bis Oktober sind geplante Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden rechtzeitig mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen und zu planen. Ggf. ist zusätzlich ein Artenspezialist für Fledermäuse hinzuzuziehen, um geeignete Zeitfenster für die Baumaßnahmen zu bestimmen.	Vor und während der Baumaßnahmen
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (A CEF Maßnahmen)		
A CEF 1 (Fledermäuse)	Ersatz von potentiellen Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten diverser Fledermausarten Die verlorengehenden Gebäude-Habitate sind jeweils im Verhältnis 1:5 durch fachlich geprüfte Holzbetonkästen der Fachfirmen, wie z.B. Hasselfeldt Artenschutzprodukte zu ersetzen. Es wird empfohlen, die zwei festgestellten Zwischenquartiere im Gebäudebestand durch 10 fachlich geprüfte, langjährig bewährte Ganzjahresquartiere (Modell FFGJ der Fa. Hasselfeldt) auszugleichen. • 10 Fledermaus Fassaden Ganzjahresquartier, z.B. FFGJ (Hasselfeld) *Installation:* Die insgesamt 10 Ganzjahres-Kästen sind zeitnah zu den Baumaßnahmen am besiedelten Gebäudekomplex der Lagerhalle II oder geeigneten Gebäuden im Umfeld, an mehreren Seiten der Außenfassade verteilt anzubringen. Für die Anbringung sind dunkle störungsfreie Gebäudebereiche, frei von künstlicher Beleuchtung auszuwählen (Anbringung in mindestens 4 m Höhe).	Vor Abriss/ Sanierung, spätestens bis 28.02.
A CEF 2a/ b (Fledermäuse)	Optimierung eines bestehenden feuchten Winterquartiers in der Umgebung Der Erhalt des Winterquartiers auf der Eingriffsfläche ist nicht möglich. Stattdessen sind Aufwertungsmaßnahmen in einem bekannten ebenfalls feuchten Winterquartier in der Umgebung nach Rücksprache mit der Stadt Eberswalde (Liegenschaftsamt) durchzuführen und die Planung zu beauftragen. Ein geeignetes Winterquartier wäre z.B. Fledermausquartier BAR-16 („Stühlebunker" Eberswalde). Mit einer Flächengröße von ca. 200 m² besitzt der Bunker ein hohes Potential für eine weitere Optimierung. Folgende Aufwertungsmaßnahmen könnten bei Verlust des Winterquartiers in der Ackerstraße 6 im Fledermausquartier BAR-16 (Abb. 25) als Kompensationsmaßnahme außerhalb der Überwinterungszeit durchgeführt werden (UWEG 2019): • Optimierte Einflugsgestaltung (Tür mit entsprechenden Einflugloch) (Feinplanung nach Rücksprache mit H. Matthes) • Montage von 60 Hohlblocksteinen mit unterschiedlichen Lochgrößen der Firma Winkler oder vergleichbare Modelle an Decken und oberen Wandbereichen	Mai- Oktober
A CEF 3 (Brutvögel)	Ersatz von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Brutvögel Die verloren gehenden potenziellen Höhlenbrutplätze im Geltungsbereich sind vor der Rodung von Gehölzen (ohne „Time-Lag-Effekt") durch entsprechende Vogelnistkästen für Höhlenbrüter und Nischenbrüter im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung zu ersetzen. Es wird von einem Bedarf von **27** Nistkästen ausgegangen. Zu verwenden sind möglichst Nistkästen aus Holzbeton. • 6 Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 26-28 mm) kleine Meisen (Hauben-, Blau), z.B. M2-27 (Hasselfeld) oder Typ 1b 26 mm (Schwegler) • 6 Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 32 mm), Kohlmeisen, z.B. R-32 (Hasselfeld) oder Typ 1b 32 mm (Schwegler) • 9 Nistkästen für Nischenbrüter, Hausrotschwanz, z.B. NBH, H-OVAL-F (für Fassaden) (Hasselfeld) oder Typ 2H (Schwegler) • 6 Nistkästen geeignet für Haussperlinge, z. B. Modelle der Firma Hasselfeld oder Schwegler Die Installation der 27 Nistkästen erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode an umliegenden Bäumen, Gebäuden und/oder Waldbereichen unter Anleitung eines Fachmanns in mindestens 3 m Höhe. Zur Anbringung werden Aluminiumnägel verwendet.	Vor Gehölzrodungen, spätestens bis 28.02. Jährliche Reinigung im Frühjahr
A CEF 4 (Zauneidechsen)	Sicherung und Optimierung „Eidechsenfläche" Bei der „Eidechsenfläche" handelt es sich um eine ca. 150 m² große Fläche (37 x 4 m) im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebietes. Die Fläche grenzt direkt an ein strukturreiches Kleingartengebiet an. Zur Optimierung erfolgen strukturelle Aufwertungsmaßnahmen (Anlage von zwei Strukturhaufen, Strukturmahd) als CEF-Maßnahme für Lebensraumverlust. Zur Vermeidung der Ein- bzw. Rückwanderung in das zukünftige Baufeld ist die „Eidechsenfläche" während der Bauarbeiten mit einen Reptilienschutzzaun zu sichern. Der Bereich in Richtung Kleingärten bleibt offen.	Vor Umsetzung (S. V CEF 3)

6. **Löschwasserversorgung**
   Für das Plangebiet ist eine eigene Löschwasserversorgung zu errichten.

7. **Städtebaulicher Vertrag**
   Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Teil A: Planzeichnung



Lage des Geltungsbereiches
Gemarkung: Eberswalde
Flur: 6
Flurstücke: 738/2 (tlw.), 1634

Plangrundlage
Vermessungsplan vom
Vermessungsbüro Mallon

Höhenbezug: DHHN 2016
Lagebezug: ETRS 89

Teil B: Textliche Festsetzungen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 BauGB)

Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

TF 1 Die festgesetzte Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) besteht aus den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4.
In den Teilgebieten wird die nachfolgend aufgeführte gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung:
Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften und werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:
Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Anlagen der Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen
ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Nebenanlagen, Garagen und Carports
(§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 Nr. 5 BauNVO)

TF 2 Innerhalb der Teilgebiete WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 8 Nr.1 BbgBO, die in den Abstandsflächen eingeordnet werden können, in den Bereichen zwischen der Mischverkehrsfläche und der jeweils straßenseitig festgesetzten Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), unzulässig.

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

TF 3 Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) **–**
Passive Schallschutzmaßnahmen

TF 4 Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet "WA 1" innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R'w,ges) aufweisen.
Die nach der Norm DIN 4109-1;2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 1: „Mindestanforderungen" und Teil 2 „Rechnerische Nachweise" zu berechnen sind mit der Gleichung:
R'w,ges = La – KRaumart
mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume
mit KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume
Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2;2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 2: „Rechnerische Nachweise" zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchungen.
Folgende Außenlärmpegel sind entsprechend den in den Bebauungsplan übernommenen Lärmschutzbereichen maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:
Lärmpegelbereich (LPG) IV _ 70 dB
Lärmpegelbereich (LPG) III _ 65 dB
Lärmpegelbereich (LPG) II _ 60 dB
Lärmpegelbereich (LPG) I _ < 55 dB
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße ausreichend sind.
Hinweis: Während der Dienststunden liegt die DIN-Vorschrift 4109 im Stadtentwicklungsamt Breite Straße 39, 16225 Eberswalde zur Einsichtnahme aus.

TF 5 Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in dem Teilgebiet WA 1 entlang der Ackerstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Ackerstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 90 Grad beträgt.

TF 6.1 Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet WA 1 innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV Außenwohnbereiche von Wohnungen nur zu der von der Ackerstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

TF 6.2 In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen IV und III sind Außenwohnbereiche von Wohnungen zum Schutz vor Lärm nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. vergraste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig.

Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB i.V.m. § 14 BauNVO)

TF 7 Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses sind unterirdische Nebenanlagen zur Sicherung der Ableitung von Regenwasser zulässig.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

TF 8 Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinausstrahlen.

Zulässig sind nur:
- Voll abgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreichen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil)
- Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen;
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
- Geschlossene Leuchtengehäuse, Schutzklasse IP 65;
- Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)

Nicht gestattet sind:
- flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen;
- bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer etc.)

Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

TF 9.1 In der mit A bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen" ist die Verkehrsgrünfläche durch die Einordnung von heimischen Bäumen zu gliedern. In der Fläche sind mindestens 4 Laubbäume der Mindestqualität 16- 18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

TF 9.2 In der mit B bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen" ist mindestens ein heimischer Baum der Mindestqualität 16- 18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

TF 10 In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 des als Allgemeines Wohngebiet festgelegten Gebietes ist je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum je Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

TF 11.1 Die Fläche G/F/L ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der als WA2 bezeichneten Wohngebietsteilfläche zu belasten.

TF 11.2 Die Fläche G/F/L ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Medienträger zu belasten.

Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

TF 12 Versickerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BbgWG)
Das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen selber zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht vorhanden ist.

TF 13 Nachweis Kfz- und Fahrrad- Stellplätze (§ 87 Abs. 4 BbgBO)
Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach folgend aufgeführten Richtzahlen zu ermitteln und nachzuweisen:

Nutzung	Kfz-Stellplätze	Fahrradstellplatz
Wohnungen	1 je Wohnung	2 je Wohnung
Altenwohnheime/ Betreutes Wohnen	2 je 10 Betten	2 je 10 Betten
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, allgemein	1 je 50 qm Hauptnutzfläche	1 je 50 qm Hauptnutzfläche
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, mit erheblichem Besucherverkehr	1 je 40 qm Hauptnutzfläche	1 je 40 qm Hauptnutzfläche
Handwerks- und Gewerbebetriebe	1 je 80 qm Hauptnutzfläche	1 je 100 qm Hauptnutzfläche

Für den Nachweis der Stellplätze können die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlagen einbezogen werden. Bei Anlagen, die von den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.

TF 14 Verbot der Anlage von Schottergärten (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)
Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Pflanzliste für Bäume (zugehörig TF 9.1-9.2-10)

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche			
		Bodenfeuchte			Nährstoffbedarf
		nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
Feld-Ahorn	*Acer campreste*		x	x	x	x
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*		x		x	
Berg-Ahorn	*Acer pseusoplatanus*	x	x		x	x
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	x	x		x	x
Sand-Birke	*Betula pendula*		x	x	x	
Moor-Birke	*Betula pubescens*	x	x		x	x
Hainbuche	*Carpinus betulus*		x	x	x	
Rotbuche	*Fagus sylvatica*		x		x	
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	x	x		x	
Kultur-Apfel	*Malus domestica*		x		x	
Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*		x		x	x
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*		x	x		x
Schwarz Pappel	*Populus nigra*	x	x		x	x
Zitter-Pappel	*Populus tremula*		x	x	x	x
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	*Prunus avium agg.*		x		x	
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*		x		x	
Pflaume	*Prunus domestica*		x		x	
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*	x	x		x	x
Kultur-Birne	*Pyrus communis*		x	x	x	
Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*		x		x	x
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*		x	x	x	x
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	x	x		x	x
Silber-Weide	*Salix alba*	x	x		x	x
Bruch-Weide	*Salix fragilis*	x	x		x	x
Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*	x	x		x	x
Eberesche	*Sorbus aucuparia*		x	x	x	x
Speierling	*Sorbus domestica*		x	x	x	
Elsbeere	*Sorbus torminalis*		x		x	
Winter-Linde	*Tilia cordata*		x		x	
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*		x	x	x	
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	x	x		x	
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*	x	x		x	
Feld-Ulme	*Ulmus minor*		x		x	

Planzeichenerklärung

Art der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)

WA 1 — Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

z.B. 0,3 — Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)
z.B. II — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche
(§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)

ED — nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig (§ 22 Abs. 2 BauNVO)
Baulinie (§ 23 Abs. 2 BauNVO)
Baugrenze (§ 23 Abs. 3 BauNVO)

Verkehrsflächen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung
MVF — Zweckbestimmung: Mischverkehrsfläche
R/ F — Zweckbestimmung: Rad-/ Fußgängerweg
Verkehrsgrün

Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Freihaltung Versickerungsfläche zum Schutz gegen Starkregen (§ 9 Abs. 1 Nr. 16d BauGB)

Naturschutz und Landschaftspflege
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft
Sicherung und Optimierung einer "Eidechsenfläche" (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

A — Fläche Verkehrsgrün i.V.m. Textlicher Festsetzung TF 9.1
B — Fläche zur Regulierung des Regenwasserabflusses i.V.m. Textlicher Festsetzung TF 9.2

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

G/F/L — Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche i.V.m. Textlichen Festsetzungen TF 11.1 und TF 11.2 (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung
a — Abgrenzung Maß der baulichen Nutzung hier: Abgrenzung zwischen unterschiedlichen Grundflächenzahlen (§ 16 Abs. 5 BauNVO)
b — Abgrenzung von Privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung: hier zwischen Mischverkehrsfläche und Rad-/ Fußgängerweg (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Hinweis zur möglichen Einteilung der Straßenverkehrsflächen, gemäß Textlicher Festsetzung TF 3 nicht Gegenstand der Planung

Maßgebliche Außenschallpegel (L) und Lärmpegelbereiche nach DIN 4109-1:2018-01, Tab. 7 für Verkehrsgeräusche
gem. Beurteilung Schallimmissionen durch Verkehrsgeräusche im Geltungsbereich des Bebauungsplanes- (sfl-sachverständige für immissionschutz gmbh15.10.2024)

IV — LPB (Lärmpegelbereich) IV _ 70 dB
III — LPB (Lärmpegelbereich) III _ 65 dB
II — LPB (Lärmpegelbereich) II _ 60 dB
I — LBP (Lärmpegelbereich) I _ 55 dB

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);

Baunutzungsverordnung (BauNVO)
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes
vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanZV)
Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)
in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - - vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)
vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9],

Hauptsatzung der Stadt Eberswalde
in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2018, zuletzt geändert durch die 5. Änderung der Hauptsatzung
(Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 32, Nr. 10/ 2024 vom 31.12.2024)

Verfahrensvermerke

Plangrundlage

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 zu bildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist eindeutig möglich.

Eberswalde, den …… Siegel ……
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat am ..... unter der Beschlussnummer ..... den Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6" gemäß § 10 BauBG beschlossen.

Eberswalde, den …… Siegel ……
Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

Ausfertigung

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

Ausgefertigt
Eberswalde, den …… Siegel ……
Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

Inkrafttreten

Der Beschluss des Bebauungsplanes sowie die Stelle, bei der der Plan während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über den Inhalt Auskunft erhalten werden kann, sind am __ _ _ _ _ für die Stadt Eberswalde ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolge (§ 210 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden!

Eberswalde, den …… Siegel ……
Stadt Eberswalde
Der Bürgermeister

Stadt Eberswalde

Bebauungsplan Nr. 310 "Ackerstraße 6"
Satzungsfassung

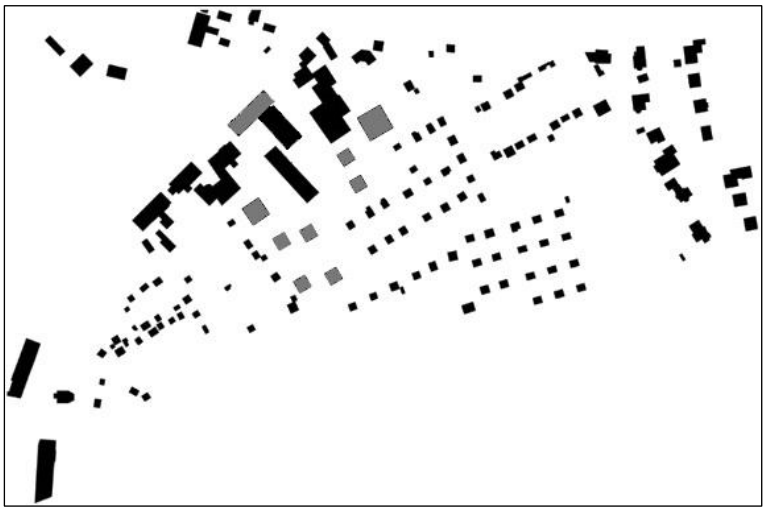
Maßstab 1 : 500 Stand: 10.03.2026

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Ingenieurbüro Wolff
Nagelstraße 23
16225 Eberswalde

Begründung

Bebauungsplan Nr.310
„Ackerstraße 6“
Stadt Eberswalde



Stadt Eberswalde

Planung:

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Ingenieurbüro Wolff
Nagelstraße 23
16225 Eberswalde

Planungsstand: **SATZUNGSFASSUNG**

Textfassung vom **10.03.2026**

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 6

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes 6
1.1.1 Lage 6
1.1.2 Abgrenzung 8
1.1.3 Geltungsbereich 8
1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung 8
1.3 Verfahren 9
1.4 Planerstellung/ Übergabeformat 11

2 Ausgangssituation 11

2.1 Stadträumliche Einbindung 11
2.2 Bebauung und Nutzung 11
2.3 Verkehrsinfrastruktur 13
2.4 Soziale Infrastruktur 16
2.5 Technische Infrastruktur 17
2.6 Natur und Landschaft 17
2.7 Topografie, Boden, Altlasten 18
2.7.1 Topografie 18
2.7.2 Altlasten 18
2.7.3 Kampfmittel 20
2.8 Eigentumsverhältnisse 20

3 Planungsbindungen/ Übergeordnete Planungen 21

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation 21
3.2 Übergeordnete Planungen 21
3.2.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007 21
3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 22
3.2.3 Landes- und Regionalplanung 24
3.2.4 Flächennutzungsplan 24
3.2.5 Landschaftsplanung 25
3.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept/ Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept/ Städtebauliche Klimaschutzrichtlinien 27
3.2.7 Radnutzungskonzept 28
3.2.8 Einzelhandelskonzept 28
3.2.9 Verkehrsentwicklungsplanung 28
3.2.10 Wasserschutzzonen-Verordnung 29

4 Fachplanungen 30

4.1 Verkehrsgutachten 30
4.1.1 Anlass 30
4.1.2 Bestandanalyse 30
4.1.3 Verkehrserzeugung 31
4.1.4 Verkehrsumlegung 31
4.1.5 Fazit 32
4.2 Schallschutz 33
4.2.1 Anlass 33
4.2.2 Problemstellung 33

4.2.3 Untersuchungsumfang 33
4.2.4 Bewertung 34
4.3 Artenschutzfachbeitrag 36
4.3.1 Biotopkartierung 36
4.3.2 Kartierung geschützter Pflanzen 36
4.3.3 Baumbestand 37
4.3.4 Fledermäuse (Quartierstrukturen insbesondere Gebäudebestand, Sommerquartierserfassung) 38
4.3.5 Brutvögel 40
4.3.6 Reptilien 41
4.3.7 Nebenbeobachtung: Amphibien, Ameisen und Weinbergschnecken 42
4.3.7.1 Amphibien 42
4.3.7.2 Ameisen 42
4.3.7.3 Weinbergschnecken 42
4.3.8 Umweltbaubegleitung 42

5 Planinhalt und Festsetzungen 43

5.1 Nutzung der Grundstücke 43
5.1.1 Art der baulichen Nutzung/ Nebenanlagen, Garagen und Carports 43
5.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO) 43
5.1.2 Maß der baulichen Nutzung 44
5.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ) 44
5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse 45
5.1.2.3 Einzel- und Doppelhäuser 45
5.1.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baulinie 46
5.1.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenze 46
5.2 Verkehrsflächen 46
5.2.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung 46
5.2.2 Verkehrsgrün 47
5.3 Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses 47
5.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft 49
5.4.1 Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Sicherung und Optimierung einer „Eidechsenfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 49
5.4.2 Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft- Regelung zur Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB) 49
5.4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen 50
5.5 Sonstige Planzeichen/ Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahme 51
5.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB) 51
5.5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB) 52
5.5.3 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes- a (§ 16 Abs. 5 BauNVO) 52
5.5.4 Abgrenzung von Privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier zwischen Mischverkehrsfläche und Rad-Fußweg-b 52
5.5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Passive Schallschutzmaßnahmen 53

5.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB) 56
5.6.1 Versickerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BbgWG) 56
5.6.2 Nachweis Kfz- und Fahrradstellplätze (§ 87 Abs. 4 BbgBO) 57
5.6.3 Verbot der Anlage von Schottergärten (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO) 58
5.7 Hinweise ohne Normcharakter 58
5.7.1 Bodenschutz 58
5.7.2 Wasserwirtschaft 59
5.7.3 Bodendenkmale 60
5.7.4 Niederschlagswasser 60
5.7.5 Natur- und Artenschutz 60
5.7.6 Löschwasserversorgung 60
5.7.7 Städtebaulicher Vertrag 61

6 Auswirkungen der Planung 62

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen 62
6.2 Bevölkerungsentwicklung/ Gemeinbedarfseinrichtungen 62
6.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung 62
6.4 Bodenordnende Maßnahmen 62
6.5 Kosten und Finanzierung/ Städtebaulicher Vertrag 62
6.6 Datenübersicht zum Bebauungsplan 63

7 Verfahren und Abwägung 64

7.1 Aufstellungsbeschluss 64
7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange 64
7.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange- Entwurf 64
7.4 Schlussabwägung 64
7.5 Satzungsbeschluss 64

8 Rechtsgrundlagen 65

9 Anlagen I

9.1 Anlage I: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ Eberswalde I
9.2 Anlage II: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (zur Übernahme in die Verfahrensakte des FNP) II
9.3 Anlage III: Übersicht versiegelte Flächen Bestand/ Planung III
9.4 Anlage IV: Pflanzliste für Bäume V

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Übersichtsplan Topografische Karte-Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich) 6

Abbildung 2: Blick in die Ackerstraße Richtung Breite Straße 6

Abbildung 3: Südliche Begrenzung: Erschließungsweg Kleingärten- Blick Richtung Bebauung Breite Straße 7

Abbildung 4: Südliche Begrenzung: Erschließungsweg Kleingärten- Blick Richtung Bebauung „Am Sonnenhang“ 7

Abbildung 5: Grenzbebauung an der westlichen und südlichen Bearbeitungsgrenze 7

Abbildung 6: Übersichtskarte der Nutzungsarten im Bestand für den Bereich zwischen der Ackerstraße und dem Spittelgraben bzw. Erschließungsweg der Kleingartenanlagen 12

Abbildung 7: Einbindung Ackerstraße in die Breite Straße Richtung Stadt/ Schleusenstraße 13

Abbildung 8: Ackerstraße Blick in Richtung „Breite Straße“ 13

Abbildung 9: Ackerstraße Blick in Richtung Bahnanlage 14

Abbildung 10: Ackerstraße parallel zur Bahnanlage- unbefestigt 14

Abbildung 11: Erschließungsweg (Spittelgraben) der Kleingartenanlage in Richtung Breite Straße 14

Abbildung 12: Verrohrter Bereich des Spittelgrabens 15

Abbildung 13: Bild 2-2: Übersichtskarte des Planungsraumes mit Anbindung an den ÖPNV aus der Dokumentation zur VU 16

Abbildung 14: Ausschnitt FNP Eberswalde 2014 in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 29.12.2021 (unmaßstäblich) 25

Abbildung 15: Ausschnitt Landschaftsplan 07/1997 25

Abbildung 16: Möglicher Straßenquerschnitt entsprechend dargestellter Straßenteilung 47

Abbildung 17: Prinzipskizze für den Einbau von Wassertanks 61

1 Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes

1.1.1 Lage

Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums.

Der zu überplanende Bereich liegt zwischen der Ackerstraße und dem Erschließungsweg der Kleingartenanlage St. Georg mit angrenzendem Spittelgraben.

Sowohl östlich als auch westlich begrenzen Flächen mit Kleingärten das Plangebiet.

Abbildung 1: Übersichtsplan Topografische Karte-Lage im Stadtgebiet (unmaßstäblich)

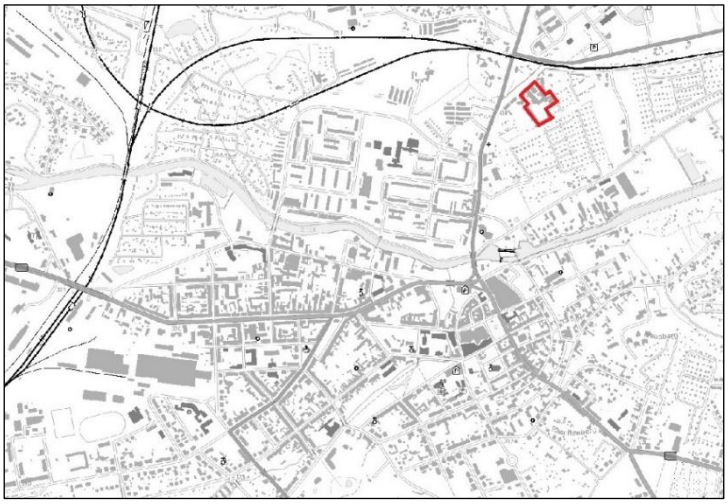


Abbildung 2: Blick in die Ackerstraße Richtung Breite Straße

Abbildung 3: Südliche Begrenzung: Erschließungsweg Kleingärten- Blick Richtung Bebauung Breite Straße

Im Grünstreifen befindet sich der verrohrte Spittelgraben, welcher im Bereich der Kleingärten teilweise offen verläuft.

Abbildung 4: Südliche Begrenzung: Erschließungsweg Kleingärten- Blick Richtung Bebauung „Am Sonnenhang“

Im Grünstreifen befindet sich der in diesem Bereich verrohrte Spittelgraben.

Abbildung 5: Grenzbebauung an der westlichen und südlichen Bearbeitungsgrenze

1.1.2 Abgrenzung

Der zu überplanende Bereich wird wie folgt begrenzt:

Norden:	Ackerstraße
Osten:	Wohnbebauung der Ackerstraße, Kleingärten
Süden/ Westen:	Spittelgraben, Erschließungsweg Kleingärten
Westen	Wohnbebauung der Ackerstraße, Kleingärten

1.1.3 Geltungsbereich

Zu überplanende Fläche: **1,39 ha**

Zum Geltungsbereich gehören folgende Flurstücke:

Gemarkung:	Eberswalde
Flur:	6
Flurstücke:	738/2 (tlw.); 1634

1.2 Ziel und Zweck der Planaufstellung

Zur Absicherung einer geordneten Nachnutzung des Objektes wird durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert.

Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik plant der Eigentümer die Entwicklung von Flächen für den Wohnungsbau. Dies erfolgt sowohl unter Beachtung der geschlossenen Bebauung an der Ackerstraße als auch unter Berücksichtigung der angrenzenden Gartenflächen.

Für das Grundstück Ackerstraße 6 wird eine Entwicklung der Fläche als Wohnstandort mit nicht störendem Gewerbe angestrebt.

Die Wohnbebauung soll im Sinn des § 4 BauNVO unter Zulassung nichtstörenden Gewerbes entwickelt werden, wobei der Schwerpunkt für Gewerbe im Bereich der ehemaligen Maschinenfabrik liegt.

Neben der Errichtung ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhäuser, eines maximal viergeschossigen Mehrfamilienhauses und eines Ersatzbaus an der Ackerstraße ist der Ausbau vorhandener baulicher Anlagen, welche in die Gründungszeit der Maschinenfabrik fallen, vorgesehen. In diesem Bereich ist der Um- und Ausbau von zwei der vorhandenen Gebäude vorgesehen. Entlang der Ackerstraße wird ein Neubau die marode Bebauung ersetzen.

Insgesamt sollen ca. 50 Wohnungen verschiedener Größe entstehen.

Ziel der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den zuvor beschriebenen Grundstücken unter Einbeziehung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange abzusichern.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des Planungsrechtes für die Errichtung von Mehr- und Einfamilienhäusern durch Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche.

1.3 Verfahren

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
Im Rahmen der Antragsstellung des Vorhabenträgers zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, sollte dieser vorhabenbezogen erstellt werden. Auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes erfolgte eine frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs.1 BauGB und der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs.1 BauGB. In Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen und der Ergebnisse der erstellten Gutachten ergab sich, dass die Überplanung zu vielschichtig ist. Der Vorhabenträger hat zu erkennen gegeben, dass er bis zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses nicht in der Lage sein wird, seine Nutzungen zu benennen, um sie im Durchführungsvertrag als verbindlich zur Umsetzung zu regeln. Dies ist aber verpflichtend für das Instrument des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Abschluss des Durchführungsvertrages würde scheitern, daher wurde das als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB eingeleitete Verfahren auf ein Verfahren nach § 2 Abs.1 BauGB i.V.m. § 13 a BauGB durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung umgewidmet.
In Abstimmung mit der Stadtverwaltung Eberswalde wird die Überplanung des Plangebietes als Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ weitergeführt.

Die Möglichkeit der ***Aufstellung im beschleunigten Verfahren*** ergibt sich zu einem:
(1) *aus der Wiedernutzbarmachung der vorhandenen bisher gewerblich genutzten tlw. brachliegenden Fläche (Innenentwicklung) § 13a Abs.1 Satz 1 BauGB,*

§ 13a Abs. 1 Satz 1 BauGB beschränkt 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.
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.
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 den Blick genommen werden soll und im Interesse der Schonung der freien Landschaft durch Vermeidung einer weiteren Versiegelung von verfahrensmäßigen Erleichterungen profitiert.
Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 310 "Ackerstraße 6" liegt im Siedlungsbereich, diesseits der äußeren Grenze der Ortslage und
(2) *aus der in der Planung vorgesehenen Größe der Grundfläche § 13a Abs. 1 Satz 2 i.V.m. § 19 Abs. 2 der BauNVO.*
Bei der Ausweisung des „Allgemeinen Wohngebietes“ gemäß § 4 BauNVO i.V.m. §19 Abs. 2 BauNVO ergibt sich unter Beachtung der festgesetzten Grundflächenzahl und deren mögliche Überschreitung eine Grundfläche von ca. 5.750 qm für das Plangebiet. Durch die Verkehrsflächen ergibt sich eine zusätzliche Versiegelung von 1.500 qm. Die versiegelte Fläche von insgesamt 7.250 qm liegt somit unter der Obergrenze von 20.000 qm nach § 13a Abs. 1 BauGB.
(3) Des Weiteren sind keine Vorhaben geplant *„…, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.“ § 13a Abs. 1 Satz 4 BauGB*
Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nummer 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter.
Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Technischer Umweltschutz 2 *„… **befindet sich** (der Geltungsbereich) nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich nach BImSchG genehmigungsbedürftiger Anlagen.*
Auswirkungen schwerer Unfälle
Das Plangebiet befindet sich nicht im Wirkbereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG, der eine weitergehende Untersuchung von Auswirkungen schwerer im Sinne von § 50 BImSchG erfordert. …“[1]

[1] Landesamt für Umwelt, Technischer Umweltschutz 2 - Überwachung Schwedt, Seeburger Chaussee 2 in 14476 Potsdam, Stellungnahme frühzeitige Stellungnahme TÖB vom 04.07.2023

1.4 Planerstellung/ Übergabeformat

Die Planzeichnung zum Bebauungsplan wird unter Verwendung der bebauungsplanüblichen Festsetzungsmethodik in Inhalt und Form erarbeitet.
Neben der Erstellung eines analogen Bebauungsplanes (Papier-, PDF-Format) wird die Planung mit Stand Ausfertigung im Format XPlanGML auf der Grundlage des Pflichtenheftes des Landes Brandenburg[2] übergeben.

2 Ausgangssituation

2.1 Stadträumliche Einbindung

Das Planungsgebiet des Bebauungsplans Nr. 310 „Ackerstraße 6“ befindet sich an der nördlichen Grenze des Stadtteils Stadtmitte (I.5 Schleusenstraße)[3].
Der zu überplanende Bereich liegt zwischen der Ackerstraße und dem Spittelgraben. Der Spittelgraben verläuft parallel zum Erschließungsweg der Kleingartenanlage St. Georg, welcher östlich in die „Breite Straße“ und westlich in die Straße „Am Sonnenhang“ mündet. Die Befahrung für Kfz ist nur von der Ackerstraße aus möglich.
Das Stadtbild im Bereich der Ackerstraße ist durch die zwei- bis maximal fünfgeschossige straßenbegleitende Bebauung geprägt, welche in der Bauweise von einer geschlossenen bis hin zu einer offenen reicht. Die rückwärtigen Flächen gliedern sich in Hof- und Grünbereiche mit sehr unterschiedlichem Versiegelungsgrad.
Das Plangebiet ist über die Ackerstraße an das Straßenverkehrsnetz angebunden. Von dem Erschließungsweg der KGA St. Georg aus Richtung Breite Straße besteht eine Zufahrt für die Feuerwehr zum Plangebiet.
Nordöstlich, südwestlich und südlich des Plangebietes befinden sich Kleingärten der Sparten St. Georg und Bioland. Im Westen grenzt die Wohnbebauung der Ackerstraße an den zu überplanenden Bereich.
Die Ackerstraße begrenzt das Plangebiet im Nordwesten. Weiterführend knickt die Ackerstraße in Richtung Osten ab. Parallel zu diesem Bereich der Ackerstraße verläuft die Bahnlinie Eberswalde- Bad Freienwalde und die Oderberger Straße.

2.2 Bebauung und Nutzung

Die Bebauung der Ackerstraße erfolgte im Zusammenhang mit der Stadterweiterung im 19. Jahrhundert auf der zum Kanal gelegenen Seite der Straße.
Die Fläche zwischen der Ackerstraße und dem Erschließungsweg am Spittelgraben ist im Wesentlichen von drei Nutzungsarten geprägt:
<u>Wohnbauflächen</u>
Ein- und mehrgeschossige Wohngebäude entlang der Ackerstraße mit Gewerbe

[2] Pflichtenheft XPlanung-konforme Erfassung von Daten der Bauleitplanung; Land Brandenburg, LBV Landesamt für Bauen und Verkehr; Version 3, Stand: 05/2022

[3] FNP 2021, Beikarte 1 Gliederung des Stadtgebietes

Grünflächen Zweckbestimmung: Kleingarten
Die Kleingärten wurden auf landwirtschaftlich genutzten Flächen nach 1945 eingerichtet.
Gewerbeflächen
Gewerbliche Nutzung in den Gebäuden der ehemaligen Maschinenfabrik aus dem 19. Jahrhundert und in den nach dem 2. Weltkrieg errichteten Lagerhallen,

Anlagen einer Gärtnerei (aufgegeben)

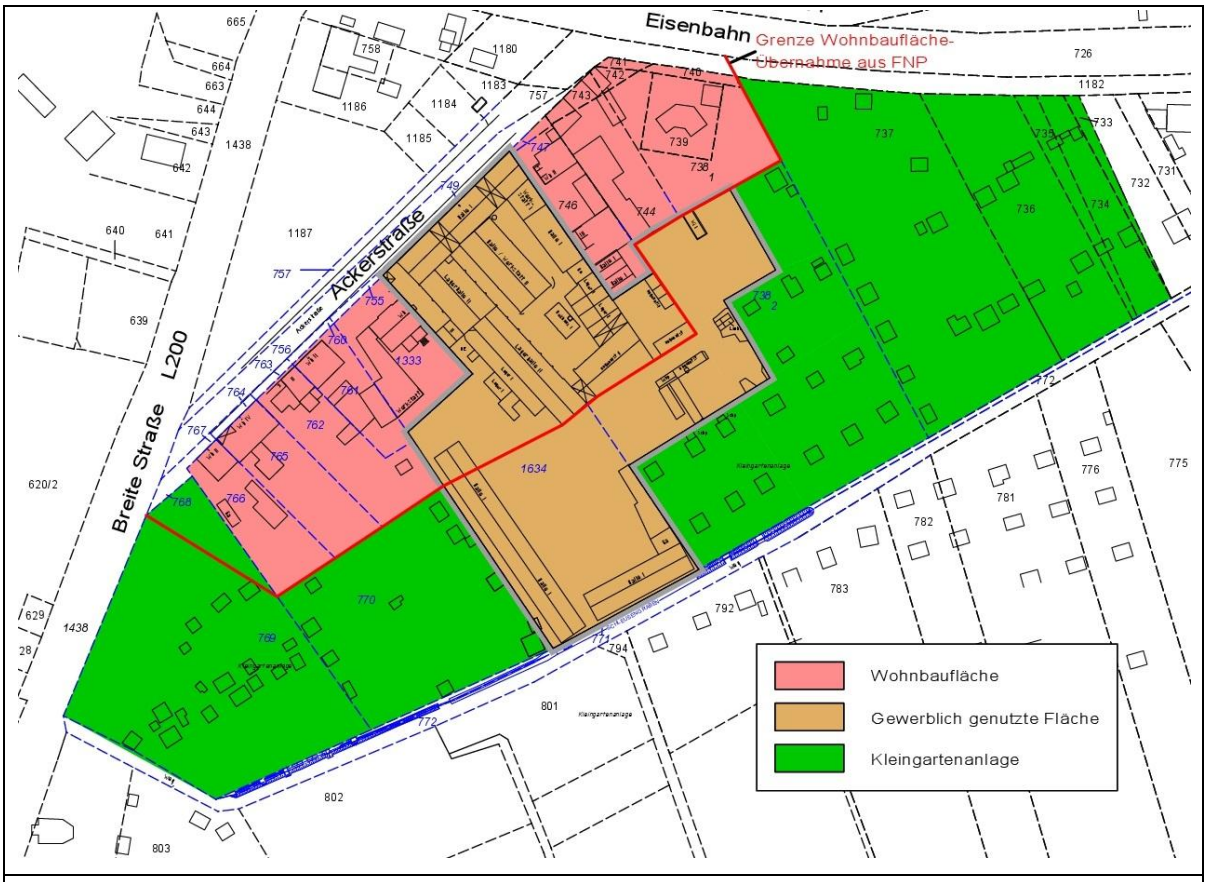


Abbildung 6: Übersichtskarte der Nutzungsarten im Bestand für den Bereich zwischen der Ackerstraße und dem Spittelgraben bzw. Erschließungsweg der Kleingartenanlagen

1915 wurden die Grundstücke Ackerstraße 5 und 6 von F. Neuhaus für die aus Neubrandenburg umgesiedelte Fabrik erworben und ausgebaut. In der Fabrik wurden Saatveredelungsmaschinen hergestellt. Die Maschinenfabrik wurde nach dem 2. Weltkrieg verstaatlicht. Die vorhandenen baulichen Anlagen wurden überwiegend als Lager und Werkstätten genutzt.
Die gewerblich genutzten Flächen erstrecken sich von der Ackerstraße bis zum Spittelgraben. Die zu überplanende Fläche (1,39 ha) wurde bisher gewerblich genutzt.
Im Bebauungsplan werden die derzeit gewerblich genutzten Flächen als Wohnbauflächen dargestellt.
Dies bedeutet eine Erweiterung der im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbaufläche um ca. 0,75 ha.
(Siehe auch Pkt. 9.2 Anlage II: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes)

2.3 Verkehrsinfrastruktur

Das Plangebiet wird durch eine Haupterschließungsstraße begrenzt.
Die Ackerstraße ist die Verbindungsstraße von der Breiten Straße (L 200) zur Straße „Am Sonnenhang“ und indirekt zur „Schleusenstraße“. Sie ist eine kommunale Straße und befindet sich in der Baulast der Stadt.

Abbildung 7: Einbindung Ackerstraße in die Breite Straße Richtung Stadt/ Schleusenstraße

Die verkehrstechnische Anbindung des neuen Plangebietes erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße Ackerstraße, welche von der Breiten Straße bis zum Bahngelände ausgebaut ist.
Die Breite Straße befindet sich in der Straßenbaulast des Landesbetriebes Straßenwesen.
Entlang der Gleisanlagen ist die Ackerstraße bis zur Straße „Am Sonnenhang“ unbefestigt.

Abbildung 8: Ackerstraße Blick in Richtung „Breite Straße“

Abbildung 9: Ackerstraße Blick in Richtung Bahnanlage

Abbildung 10: Ackerstraße parallel zur Bahnanlage- unbefestigt

Abbildung 11: Erschließungsweg (Spittelgraben) der Kleingartenanlage in Richtung Breite Straße

Südlich wird das Plangebiet von dem Erschließungsweg, welcher hinter der Georgskapelle in die Breite Straße mündet, begrenzt.
Hierbei handelt es sich um einen gewidmeten „Sonstigen öffentlichen Weg“. Die Durchfahrt zur Straße „Am Sonnenhang“ ist für Kraftfahrzeuge jeder Art gesperrt. Eine Nutzung durch Radfahrer und Fußgänger ist gegeben.
Zwischen dem Erschließungsweg und dem Plangebiet verläuft der zum Teil verrohrte Spittelgraben, für welchen der Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ zuständig ist. Zum Plangebiet besteht bereits eine Zufahrt über diesen.

Abbildung 12: Verrohrter Bereich des Spittelgrabens

Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte eine „Verkehrstechnische Untersuchung“4. Hier wurde auch Stellung insbesondere zur Anbindung an die Anlagen des öffentlichen Personennahverkehr (OPNV) genommen.

Unter Pkt. 2.2 „Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs wurde der Sachstand wie folgt erläutert:
„In der Nähe des Vorhabengrundstückes befinden sich folgende Haltepunkte:
- Buslinienverkehr der Barnimer Busgesellschaft (BBG)

- *HS Ackerstraße – Entfernung rund 160 m – Linien 861/863/865/910/922 zusammen mit mindestens fünf Fahrten pro Stunde und Richtung (Werktag),*

- RE/RB Regionalverkehr (auch ICE-Anschluss)

- *Bahnhof Eberswalde – Entfernung rund 2,3 km – Linie RE3, RB24/60/63 sowie*
- *Neubau Haltepunkt Eberswalde-Nord (geplant für 2026, siehe Landesnahverkehrsplan, MIL [2023]) – Linie RB60, je nach Lage des Bahnsteiges (westlich oder östlich der L 200, nördlich oder südlich der Bahntrasse) zwischen 60 und 300 m.*

Die Empfehlungen für Planung und Betrieb des öffentlichen Personennahverkehrs (BMVBS [2010]) geben in Tabelle A 4 Hinweise für den zumutbaren Einzugsbereich (Luftlinie) von Haltestellen in Abhängigkeit von Verkehrsmittel (U-Bahn/S-

[4] Verkehrstechnische Untersuchung (VU) „Bebauungsplan Nr. 310 Ackerstraße 6 in 16225 Eberswalde“, SCHLOTHAUER & WAUER; Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Storkower Straße 142, 10407 Berlin

Bahn/SPNV bzw. Bus/Straßenbahn) und Lage der Haltestellen. Entsprechend dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR [2019]) wird die Stadt Eberswalde als ein Mittelzentrum geführt. Zum Zeitpunkt des 28.02.2023 waren laut (https://www.eberswalde.de/verwaltung-politik/stadtinformationen) insgesamt 43.194 Personen in Eberswalde registriert. Das Vorhabengrundstück wird als Gebiet mit geringer Nutzungsdichte angesehen. Für Haltepunkte von S-Bahn/Eisenbahn wird in der Empfehlung eine zumutbare Entfernung von 1.000 m (Luftlinie) angegeben, für Bushaltestellen von 600 m. Der Bahnhof Eberswalde hat eine größere Entfernung. Die Bushaltestelle liegt im zumutbaren Bereich. Da alle Buslinien zum Bahnhof Eberswalde fahren, kann dieser Haltepunkt dennoch zügig erreicht werden.“

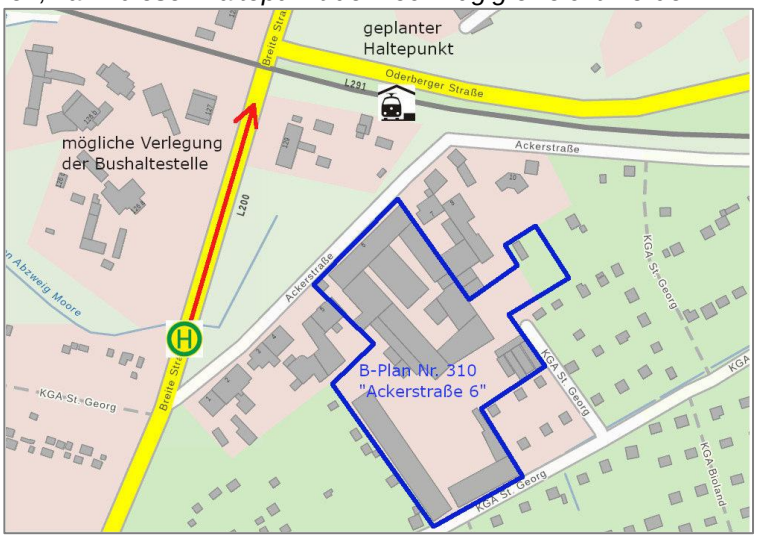


Abbildung 13: Bild 2-2: Übersichtskarte des Planungsraumes mit Anbindung an den ÖPNV aus der Dokumentation zur VU

2.4 Soziale Infrastruktur

Die vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs der angrenzenden Wohngebiete und des Stadtzentrums sind sowohl fußläufig als auch durch den ÖPNV gut zu erreichen.

In näherer Umgebung befinden sich die Kindertagesstätten Kinderfaculty Little England e.V. (Schleusenstraße), die Integrationskindertagesstätte Kinderland (Robert-Koch-Straße), die Kindertagesstätte Haus der fröhlichen Kinder (Alexander-von-Humboldt-Straße), die Nordend Schule (Lärchenweg), die Bruno-H.-Bürgel Grundschule (Breite Straße) und das Oberstufenzentrum II Barnim (Alexander-von-Humboldt-Straße).

Im nahen Stadtzentrum und dem Leibnizviertel befinden sich Einrichtungen der Stadt- und der Kreisverwaltung sowie Einrichtungen des Gesundheitswesens und der HNE.

2.5 Technische Infrastruktur

Gas

Gemäß Leitungsauskunft liegt in der Ackerstraße eine Gasleitung (PE 160 1995). Es ist ein Gas-HD-Schutzstreifen betroffen (Georgstraße)- „Merkblatt für Arbeiten in der Nähe von Gas-Hochdruckleitungen“.

Das Plangebiet ist derzeit nicht an diese Leitung angeschlossen.

Trink-/ Schmutzwasser

Das Plangebiet kann laut ZWA Eberswalde von der „Ackerstraße“ aus, trink- als auch schmutzwasserseitig erschlossen werden.

Die Absicherung der inneren Erschließung des Baugebietes erfolgt in Verantwortung des Vorhabenträgers.

Oberflächenentwässerung

Ein Anschluss der zukünftigen Grundstücksentwässerung an einen öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht möglich. Das anfallende Oberflächenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

Löschwasser

Die Versorgung des Plangebietes mit Löschwasser ist derzeit nicht gesichert.
Die in der Ackerstraße vorhandenen Hydranten sichern nicht den zu einem Brandobjekt erforderlichen Abstand von 150 m ab.
Hydrant 08-048 (Höhe Ackerstraße 10)
Hydrant 08-051 (Kreuzung Ackerstraße/ Breite Straße)

Auf Grund der Grundstücksgröße ist im Plangebiet eine eigene Löschwasserversorgung erforderlich und nachzuweisen. (Siehe auch Pkt. 5.7.6 Löschwasserversorgung)

Strom

In der Ackerstraße liegen nach Leitungsauskunft der E.DIS Netz GmbH Leitungen für die Stromversorgung der angrenzenden Bauflächen.

Telekom

Laut Deutsche Telekom Technik GmbH befinden sich Telekommunikationslinien in der „Ackerstraße“, von denen aus das Plangebiet erschlossen werden kann.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung wird durch die Barnimer Dienstleistungsgesellschaft mbH erfolgen.

2.6 Natur und Landschaft

Der zu überplanende Bereich liegt nördlich des Finowkanals, eingebettet in das Eberswalder Urstromtal, in welchem sich der Siedlungsraum entlang dem Finowkanal entwickelte.
Die das Urstromtal begrenzenden Platten- Barnimer Hochplateau und Britzer Platte- sind dagegen geprägt von ausgedehnten naturnahen Wäldern. Diese Wälder reichen bis an die Bebauung der Oderberger Straße.
Im Bereich zwischen der Breiten Straße und der Ackerstraße liegt auf der dem Plangebiet gegenüberliegenden Seite eine nur teilweise bebaute Fläche, auf welcher sich ein größerer Baumbestand befindet. Das auf dem Gelände vorhandene Gebäude gehörte zur „alten“ Försterei.
Das Plangebiet ist geprägt von der Entwicklung der Fläche

als Gewerbestandort. Die überwiegend gewerbliche Nutzung hat eine Versiegelung von ca. drei Viertel der Gesamtfläche des Plangebietes zur Folge.
Entlang der Ackerstraße bis zum Spittelgraben ist der zu überplanende Bereich durch Bebauung und Verkehrsflächen zu 100 % versiegelt. Lediglich im südöstlichen Bereich, auf dem Gelände der ehemaligen Gärtnerei und ehemaligen gärtnerisch genutzten Flächen, gibt es offene Flächen. Diese Bereiche sind durchgrast und von Gehölzen, die sich sukzessiv angesiedelt haben, geprägt.
Im Rahmen der Erarbeitung des Bebauungsplanes erfolgte eine flächendeckende Biotopkartierung und es wurden Untersuchungen zur Flora und Fauna im Gebiet durchgeführt. Insbesondere wurden Kartierungen zu den im Gebiet vorkommenden Brutvögeln, Fledermäusen, Reptilien und Ameisen vorgenommen.
(Siehe auch Kap.4.3 Artenschutzfachbeitrag)

2.7 Topografie, Boden, Altlasten

2.7.1 Topografie

Das Plangebiet ist geprägt durch die Lage im Eberswalder Urstromtal.
Die Fläche steigt minimal in Süd-Nord-Richtung vom Spittelgraben zur Ackerstraße von ca. 18,00 m ü NHN auf bis zu 18,90 m ü NHN im DHHN 2016 an.
Höhenunterschiede von maximal 0,5 m ergeben sich im Wesentlichen aus der vorhandenen Straßen- bzw. Wegebefestigung.

2.7.2 Altlasten

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (17.11.2014) ist das Planungsgebiet als Altlastenstandort und Altlastenverdachtsfläche (Beikarte 16) gekennzeichnet.
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Flächen „S14/041“ Handelseinrichtung Eberswalde und S14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn, Breite Straße“, welche im Altlastenkatasters des Landkreises Barnim geführt wird.
Dies ist in der historischen Nutzung und der damit verbundenen angenommenen Vorbelastung begründet.
In der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde (UB) des Landkreises Barnim wird insbesondere bei tiefgründigen Bauarbeiten darauf aufmerksam gemacht
„…, 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 § 3 1 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 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.
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.
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 Überlas-

sungspflicht gegenüber dem öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger (§ 17 Abs. 1 KrWG) bleibt unberührt.
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.“ [5]

2.7.3 Kampfmittel

Das Plangebiet liegt nicht in einer Kampfmittelverdachtsfläche.[6]

2.8 Eigentumsverhältnisse

Die von der Planung betroffenen Flurstücke (Siehe Pkt. 1.1.3) befinden sich in privatem Eigentum des Vorhabenträgers.

[5] Stellungnahme Landkreis Barnim, Bodenschutzamt, Untere Bodenschutzbehörde (uB), Untere Abfallschutzbehörde (uABW) vom 10.08.2023

[6] Stellungnahme Zentraldienst der Polizei Brandenburg vom 15.06.2023

3 Planungsbindungen/ Übergeordnete Planungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Für das Grundstück Ackerstraße 6 wird eine Entwicklung der Fläche als Wohnstandort mit nicht störendem Gewerbe im Sinn des Flächennutzungsplanes angestrebt. Das dargestellte Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 1,38 ha.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes wird eine Wiedernutzbarmachung der Flächen unter Beachtung der angrenzenden Baugebiete und somit eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung verfolgt.

Der Bebauungsplan bezieht Flächen, welche im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingärten (Siehe Pkt. 3.3 Flächennutzungsplanung)) ausgewiesen sind mit ein. Diese Flächen wurden bisher gewerblich genutzt (Siehe Pkt. 2.2 Bebauung und Nutzung).

Im Zusammenhang mit der Entwicklung einer Strategie für Wohnbauflächen wurden- auf der Grundlage einer geänderten Bevölkerungsprognose bis zum Jahr 2030 bzw. 2035- durch die Stadt Eberswalde potenziell zu entwickelnde Flächen für den Wohnungsbedarf untersucht und entsprechend dokumentiert.[7]

Die Ackerstraße zählt zu den „Räumlichen Entwicklungsschwerpunkten“. Im Konzept wird von einer Wohnbaufläche für ca. 50 Wohnungseinheiten, aufgeteilt in Einfamilienhäuser und Geschosswohnungsbau, ausgegangen.

In der Fortschreibung des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes wird das Planungsziel des Bebauungsplanes beachtet.

Der Flächennutzungsplan (FNP) Stand 2014 wird berichtigt. In Anlage II wird die 2. Berichtigung des FNP planerisch vorbereitet.

3.2 Übergeordnete Planungen

Der Bebauungsplan ist unter Einbeziehung und Beachtung von Grundsätzen und Zielen der übergeordneten Planungen der Raumordnung und Landesplanung sowie der regionalen Planungen aufgestellt.

3.2.1 Landesentwicklungsprogramm LEPro 2007

Die im *gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm*[8] festgelegten Grundsätze der Raumordnung beziehen sich auf das Gesamtgebiet der Länder Berlin und Brandenburg.

Gemäß § 3 Abs. 2 sind solche Gemeinden als „Zentrale Orte“ zu bestimmen „… die aufgrund ihrer räumlichen Lage, der zu versorgenden Bevölkerung ihrer Verflechtungsbereiche, ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer Potenziale in der Lage sind, die übergemeindlichen Aufgaben der Daseinsvorsorge langfristig und flächendeckend …“ zu erfüllen.

[7] Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen, EBP Deutschland GmbH, gem. Beschlussfassung StVV Stadt Eberswalde vom 21.Nov. 2023,

[8] Gesetz zu dem Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 18. Dezember 2007 (GVBl. I S.235)

Eine Siedlungsentwicklung (§ 5 Abs. 1) ist unter Beachtung von „verkehrssparenden Siedlungsstrukturen“ (§ 5 Abs.3) auf diese „Zentralen Orte“ auszurichten.
Des Weiteren regelt § 6 die Freiraumentwicklung. Insbesondere ist die Funktions- und Regenerationsfähigkeit der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt neben der Sicherung auch zu entwickeln. Den Anforderungen des Klimaschutzes ist Rechnung zu tragen, die Inanspruchnahme und Zerschneidung von Freiräumen, insbesondere von großräumig unzerschnittenen Freiräumen ist zu vermeiden.
Die Festlegungen des LEPro 2007 sind … „Grundlage für die Konkretisierung der landesplanerischen Festsetzungen“ (Grundsätze und Ziele der Raumordnung) auf nachfolgenden Planungsebenen, insbesondere des künftigen integrierten Landesentwicklungsplans (LEP B-B) und der Regionalpläne.
Der Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) wurde vom Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) abgelöst.

3.2.2 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Die Ziele und Grundsätze der Landesplanung sind in der Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)[9] definiert.
Die Stadt Eberswalde liegt im Weiteren Metropolenraum (WMR) (Z 1.1 Strukturräume der Hauptstadtregion) und ist gemäß Ziel 3.6 als Mittelzentrum benannt.
Mittelzentren sind im Ziel Z 3.6 folgende Funktionen zugewiesen: …
(3) Die als Mittelzentren in Funktionsteilung festgelegten Gemeinden übernehmen gemeinsam Versorgungsfunktionen für den gemeinsamen Verflechtungsbereich.
(4) In den Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren. Dazu sind Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfs zu sichern und zu qualifizieren.
Gemäß § 5 ist die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet.
Dabei ist der Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung zu geben (G 5.1- Innenentwicklung und Funktionsmischung). Die Erhaltung und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bei der Siedlungstätigkeit und die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen soll Vorrang haben. Die Entwicklung von bisher nicht für Siedlungsflächen beanspruchten Bereichen soll weitgehend vermieden werden.
Im Grundsatz G 5.8- Wohnsiedlungsflächenentwicklung in den Städten der zweiten Reihe- wird auf die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen im Umfeld von Schienenhalte-

[9] Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019

punkten eingegangen. Voraussetzung ist, dass diese Mittelzentren im Weiteren Metropolenraum liegen und über die Schiene in weniger als 60 Minuten über die Schiene zu erreichen sind (Städte der zweiten Reihe). In unmittelbarer Nähe des Plangebietes ist die Einrichtung eines neuen Haltepunktes der Bahn geplant.
Mit der Entwicklung der vorhandenen bisher überwiegend gewerblich genutzten Fläche erfolgt kein Eingriff in Freiräume (G 6.1- Freiraumentwicklung).
Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes sind neben dem Neubau umfangreiche Sanierungs- und Umbaumaßnahmen an der vorhandenen Bausubstanz geplant. Diese Baumaßnahmen müssen unter Einhaltung des von der Bundesregierung erlassenen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) erfolgen. Die Forderung des Gesetzgebers nach z.B. einer klimafreundlichen Wärmeversorgung mit dem Einsatz von mindestens 65% erneuerbarer Energie entspricht der Forderung des Grundsatzes G 8.1- Klimaschutz, Erneuerbare Energien.
Im Grundsatz G 8.3- Anpassung an den Klimawandel- wird gefordert, dass Vorsorge durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes getroffen werden sollen. Diesem Grundsatz entsprechen die Festsetzungen im Bebauungsplan zur Minimierung der versiegelten Flächen im Vergleich zum Bestand, zur Versickerung des Regenwassers auf den Grundstücken und die vorgesehene Rückhaltung des Regenwassers.
Mit der Entwicklung und der Umsetzung des Bebauungsplanes wird den Zielen und Grundsätzen des Landesentwicklungsplanes entsprochen.

Bauleitpläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen (§ 1 Abs. 4 BauGB).
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit der Behörden erfolgte die Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages und im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. („Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung“; **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** Berlin-Brandenburg vom 05.07.2023):
„Ziele der Raumordnung stehen nicht entgegen.“
„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 .2 LEP HR).“[10]

[10] Stellungnahme Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 05.07.2023

3.2.3 Landes- und Regionalplanung

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nahm die Regionale Planungsstelle wie folgt Stellung:

„Für den integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim erfolgte durch die 42. Regionalversammlung am 21. Mai 2024 der Satzungsbeschluss. Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg erfolgte am 24. September 2024 die Genehmigung. Mit der öffentlichen Bekanntmachung im Amtsblatt des Landes Brandenburg Nr. 42 vom 23. Oktober 2024 erlangte der integrierte Regionalplan Rechtskraft (einzusehen unter www.uckermark-barnim.de).

Der integrierte Regionalplan Uckermark-Barnim umfasst zeichnerische und textliche Festlegungen zu Gewerbestandorten einschließlich Potenzialstandorten für die Wasserstoffproduktion, Rohstoffsicherung und -gewinnung, Tourismus, Siedlungsentwicklung, Verkehr und Mobilität, zum Regionalen Freiraumverbund, zu Erneuerbaren Energien und Regionaler Kooperation.

Im Bereich des B-Plans ist gemäß Grundsatz G 4.1 ein Vorbehaltsgebiet Siedlung (VB Siedlung) festgelegt.

Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt in den Vorbehaltsgebieten Siedlung entwickelt werden. Bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ist der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in diesen Gebieten ein besonderes Gewicht beizumessen. Innerhalb der Vorbehaltsgebiete Siedlung sollen Wohnbauflächen auf die bestmögliche Erreichbarkeit der sozialen und technischen Infrastruktur zugeschnitten sein.

Gemäß Grundsatz G 4.2 ist zur Umsetzung einer ressourcenschonenden Siedlungsentwicklung den Prinzipien des flächensparenden Bauens in den Vorbehaltsgebieten Siedlung ein besonderes Gewicht beizumessen. Auf Grundlage der vorliegenden Unterlagen wird davon ausgegangen, dass die Planung an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst ist."[11]

3.2.4 Flächennutzungsplan

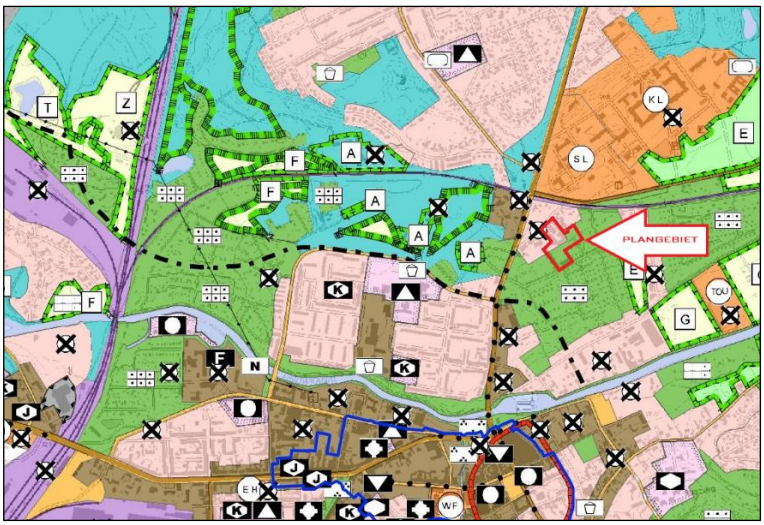
Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan Stadt Eberswalde 2014 in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 29. Dezember 2021 ist ein Teilbereich der zu überplanenden Fläche als Wohnbaufläche dargestellt.

Über diese Fläche hinaus reicht ein stark überbauter Bereich, welcher durch den Spittelgraben begrenzt wird. Dieser Bereich ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingarten dargestellt.

Der FNP ist entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes anzupassen. (Siehe Anlage I und II)

[11] Stellungnahme Regionale Planungsstelle (An der Friedensbrücke 22 in 16225 Eberswalde) als Träger öffentlicher Belange vom 06.06.2025

Abbildung 14: Ausschnitt FNP Eberswalde 2014 in der Fassung seiner Bekanntmachung vom 29.12.2021 (unmaßstäblich)



3.2.5 Landschaftsplanung

Der für die Stadt Eberswalde vorliegende Landschaftsplan aus dem Jahr 1994 wurde im Zusammenhang mit der Aufstellung des Flächennutzungsplanes 2014 dahingehend geprüft, ob dieser als Fachplan für Natur und Landschaft bei der Aufstellung des FNP 2014 berücksichtigt werden kann. Diese Prüfung hatte ergeben, dass die Aktualität der abiotischen Aussagen des Landschaftsplanes weiterhin gegeben ist.

Im Landschaftsplan[12] für die Stadt Eberswalde mit Stand 07/ 97 liegt das Plangebiet des Bebauungsplanes vollständig in einem vorhandenen Siedlungsgebiet.

Angrenzende Bereiche sind als Siedlungszuwachsfläche mit hohem Grünanteil ausgewiesen.

Abbildung 15: Ausschnitt Landschaftsplan 07/1997

Der Bereich südlich der Ackerstraße- angrenzend an das Plangebiet des Bebauungsplanes- ist im Landschaftsplan unter der Bezeichnung Nr. 66 Schleusenstraße Nord (Gesamtfläche 5,6 ha) näher betrachtet worden. Neben Grunddaten enthält der Landschaftsplan Einschätzungen

[12] Landschaftsplan Stadt Eberswalde 07/1997, Stefan Wallmann, Fontanestraße 7 in 13467 Berlin

hinsichtlich der geplanten Nutzung. So ist hier die Umnutzung der Kleingärten hin zu durchgegrünten Wohnbereichen geplant.
Im vorliegenden Bebauungsplan ist die Umnutzung einer gewerblich genutzten Fläche in eine Wohnbaufläche geplant. Die Umnutzung in eine durchgrünte Wohnbaufläche entspricht den Zielen des Landschaftsplanes.
Planbegleitend zu der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzbeitrag beauftragt, es liegen ein Baugrundgutachten, ein Verkehrsgutachten und ein Gutachten zur Beurteilung der Schallimmissionen vor.
Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange konnten Aussagen zu Altlasten und Bodendenkmalen in den Bebauungsplan aufgenommen werden.
Unter Beachtung der Ergebnisse der Untersuchung wurden Festsetzungen in den Bebauungsplan übernommen, die den Zielen des Landschaftsplanes entsprechen:
Die Schutzgüter wie Boden, Wasser-/ Grundwasser, Klima/ Lufthygiene, Biotop-/ Artenschutz, Landschaftsbild erfahren eine Aufwertung und Verbesserung:

Boden, Wasser-/ Grundwasser, Klima/ Lufthygiene
Mit der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl wird die Größe der Versiegelungsfläche reduziert.
Im Bestand sind derzeit ca. 80% des Plangebietsfläche (versiegelt 1,16 ha). Nach Umsetzung der Planung sind demgegenüber ca. 52% (0,72 ha) der Fläche versiegelt. (Siehe auch Anlage III)
Durch den Rückbau der Hallen wird die Luftzufuhr im Gebiet wesentlich verbessert.
Durch die Umsetzung wird das Regenwasser kontrolliert auf dem Grundstück versickert, so dass der angrenzende Spittelgraben nicht belastet wird.

Biotop-/ Artenschutz
Im Artenschutzfachbeitrag ist der mit der Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmte Umfang der Auswirkungen der Planung dargestellt.
Vorschläge zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Eingriffsfolgen sind im Bebauungsplan dargestellt und aufgenommen. (Siehe auch Pkt. 4.3 Artenschutzfachbeitrag)

Landschaftsbild
Das in der Ackerstraße vorhandene Landschaftsbild wird durch die massive vorhandene Bebauung derzeit stark beeinträchtigt.
Der Bebauungsplan legt die Grundlage für eine Öffnung der Bebauungsstruktur von der Ackerstraße in Richtung Kanal. Bei Erhaltung einzelner historischer Gebäude ist die Einordnung von Einfamilienhäusern geplant, welche durch die damit verbundenen Grünflächen den Übergang zu den stark durchgrünten Kleingärten schafft.

3.2.6 Integriertes Stadtentwicklungskonzept/ Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept/ Städtebauliche Klimaschutzrichtlinien

In dem Integrierten Stadtentwicklungskonzept[13] sind für die Stadt Eberswalde *„zentrale Handelsfelder“* bzw. *„Leitprojekte“* festgehalten.

Mit der Aufstellung des Bebauungsplanes werden insbesondere zwei Schwerpunkte der Stadtentwicklung angesprochen:

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes werden ca. 50 Wohnungen entstehen. Dies trägt unmittelbar zur Umsetzung des Zieles bei *„Einwohner zu halten bzw. mehr Einwohner in die Stadt zu ziehen“ (Leitprojekt 1)*

Ebenso wird den Anforderungen einer nachhaltig gesicherten Energieversorgung entsprochen (Leitprojekt 4 Nachhaltig in die Zukunft, Umsetzung der kommunalen Energie- und Klimaschutzziele) und leistet so einen aktiven Beitrag zum Klimaschutz.

Es bildet die Grundlage für eine der Stadt angepasste, umwelt- und sozialverträgliche Energie- und Klimapolitik.

Das umfangreiche Handlungskonzept enthält Maßnahmen unter anderem für folgende Bereiche, welche im Bebauungsplan umgesetzt werden:

- erneuerbare Energien,
- klimaangepasste Stadtentwicklung,
- Mobilität - Verkehr,
- Straßenbeleuchtung,

Unter anderem sind mit der Umsetzung der geplanten umfangreichen Neubau- und Sanierungsmaßnahmen die gesetzlichen Auflagen zum Klimaschutz einzuhalten. Dies betrifft insbesondere auch die gesetzlichen Grundlagen hinsichtlich einer klimafreundlichen Wärmeversorgung (Siehe auch Pkt. 3.2.2).

Mit der Festsetzung zur Versickerung und Vorhaltung des Regenwassers innerhalb des Plangebietes werden die Ziele des Stadtentwicklungskonzeptes mit umgesetzt.

Das Plangebiet ist verkehrstechnisch gut an die vorhandenen öffentlichen Verkehrsmittel angebunden.

Das Wegekonzept schließt an die vorhandenen Radwege an und sorgt für kurze Wege innerhalb des Stadtgebietes.

Ebenso werden bei dem Bau von Einfamilienhäusern regenerative Baustoffe im Sinne des Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt verwendet.

Der geplante Einsatz von LED-Technik für die Straßenbeleuchtung wird im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

[13] „Strategie Eberswalde 2030“ (INSEK), Fassung gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 24. April 2014

3.2.7 Radnutzungskonzept

Im Radnutzungskonzept[14] der Stadt Eberswalde, März 2015, sind in Anlage 02: Zielnetz Radverkehr 2030 die Radverbindungen von Eberswalde dargestellt.
Unmittelbar tangieren folgende Radwege das Plangebiet:
SV 01 Schnellverbindungsradweg Stadtmitte/ Nordend an der B 167 Breite Straße,
HV 01 Radhauptverbindung Nordend/ Oderberger Straße
VV 07 Verdichtungs- und Freizeitverbindung, Treidelweg
Die aufgeführten Radwege sind an das Plangebiet gut angebunden.

3.2.8 Einzelhandelskonzept

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist vom Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde (BPL Nr. I), 2012 erfasst. Es liegt innerhalb der mit „A -im Zusammenhang bebauter Ortsteil gemäß § 34 BauGB“ bezeichneten Fläche (Flächen mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 2a BauGB).
Mit Inkrafttreten des Bebauungsplanes werden die Festsetzungen aus dem Bebauungsplan Nr. I für den Bereich des Bebauungsplanes verdrängt. Die Zulässigkeit von Vorhaben ist dann an die Festsetzungen des Bebauungsplanes gebunden.
Zur Regulierung des Einzelhandels im Sinne des Bebauungsplanes Nr. I sind Festsetzungen hinsichtlich der zulässigen Nutzungen getroffen.
Die Teilgebiete der Baugebietsflächen sind als „Allgemeine Wohngebiete“ nach § 4 BauNVO festgesetzt.
Darüber hinaus sind die gemäß § 4 BauNVO Abs.2 zulässigen und Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen im Sinne der Festsetzungen TF 2 und TF 3 des Bebauungsplanes Nr. I durch die Textliche Festsetzung TF 1 des vorliegenden Bebauungsplanes eingeschränkt bzw. ausgeschlossen. (Siehe Pkt. 5.1.1 Art der baulichen Nutzung).

3.2.9 Verkehrsentwicklungsplanung

Im Mobilitätsplan 2030+[15] ist die Ackerstraße im Bestand und in der Prognose als Anliegerstraße klassifiziert.
In der Planung sind keine Maßnahmen für die zuvor genannten Straßen auch unter Beachtung der unterschiedlichen Szenarien enthalten.
Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Ackerstraße. Der Bebauungsplan trifft keine weiteren Aussagen oder Maßnahmen zur Ackerstraße.
Die geplante innere Erschließung des Wohngebietes entspricht in Aufbau und Dimensionierung einer privaten Anliegerstraße gem. RAST 06.

[14] RVK Radnutzungskonzeptkonzept Eberswalde, RVK Radverkehr-Konzept 2014

[15] Mobil in Eberswalde- Mobilitätsplan 2030+, Baustein Verkehrsentwicklungsplan, 2020

3.2.10 Wasserschutzzonen-Verordnung

Das Plangebiet des Bebauungsplanes *„… 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*.“[16]

Auszug Internetseite Land Brandenburg/ Wasserschutzgebiete im Land Brandenburg

Viele der gegenwärtig bestehenden Wasserschutzgebiete wurden durch Beschlüsse der Kreis- und Bezirkstage der Deutschen Demokratischen Republik festgesetzt. Sie gelten gemäß Paragraph 15 Absatz 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) als Rechtsverordnung fort, bis sie durch eine andere Rechtsverordnung neu festgesetzt oder aufgehoben werden. Da viele dieser alten Wasserschutzgebiete heute nicht mehr den fachlichen und juristischen Anforderungen entsprechen, erfolgen zahlreiche Überarbeitungen und anschließende Neufestsetzungen.[17]

Bis zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes sind Auswirkungen und rechtliche Vorgaben, welche sich aus der Lage im noch bestehenden Wasserschutzgebiet ergeben, zu beachten.

Über die zuvor gegebenen Hinweise hinaus ist einzuschätzen, dass durch die Umsetzung der Planung es zur Reduzierung der Versiegelung gegenüber der Ist-Situation kommt. Dies begünstigt die Neubildungsrate des Grundwassers. Die geplante Nutzung als Wohngebiet verringert auch das Risiko der Verunreinigung des Grundwassers gegenüber der Ist-Situation, welche durch ausschließlich gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Die Entwicklung der Flächen als Wohngebiet trägt zum Grundwasserschutz in der Trinkwasserschutzzone (TWSZ III) bei.

Gegen die Entwicklung eines Wohngebietes innerhalb der gegenwärtig noch gültigen TWSZ III (Wasserschutzgebiet Eberswalde 1 Stadtsee) wurden weder Seitens des ZWA, des Landesamtes für Umwelt noch der Unteren Wasserbehörde Einwendungen erhoben.

Im Ergebnis widerspricht das Vorhaben nicht den Regelungen gemäß § 52 WHG - Besondere Anforderungen in Wasserschutzgebieten[18], das Vorhaben ist durchführbar.

[16] Auszug Stellungnahme Landkreis Barnim, Untere Wasserbehörde (UWB) vom 10.08.2023

[17] https://mluk.brandenburg.de Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK)

[18] „Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushaltes (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist“

4 Fachplanungen

4.1 Verkehrsgutachten

4.1.1 Anlass

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes ist über zwei Anbindungen an die Ackerstraße geplant. In der übergeordneten Planung der Stadt Eberswalde (Mobilitätsplan 2030+)[19] ist diese im Bestand und in der Prognose als Anliegerstraße klassifiziert. Durch den Bebauungsplan werden keine weiteren Aussagen oder Maßnahmen zur Ackerstraße getroffen.
Die geplante innere Erschließung des Wohngebietes entspricht in Aufbau und Dimensionierung einer privaten Anliegerstraße gem. RAST 06.
Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgten durch den Landesbetrieb Straßenwesen[20] folgende Hinweise:

„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.
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.
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.
<u>Derzeit laufende Planung</u>
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).

4.1.2 Bestandanalyse

Entsprechend den Hinweisen der Stellungnahme erfolgte die Beauftragung zur Durchführung einer Verkehrstechnischen Untersuchung (VU).[21]
Folgend aufgeführte Leistungen waren im Rahmen der VU auszuführen:

- Analyse der verkehrlichen Situation im Bereich des Vorhabengrundstückes (Ackerstraße)– Aufgrund des grundhaften Ausbaus der L 200 sind nach Aussage des LS Brandenburg keine Leistungsfähigkeitsberechnungen am Knotenpunkt L

[19] Mobil in Eberswalde- Mobilitätsplan 2030+, Baustein Verkehrsentwicklungsplan, 2020

[20] Landesbetrieb Straßenwesen, Dienststätte Eberswalde, Haus 8, Tramper Chaussee 3 in 16225 Eberswalde; Stellungnahme vom 12.12.2023

[21] Verkehrstechnische Untersuchung (VU) „Bebauungsplan Nr. 310 Ackerstraße 6 in 16225 Eberswalde“, SCHLOTHAUER & WAUER; Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Storkower Straße 142, 10407 Berlin

200/Ackerstraße vorzunehmen, da die Straßenplanung noch keinen abgestimmten Planungsentwurf vorliegen hat sowie
- Abschätzung des induzierten Verkehrs durch den Bau von ca. 50 neuen Wohneinheiten.

4.1.3 Verkehrserzeugung

Im Zusammenhang mit der Untersuchung des Planungsraumes wurde der Bestand hinsichtlich der aktuellen verkehrlichen Situation und der Anbindung des öffentlichen Personennahverkehrs analysiert. Die Ermittlung der Verkehrserzeugung erfolgte unter Beachtung der städtebaulichen und verkehrlichen Kenngrößen. Durch Verknüpfung der verkehrlichen mit den städtebaulichen Annahmen, wurde ein durchschnittliches Gesamtverkehrsaufkommen für einen Werktag im Kfz- Verkehr berechnet.
Für das Plangebiet ergeben sich 134 zusätzliche Kfz-Fahrten an einem Werktag (Montag- Freitag) im Quell – als auch im Zielverkehr.

4.1.4 Verkehrsumlegung

Das Verkehrsaufkommen der Ackerstraße hat keinen Einfluss auf das Verkehrsmodell der Stadt Eberswalde, da es sehr gering ist.
Auszug aus der Verkehrstechnischen Untersuchung zur Verkehrsumlegung im Bereich des Plangebietes insbesondere die Auswirkung auf den Knotenpunkt L200 Breite Straße/ Ackerstraße[22]:
„Für den Knotenpunkt L 200 Breite Straße/ Ackerstraße liegen keine Erhebungsdaten vor. Damit ist nicht bekannt, welche Verkehrsverteilung für den ab- und einbiegenden Kfz-Verkehr vorhanden ist. Für die L 200 ist keine Trennung des prognostizierten Verkehrsaufkommens auf die beiden Fahrtrichtungen vorhanden. Es liegen nur Querschnittswerte vor.
Am 27.06.2023 fand eine Verkehrserhebung über 24 Stunden am südlich gelegenen Knotenpunkt L 200/ Schleusenstraße statt. Für den Quell- und Zielverkehr ergaben sich folgende Anteilswerte (SCHLOTHAUER & WAUER [2023-2]):
- Frühspitze
- *Quellverkehr 58 / 42 % (nach Süd / nach Nord),*
- *Zielverkehr 66 / 34 % (von Süd / von Nord),*

- Nachmittagsspitze
- *Quellverkehr 56 / 44 % (nach Süd / nach Nord) sowie*
- *Zielverkehr 63 / 37 % (von Süd / von Nord).*

Der Verkehr aus der Schleusenstraße kann, wie in der Ackerstraße, nur in und aus dem Gebiet über diese Straße fahren …, um das übergeordnete Straßennetz zu erreichen. Der Unterschied zwischen beiden Anbindungen liegt in der Tatsache, dass die Georgstraße zwischen den beiden Straßen Ackerstraße und Schleusenstraße liegt. Die Georgstraße wird auch als Umgehung des Streckenabschnittes Bahnhof ↔ Stadtzentrum (B 167 Eisenbahnstraße) genutzt. Daher können die Anteile aus der Verkehrserhebung am KP L 200 Breite Straße/Schleusenstraße nicht vollständig angesetzt werden.
Bei der Betrachtung des Straßennetzes zeigen sich zwei Fahrrichtungen (Bild 4-1):

- *Nord (L 200 Angermünde, Britz) sowie*

[22] VU „Bebauungsplan Nr. 310 Ackerstraße 6 in 16225 Eberswalde“, SCHLOTHAUER & WAUER; Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Storkower Straße 142, 10407 Berlin, Seite 11-12

- *Süd (Stadtzentrum, B 167 West BAB A 11/Liebenwalde, B 167 Ost Bad Freienwalde*
- *(Oder) B 168 Tiefensee).*

Dabei ist zu beachten, dass für die B 167 eine Ortsumgehung von Finowfurt und Eberswalde geplant wird, die parallel zum Oder-Havel-Kanal führen soll und damit den Verkehr in Fahrtrichtung B 167 West bereits schon nach der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes (BA1) zwischen L 220 und L 200 nördlich des Vorhabengrundstückes aufnehmen kann. Mit der Fertigstellung des zweiten Bauabschnittes (BA2) existiert dann auch eine Alternative in Fahrtrichtung Ost nach Bad Freienwalde (Oder). Somit ergeben sich verschiedene Szenarien für die Verkehrsverteilung des Quell- und Zielverkehrs des Vorhabengrundstückes. In Tabelle 4-1 sind die abgeschätzten Anteilswerte für die drei Szenarien:

- *Prognose-Bezugs-Fall ohne Ortsumgehung OU B 167 (PBF – ohne OU),*
- *Prognose-Plan-Fall mit 1. BA der OU B 167 (PPF – BA1) sowie*
- *Prognose-Plan-Fall mit 2. BA der OU B 167 (PPF – BA2)*

und die daraus sich ergebenen Absolutwerte für den Kfz-Verkehr angegeben.“

4.1.5 Fazit

„Einen Nachweis der Leistungsfähigkeit des Knotenpunktes L 200/Ackerstraße ist nicht zu erbringen, da die L 200 vom LS Brandenburg in Abstimmung mit der Stadt Eberswalde zwischen der Friedensbrücke und dem Knotenpunkt L 200/Neue Straße neugestaltet wird.
Im Rahmen der Planung der L 200 sind die Nachweise für die Knotenpunkte zu führen.
Der induzierte Verkehr des Vorhabengrundstückes geht dort in die Berechnungen mit ein.“[23]

[23] VU „Bebauungsplan Nr. 310 Ackerstraße 6 in 16225 Eberswalde“, SCHLOTHAUER & WAUER; Ingenieurgesellschaft für Straßenverkehr mbH, Storkower Straße 142, 10407 Berlin, Seite 12)

4.2 Schallschutz

4.2.1 Anlass

Durch das Landesamt für Umwelt[24] als Träger öffentlicher Belange wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung empfohlen, … *„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 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.“
Durch den Vorhabenträger wurde die Firma **sfi**[25] beauftragt ein entsprechendes Gutachten[26] zu erstellen.

4.2.2 Problemstellung

Für das Plangebiet waren im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens die Verkehrslärmeinwirkungen der benachbarten öffentlichen Verkehrswege und die Schalleinwirkungen durch Gewerbegeräusche für den Tagzeitraum und die Nacht berechnet und anhand der Orientierungswerte der DIN 18005, Beiblatt 1, zu beurteilen.
Im Plangebiet befinden sich keine störenden gewerblichen Nutzungen. Nach Mitteilung des Landesamtes für Umwelt befindet sich der Geltungsbereich *„…nicht im unmittelbaren Einwirkungsbereich nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage …“* und
“… nicht im Wirkbereich einer Anlage mit Betriebsbereich im Sinne von § 3 Abs. 5a) BImSchG, der eine weitergehende Untersuchung von Auswirkungen schwerer im Sinne von § 50 BImSchG erfordert.“
Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse waren der maßgebliche Außenlärmpegel und die Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 zu ermitteln und darzustellen.
In Auswertung des Gutachtens waren Vorschläge zur Festsetzung von aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen zu unterbreiten.

4.2.3 Untersuchungsumfang

Im Gutachten wurden beurteilungsrelevante Immissionsorte festgelegt, welche sich innerhalb der als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesenen Bereichen befinden.
In die Untersuchung wurden Schallemissionen aus den folgend aufgeführten öffentlichen Verkehrsflächen einbezogen:

- Straßenverkehrsgeräusche Breite Straße
- Straßenverkehrsgeräusche Ackerstraße
- Schienenverkehrsbezogene Schallemissionen Strecke 6758

[24] Stellungnahme vom 04.07.2024, Landesamt für Umwelt, Technischer Umweltschutz 2- Überwachung Schwedt; Seeburger Chaussee 2; 14476 Potsdam

[25] **sfi** – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH- Dipl.- Ing. Andreas Kutschke; Gneisenaustraße 44 / 45, 10961 Berlin, Tel.: (030) 22 50 54 71 – 0, Fax: (030) 22 50 54 71 – 9, E-Mail: kutschke@sfimm.de

[26] „Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des BPL Nr. 310 „Ackerstraße 6“ der Stadt Eberswalde durch Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen“, **sfi** Juli 2024

„Die Bebauungsdämpfung durch Abschirmungen, Reflektionen und Absorptionen an Gebäuden im Umfeld des B-Plangebietes sowie das digitale Geländemodell wurden annähernd entsprechend den Außenmaßen der Gebäude ohne und mit Berücksichtigung von Gebäuden gemäß städtebaulichem Konzept zum Bebauungsplan berücksichtigt.“[27]
Ermittelt wurden Beurteilungsschallpegel für den Tagzeitraum in der Zeit zwischen 06.00 Uhr und 22.00 Uhr und den Nachtzeitraum von 22.00 Uhr 6.00 Uhr in jeweils einem Immissionsniveau von 1,5 m bzw. 10,5 m über Grund Rasterzellengröße 2 m x 2 m.

4.2.4 Bewertung

Die Orientierungswerte für die städtebauliche Planung der DIN18005-1 für Verkehrslärm im Allgemeinen Wohngebiet werden im Bereich der Ackerstraße sowohl im Tagzeitraum als auch im Nachtzeitraum überschritten.
Im Gutachten sind *„… die durch Ausbreitungsberechnung ermittelten Beurteilungspegel nach DIN 18005 und die sich daraus ableitenden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 für die Belastung durch Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen für den Tag- und den Nachtzeitraum in Immissionshöhen von 1,5 m, 4,5 m, 7,5 m und 10,5 m über Grund für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes ohne Berücksichtigung der Bebauung gemäß städtebaulichem Entwurf.*[28]“ aufgezeigt.
Die höchste Belastung besteht an der Ackerstraße.
Die im Bebauungsplan übernommenen maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109 entsprechen der höchsten ermittelten Belastung im Plangebiet.
Im Gutachten wurde ebenfalls aufgezeigt, wie die Ausbreitung des Schalls durch Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes unterbrochen bzw. gemindert wird.
Unter Beachtung der Darstellung im Schallschutzgutachten wurde eine Baulinie für die Bebauung an der Ackerstraße festgesetzt. Mit der geplanten Neubebauung der Ackerstraße entsteht dann ein Schallschutzriegel für die dahinterliegenden Teilgebiete WA 1 (tlw.) WA 2, WA 3 und WA 4. Dies führt zur Änderung der Voraussetzungen für die ermittelten Außenschallpegel, welche für den Fall einer unbebauten Fläche ermittelt wurden.
Durch textliche Festsetzung (TF 4) wurde die Möglichkeit gesichert bei geänderten Voraussetzungen von diesen Werten abzuweichen, wenn der entsprechende Nachweis hinsichtlich einer verringerten Belastung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erbracht wird.
Dies ist z.B. der Fall, wenn an der Ackerstraße gemäß festgesetzter Baulinie und bei Umsetzung der maximal

[27] „Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des BPL Nr. 310 „Ackerstraße 6“ der Stadt Eberswalde durch Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen“, **sfi** Juli 2024, Seite 15 Pkt. 6

[28] „Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des BPL Nr. 310 „Ackerstraße 6“ der Stadt Eberswalde durch Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen“, **sfi** Juli 2024, Seite 18 Pkt. 7.2

möglichen Geschossigkeit (hier viergeschossig) eine Bebauung erfolgt. Dies bedeutet für die dahinterliegende Bebauung eine geringere Belastung.

Im Bebauungsplan festgesetzte Pegelbereiche:

Lärmpegelbereich (LPB)	Maßgeblicher Außenschallpegel
I	55 dB
II	60 dB
III	65 dB
IV	70 dB

Die Darstellung der Pegelbereiche in der Planzeichnung ermöglicht die eindeutige Verortung der Textlichen Festsetzung.
Im Bebauungsplan sind Lärmschutzmaßnahmen als „Passive Schallschutzmaßnahmen“ für die Ausbildung der Bauteile zum Schutz der inneren Wohnräume; für Lage und Ausbildung der Außenwohnbereiche festgesetzt.
(Siehe auch Begründung Pkt. 5.5.6 zu den Textlichen Festsetzungen TF 4 bis TF 7 und zur Festsetzung der Lärmpegelbereiche I bis IV in der Planzeichnung)

4.3 Artenschutzfachbeitrag

Planbegleitend wurde durch die Firma UWEG[29] ein Artenschutzfachbeitrag erstellt.
Im Vorfeld der erforderlichen Kartierungen wurden die artenschutzrechtlichen Belange in Abstimmung mit der zuständigen Fachbehörde[30] hinsichtlich des Umfangs der Untersuchungen geprüft. Folgende Untersuchungen sind nach dem üblichen Methodenstandard erfolgt:

- *Biotopkartierung und Kartierung geschützter Pflanzen*
- *Fledermäuse (Quartierstrukturen insb. Gebäudebestand, Sommerquartierserfassung)*
- *Brutvögel (sechs Begehungen zw. März und Juni)*
- *Reptilien, insb. Zauneidechsen zwischen April und September (Nachweis Juvenile)*
- *Amphibien, Ameisen (Gattung Formica) und weitere geschützte Arten als Nebenbeobachtungen*

Zur Vermeidung, Minderung und Kompensation von Folgen des Eingriffes im Plangebiet wurden durch den Gutachter Maßnahmen erarbeitet, welche als Bestandteil des Bebauungsplanes aufgenommen werden. Dies erfolgt durch Festsetzungen im Plan oder ist vertraglich im Städtebaulichen Vertrag geregelt.

4.3.1 Biotopkartierung

Im Planbereich wurden drei Haupt- und vier Nebenbiotope nachgewiesen und kartiert:
***Nr. 1**: Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb), mit geringem Grünflächenanteil Zahlencodierung: 123102*
***NB 1.1** Markanter Solitärbaum (Eschen-Ahorn) Zahlencode: 07151*
***NB 1.2** Markanter Solitärbaum (Kastanie) Zahlencode: 07151*
***Nr. 2**: Gartenbrachen Zahlencodierung: 10113*
***NB 2.1** Ruinen (ehemalige Gärtnerei) Zahlencode: 12831*
***NB 2.2** Landreitgrasflur, mit Gehölzbewuchs (10-30%) Zahlencode: 032102*
***Nr. 3** Solitärbäume und Baumgruppen, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (>10 Jahre) Zahlencodierung: 0715x22*
Es wurden keine geschützten Biotope oder FFH- Lebensraumtypen nachgewiesen.[31]

4.3.2 Kartierung geschützter Pflanzen

Im Rahmen der Untersuchungen wurden keine Pflanzenarten mit einem gesetzlichen Schutzstatus gefunden.
Bei Pflanzen, welche auf der Roten Liste Brandenburgs stehen, handelt es sich überwiegend um Pflanzen *gärtnerischen* Ursprungs. Derartige Vorkommen fanden bei der Einstufung einer Art in eine Gefährdungskategorie in der

[29] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024

[30] Abstimmung mit Frau Morgenstern, LK Barnim Untere Naturschutzbehörde;

[31] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024, Pkt. 6.1 Biotopkartierung Tabelle 2

Roten Liste keine Berücksichtigung.[32]
Im Biotop 1 kommt an einer Ziegelmauer des in Brandenburg gefährdeten „Asplenium ruta-muraria (Mauerraute)“ vor, dessen Bestand bei Sanierungsarbeiten gefährdet ist.

4.3.3 Baumbestand

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden zwei markante Solitärbäume als Nebenbiotope 1.1 Eschen-Ahorn und 1.2 Kastanie erfasst.
Auf einer Fläche von ca. 480 qm wurde das Biotop Nr. 3 „Solitärbäume und Baumgruppen, überwiegend nicht heimische Baumarten, überwiegend mittleres Alter (>10 Jahre)“ kartiert.[33]
Die dort angesiedelten Bäume Esche-Ahorn, Birke, Sal-Weide, Spitzahorn, Zitterpappel) wurden als Baumgruppe kartiert.
Hinweis:
Der Antrag auf Fällgenehmigung ist bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen. Dies gilt für Laubbäume ab einem Stammumfang von 60 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm), gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, die gemäß § 2 Abs. 1 Nr.2 BarBaumSchV gesetzlich geschützt sind.
Im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen wurde bereits ein Antrag auf Baumfällung durch den Vorhabenträger gestellt. Mit Datum vom 13.12.2024 wurde der Fällung von 12 Bäumen zugestimmt.
Folgende Ersatzpflanzungen wurden angeordnet:
12 *Hochstamm, Stammumfang in 1,30 m Höhe mind. 12-14 cm, 3mal verschultes Pflanzgut mit Ballen*
Für die Ersatzpflanzung sollen Bäume einheimischer standortgerechter Art gemäß Liste 1 der o.g. Genehmigung verwendet werden.
Es ist durch den Vorhabenträger vorgesehen die Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen.
Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (TF 9.1 /9.2 /10) erfolgt die Pflanzung von mind. 14 Hochstämmen mit der Mindestqualität von 16-18 cm STU gemessen in 1,0 m Höhe. Die Zahl der zu pflanzenden Bäume setzt sich wie folgt zusammen: TF 9.1 mind. 4 Hochstämme, TF 9.2 mind. 1 Hochstamm, TF 10 mind. 9 Hochstämme). Der Nachweis der Pflanzung erfolgt entsprechend den Auflagen der Fällgenehmigung.[34]
Aus der in der Fällgenehmigung enthaltenen Liste der heimischen Gehölze und Obstbäume für Ersatzpflanzungen werden die Bäume als Pflanzliste in den Bebauungsplan übernommen (Siehe Anlage IV: Pflanzliste für Bäume).

[32] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; Pkt. 6.1 Biotopkartierung

[33] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; Pkt. 6.2 Konfliktanalyse

[34] Ausnahmezulassung zur Beseitigung von Bäumen, Landkreis Barnim- Untere Naturschutzbehörde, Am Markt 1 in 16225 Eberswalde vom 13.12.2024;

4.3.4 Fledermäuse (Quartierstrukturen insbesondere Gebäudebestand, Sommerquartierserfassung)

Im Rahmen des Artenschutzfachbeitrages erfolgte eine Fledermauserfassung für das Plangebiet.[35]
Da alle heimischen Fledermausarten gemäß Bundesnaturschutzgesetz streng geschützt sind, besteht für alle eine artenschutzrechtliche Bedeutung im Rahmen des Planverfahrens.
Untersucht wurde der Altgebäudebestand und der Bestand an Großbäumen zur Erfassung der aktuellen Habitatfunktion für Fledermäuse. Dies erfolgte durch mehrere Begehungen. Für Qualitative Aussagen zum Artenspektrum kamen Batlogger und Batcoder zum Einsatz.
Im Untersuchungsgebiet wurde das Vorkommen von 8 Fledermausarten bestätigt.
Im Ergebnis der Untersuchungen wurde festgestellt, dass alle Arten das Untersuchungsgebiet als Teil ihres Jagdgebietes nutzen.
Zwerg- und Mückenfledermaus nutzen teilweise den Altbaubestand als Quartier (Zwischen- und Sommerquartier).
Ein Keller (Lagerhalle II) wird als Winterquartier durch Fransen- und Wasserfledermaus genutzt.
Nach Begutachtung des relativ jungen Baumbestandes werden Fledermausquartiere im Baumbestand ausgeschlossen.

<u>Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen[36]</u>

V CEF 1 Bauzeitenregelung

Die Baufeldfreimachung (Abriss- und Rodungsarbeiten) muss außerhalb der Brutzeit der Brutvögel vom 01.10. - 28.02. erfolgen, um Verluste im Zuge der Beseitigung von (potenziellen) Fortpflanzungs- und Ruhestätten zu vermeiden. Ggf. ist ein abweichender Baubeginn möglich. Voraussetzung dafür ist eine Kontrolle und Freigabe der Flächen durch einen Sachverständigen.
Zusätzlich ist bei allen geplanten Abriss-, Um- und Ausbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen der Fledermausschutz zu beachten (betrifft Lagerhalle 2). Bei Arbeiten am Dach und Außenfassaden könnten Sommer- und Zwischenquartiere betroffen sein. Bei Arbeiten im Keller von Lagerhalle 2 könnten Winterquartiere betroffen sein. Tabuzeiten (Fledermäuse):

Winterquartiere:	*November bis April*
Sommer- und Zwischenquartiere:	*April bis Oktober*

Die Baufeldfreimachung und Befahrung der Zauneidechsenfläche ist nach erfolgreicher Umsetzung der Zauneidechsen und nach Freigabe durch den für die Ökologische Baubegleitung Verantwortlichen möglich.

V CEF 2 Nächtliche Bauarbeiten

Nächtlichen Bauarbeiten sind zu vermeiden. Von April bis Oktober 1 h vor der Dämmerung bis 1 h nach der Dämmerung dürfen

[35] MATTHES, H. & T. GREWE (2023): Erfassung der Fledermausfauna – Plangebiet Bebauungsplan Ackerstraße 6, Eberswalde. Auftraggeber: UWEG Ingenieure & Analytik GmbH, 25 S.
[36] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; Pkt. 7.1 Fledermäuse

keine nächtlichen lärm- und lichtintensiven Bauarbeiten durchgeführt werden.

Außenbeleuchtung

Im Plangebiet ist eine fledermaus- und insektenfreundliche Außenbeleuchtung zu installieren, um insbesondere in diesem noch relativ lichtimmissionsarmen Gebiet die Fallen- und Störwirkung zu minimieren.

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen

A CEF 1 Ersatz von potentiellen Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten diverser Fledermausarten

Die verlorengehenden Gebäude-Habitate sind jeweils im Verhältnis 1:5 durch fachlich geprüfte Holzbetonkästen der Fachfirmen, wie z.B. Hasselfeldt Artenschutzprodukte zu ersetzen.

Es wird empfohlen, die beiden festgestellten Zwischenquartiere im Gebäudebestand durch 10 fachlich geprüfte, langjährig bewährte Ganzjahresquartiere (Modell FFGJ der Fa. Hasselfeldt) auszugleichen.

Installation

Die 10 Ganzjahres-Kästen sind vor Baubeginn am besiedelten Gebäudekomplex der Lagerhalle II oder geeigneten Gebäuden im Umfeld, an mehreren Seiten der Außenfassade verteilt anzubringen. Für die Anbringung sind dunkle störungsfreie Gebäudebereiche in verschiedenen Expositionen, frei von künstlicher Beleuchtung auszuwählen (Anbringung in mindestens 4 m Höhe). Während der Sanierungsmaßnahmen an der Fassade und/oder dem Bau neuer Gebäude empfiehlt sich eine direkte Integration von Fledermauskästen in die Fassade.

A CEF 2a Optimierung des bestehenden feuchten Winterquartiers (Keller Lagerhalle II auf Eingriffsfläche)

*Die von MATTHES & GREWE (2023) vorgeschlagene Maßnahme ist aus technischen und baulichen Gründen mit den Vorhaben nicht vereinbar. Stattdessen wird nach Rücksprache mit den beiden Fledermaussachverständigen (H. Matthes, T. Grewe) auf Maßnahme **A CEF 2b** verwiesen.*

A CEF 2b Optimierung eines bestehenden feuchten Winterquartiers in der Umgebung

Nach Rücksprache mit der Stadt Eberswalde (Liegenschaftsamt) werden statt A CEF 2a Aufwertungsmaßnahmen am Fledermausquartier BAR-16 (Märkische Heide) außerhalb der Überwinterungszeit vertraglich gesichert und durchgeführt:

- *Optimierte Einflugsgestaltung, Tür mit entsprechendem Einflugloch, (Feinplanung nach Rücksprache mit H. Matthes)*
- *Montage von 60 Hohlblocksteinen mit unterschiedlichen Lochgrößen der Firma Winkler oder vergleichbare Modelle an Decken und oberen Wandbereichen*

Für den Verlust des Kellers bzw. des Fledermaus-Winterquartier ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich.

4.3.5 Brutvögel

Die Revierkartierung der Brutvögel erfolgte schwerpunktmäßig auf der Eingriffsfläche unter Einbeziehung revieranzeigender Vögel aus dem näheren Umfeld. Die Erfassung erfolgte visuell und akustisch während der höchsten Aktivitätsphase- in den Morgenstunden.
In der Eingriffsfläche wurden 15 Brutvogelreviere aus 10 Arten erfasst, hierbei handelt es sich ausschließlich um häufige Vogelarten. Neben Gebäudebrütern (Haussperling, Hausrotschwanz, z.T. Blaumeise), Höhlenbrütern (Blaumeise, Kohlmeise) wurden Freibrüter (Amsel, Grünfink; Mönchsgrasmücke, Nachtigall, Nebelkrähe, Elster, Ringeltaube, Rotkehlchen und Zaunkönig) aufgeführt.
Heckenbraunelle, Gartenrotschwanz, Buntspecht, Sumpfmeise, Buchfink, Bluthänfling, Rotkehlchen, Star, Rotmilan und Turmfalke (Überflieger), bis zu acht Mauersegler (Überflieger) konnten als Nahrungsgäste beobachtet werden. Die im Artenschutzbeitrag ermittelte Anzahl von 18 Nistkästen beruht auf einem Kompensationsumfang von 1:2. Im Rahmen der Trägerbeteiligung erfolgte durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim[37] der Hinweis, dass die Kompensation im Verhältnis 1:3 zu erfolgen hat. Somit sind insgesamt 27 Nistkästen anzubringen.
„….. Reviere von Arten mit einem Rote-Liste Status wurden nicht ermittelt“[38]

Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen[39]

V CEF 1 **Bauzeitenregelung (Siehe 4.3.3 Fledermäuse- V CEF 1)**

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

A CEF 3 **Ersatz von potenziellen Fortpflanzungs- und Ruhestätten höhlenbrütender Brutvögel**

Die verloren gehenden Brutplätze im Geltungsbereich sind vor Baumfällung bzw. Baumaßnahme (ohne „Time-Lag-Effekt“) durch entsprechende Vogelnistkästen im Geltungsbereich oder der unmittelbaren Umgebung zu ersetzen.
Derzeit wird von einem Kompensationsfaktor von 1:3 für jedes verloren gegangene Höhlen- und Nischenbrüterrevier ausgegangen. Zu verwenden sind möglichst Nistkästen aus Holzbeton (Tab. 14).

- *6 Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 26-28 mm) kleine Meisen (Hauben-, Blau), z.B. M2-27 (Hasselfeld) oder Typ 1b 26 mm (Schwegler)*
- *6 Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 32 mm), Kohlmeisen, z.B. R-32 (Hasselfeld) oder Typ 1b 32 mm (Schwegler)*
- *9 Nistkästen für Nischenbrüter, Hausrotschwanz, z.B. NBH, H-OVAL-F (für Fassaden) (Hasselfeld) oder Typ 2H (Schwegler)*
- *6 Nistkästen geeignet für Haussperlinge, z. B. Modelle der Firma Hasselfeld oder Schwegler*

[37] Stellungnahme des Landkreises Barnim, Untere Naturschutzbehörde im Rahmen der Trägerbeteiligung vom 28.05.2025

[38] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; S. 29

[39] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; Pkt. 7.2 Vögel

Installation
Die Installation der Nistkästen erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode an umliegenden Bäumen, Gebäuden und/oder Waldbereichen unter Anleitung eines Fachmanns in mindestens 3m Höhe. Zur Anbringung werden Aluminiumnägel verwendet.
Pflegeempfehlungen
• Jährliche Reinigung im Winterhalbjahr
• Rausziehen und ggf. Erneuerung der Aluminiumnägel nach ca. 4-5 Jahren zur Verhinderung des Einwachsens von Nagel und Bügel

4.3.6 Reptilien

Die Kartierung von Reptilien erfolgte durch Begehungen unter Verwendung künstlich angelegter Verstecke.
Als so genannte Nebenbeobachtung wurde auf das Vorhandensein von Amphibien und eine Nutzung als Sommer und Winterlebensraum geachtet.
Im Plangebiet wurden Blindschleichen und Zauneidechsen (juv.) nachgewiesen.
Blindschleichen sind bundes- und landesweit ungefährdet.
Zauneidechsen sind landesweit gefährdete und bundesweit auf der Vorwarnliste stehende Reptilien. Auf der in dem Artenschutzbeitrag kartierten Habitatfläche (Gartenbrache ca. 375 qm[40]) wurden ausschließlich juvenile Tiere nachgewiesen. Der Gutachter geht von einer kleinen (einstelligen) Population bzw. von wenigen subadulten/ adulten Tieren aus.

Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen[41]

V CEF 3 Erhalt eines Teils der Habitatfläche und Umsetzung von Zauneidechsen

Verbotstatbestände (Tötung von Zauneidechsen) können durch den teilweisen Erhalt der bestehenden Habitatfläche und weiterer Bereich („Eidechsenfläche“) sowie einer Umsetzung vermieden werden (Vermeidungsmaßnahme).

Der Abfang außerhalb der zu erhaltenden Habitatsfläche befindlicher Zauneidechsen erfolgt mit Aktivitätsbeginn im März/ April und ist im günstigsten Fall bis Ende Mai bzw. bis zur Eiablage abgeschlossen.

Als vorbereitende Maßnahme zur Erleichterung des Abfangs sollten die Bereiche außerhalb der „Eidechsenfläche“ gemäht und beräumt werden und künstliche Verstecke zum effektiven Abfang ausgelegt werden. Der Abfang bzw. die Umsetzung kann als abgeschlossen betrachtet werden, wenn an drei aufeinanderfolgenden Fangterminen bei günstiger Witterung keine Eidechsen mehr beobachtet bzw. umgesetzt worden sind. Blindschleichen sind im Rahmen einer Zauneidechsenumsetzung ebenfalls mit umzusetzen. Die entsprechenden Nachweisareale sind mit künstlichen Verstecken zu bestücken. Alle Begehung zur Umsetzung der Tiere sind zu dokumentieren.

[40] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; Pkt. 7.3 Reptilien

[41] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; Pkt. 7.3 Reptilien

Vorgezogene Ausgleichsmaßnahme

A CEF 4	**Sicherung und Optimierung „Eidechsenfläche“**
	Bei der „Eidechsenfläche“ handelt es sich um eine ca. 150 m² (37 x 4 m) große Fläche im nordöstlichen Bereich des Vorhabengebietes. Die Fläche grenzt direkt an ein strukturreiches Kleingartengebiet an. Zur Optimierung erfolgen strukturelle Aufwertungsmaßnahmen (Anlage von zwei Strukturhaufen, Strukturmahd) als CEF-Maßnahme für Lebensraumverlust. Zur Vermeidung der Ein- bzw. Rückwanderung in das zukünftige Baufeld ist die „Eidechsenfläche“ während der Bauarbeiten mit einem Reptilienschutzzaun zu sichern. Der Bereich in Richtung Kleingärten bleibt offen. Der Reptilienschutzzaun sollte die Baustellenfläche so einzäunen, dass auch aus den Randbereichen der Gärten die Einwanderung in die Baustelle verhindert wird (z.B. klammerförmig).[42]
4.3.7 Nebenbeobachtung: Amphibien, Ameisen und Weinbergschnecken	
4.3.7.1 Amphibien	Im Rahmen der Erfassung von Reptilien erfolgte als Nebenbeobachtung die Sichtung von Amphibien. Es wurden keine Amphibien beobachtet.
4.3.7.2 Ameisen	In einer der als Gartenbrachen gekennzeichneten Biotope (1.2) ist im Rahmen systematischer Begehungen ein Nest hügelbauender Ameisen erfasst worden. Dabei handelt es sich um eine junge Ansiedlung der Wiesen-Ameise, welches gemäß Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) besonders geschützt ist. Maßnahme zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen
V CEF 4	**Rettungsumsiedlung Waldameisen**
	Rettungsumsiedlung eines Ameisennestes (Gattung Formica) aus dem künftigen Baufeld bzw. bei Erhalt Sicherung Vor-Ort vor Beeinträchtigungen durch Baumaschinen. *Das Ameisennest liegt innerhalb der „Eidechsenfläche“ (siehe A CEF 4), welche gesichert und optimiert wird, so dass die Rettungsumsiedlung nicht erforderlich ist.*
4.3.7.3 Weinbergschnecken	Im Plangebiet sind keine Feucht-Lebensräume für FFH-relevante Weichtierarten vorhanden. Als Nebenbeobachtung der faunistischen und floristischen Kartierungen ergab sich, dass keine Weinbergschnecken im Plangebiet nachweisbar waren.
4.3.8 Umweltbaubegleitung	
V CEF 5	**Ökologische Baubegleitung**
	Für den Zeitraum der Erschließungsarbeiten sowie im Rahmen der Ausführungsplanung, Kontrolle und Dokumentation der Artenschutzmaßnahmen ist eine Umweltbaubegleitung, die gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist, zu binden. *Aufgrund der Tabuzeiten (Fledermäuse) vgl. V CEF 1 von November bis April und April bis Oktober sind geplante Sanierungs- und Abrissarbeiten an Gebäuden rechtzeitig mit der Ökologischen Baubegleitung abzustimmen und zu planen. Ggf. ist zusätzlich ein Artenspezialist für Fledermäuse hinzuzuziehen, um geeignete Zeitfenster für die Baumaßnahmen zu bestimmen.*

[42] UWEG Ingenieure & Analytik GmbH Eberswalde, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; „Artenschutzfachbeitrag-VEP, Eberswalde, Ackerstraße 6“ vom 11.11.2024; Seite 42 Abb. 25

5 Planinhalt und Festsetzungen

5.1 Nutzung der Grundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung/ Nebenanlagen, Garagen und Carports

5.1.1.1 Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Textliche Festsetzung TF 1
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Die festgesetzte Allgemeine Wohngebietsfläche (WA) besteht aus den Teilgebieten WA 1, WA 2, WA 3 und WA 4. In den Teilgebieten wird die nachfolgend aufgeführte gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO zulässige Nutzung:

Nr. 2 die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften

und werden die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen:

Nr. 1 Betriebe des Beherbergungsgewerbes
Nr. 2 Anlagen der Verwaltung
Nr. 4 Gartenbaubetriebe
Nr. 5 Tankstellen

ausgeschlossen und sind somit nicht zulässig.

Textliche Festsetzung TF 2
(§ 9 Abs. Nr. 4 BauGB, § 14 Abs. 1 und § 23 Nr. 5 BauNVO)

Innerhalb der Teilgebiete WA 3 und WA 4 sind Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 8 Nr.1 BbgBO, die in den Abstandsflächen eingeordnet werden können, in den Bereichen zwischen der Mischverkehrsfläche und der jeweils straßenseitig festgesetzten Baugrenze (bzw. deren geradliniger Verlängerungen bis zu den seitlichen Grundstücksgrenzen), unzulässig.

Begründung: Die Art der baulichen Nutzung ist unter Beachtung der Ziele des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsplanes, der Entwicklungsstrategie Wohnbauflächen (EBP, 2023) und des Bebauungsplanes Nr. I „Strategische Steuerung des Einzelhandels“ der Stadt Eberswalde (BPL Nr. I), 2012 entwickelt.

Ziele der Planung sind insbesondere:

- die Befriedigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung;
- die Förderung der Eigentumsbildung;
- die Fortentwicklung des Ortsteiles;
- die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes.

Mit der Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebiets wird der an der Ackerstraße vorhandenen baulichen Nutzung entsprochen.

Die an das Plangebiet angrenzenden Bauflächen sind vorwiegend durch Wohnnutzung in Verbindung mit einzelnen Gewerbebetrieben geprägt.

Mit der Aufgabe des stark gewerblich genutzten Standortes Ackerstraße 6 und dessen praktische Umnutzung zu einem Wohnstandort mit der Möglichkeit das Wohnen nichtstörende Gewerbebetriebe einzuordnen, erfährt die Ackerstraße insgesamt eine Aufwertung hin zu einer

stadtnahen Wohngebietsfläche.
Diesem Ziel ist auch der Ausschluss von in Wohnbauflächen zulässigen bzw. ausnahmsweise zulässigen Nutzungen zuzuordnen.
Der Ausschluss von Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetrieben sowie Tankstellen sichert die Wohnqualität, da diese in Bezug zu ihrem Flächenbedarf einerseits und ihrem Anspruch an die Gestaltung an baulichen Anlagen andererseits, im Widerspruch zu der geplanten Qualität des Wohngebietes stehen.
Dies wird auch durch den Ausschluss von der der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften im Sinne der Textlichen Festsetzungen TF 2 und TF 3 des Bebauungsplanes Nr. I der Stadt Eberswalde entsprochen.
Mit der Zulässigkeit von „nicht störenden Handwerksbetrieben“ und der ausnahmsweisen Zulässigkeit von „sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben“ ist die Möglichkeit der Einordnung von z.B. Arztpraxen und Friseurläden unter Beachtung der Gebietsverträglichkeit gegeben.
Des Weiteren wird durch Einschränkung einer Überbauung in den Wohnbauflächen WA 3 und WA 4 durch Nebenanlagen gemäß § 14 Abs. 1 BauNVO sowie bauliche Anlagen im Sinne des § 6 Abs. 8 Nr. 1 BbgBO, die in den Abstandsflächen eingeordnet werden können, zwischen der angrenzenden Mischverkehrsfläche und der parallel zu dieser verlaufenden Baugrenze, das Ziel einer Vorgartenzone entlang der inneren Erschließungsstraße umzusetzen, verfolgt. Dieser zwei Meter breite Bereich schließt an die Verkehrsfläche unmittelbar an und bildet den Übergang von den zu begrünenden Bereichen der Verkehrsflächen wie Mulden und Baumpflanzungen zur Bebauung der einzelnen Grundstücke.
Insgesamt erfolgt eine Erhöhung der Durchgrünung des Plangebietes. So wird auch der Übergang von der dichteren Bebauung an der Ackerstraße zu der von Kleingärten geprägten Landschaft gefördert.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

5.1.2.1 Grundflächenzahl (GRZ)

	WA 1, WA 2 **0,4** WA 3; WA 4 **0,3** (§ 16,17 Abs. 1 BauNVO)
Begründung:	Im Plangebiet sind für die mit WA 1- 4 gekennzeichneten Wohnbauteilflächen zwei unterschiedliche Grundflächenzahlen festgesetzt. Mit der Festsetzung der GRZ **0,4** für die an die Ackerstraße grenzende Wohnbaufläche **WA 1 und WA 2** ist der gemäß § 17 Baunutzungsverordnung festgesetzte Orientierungswert für Obergrenzen übernommen worden. Hier wird in Verbindung mit der Festsetzung einer Baulinie der Fortführung der vorhandenen Baustruktur in der

Ackerstraße entsprochen. Die Festsetzung der Baufläche WA 1 orientiert sich an der historischen Bebauung. Die straßenbegleitende Bebauung soll auf Grund der schlechten Bausubstanz ersetzt werden. Wogegen geplant ist, die massiv errichteten rückwertigen Lagergebäude umzunutzen, auszubauen bzw. zu ergänzen. Diese Baustruktur wird ebenfalls in **WA 2** aufgenommen.
Die festgesetzte GRZ von **0,3** in den als **WA 3- 4** gekennzeichneten Flächen sichert die städtebauliche Idee, ein von Grün durchzogenes Wohngebiet im Sinne des Landschaftsplanes der Stadt Eberswalde zu entwickeln und somit auch eine harmonische Einbettung in den durch den Finowkanal geprägten Landschaftsraum zu erzielen.
Insgesamt wird durch die Festsetzung der o.g. Grundflächenzahlen erreicht, dass eine jetzt vorhandene Versiegelung von 80% (1,15 ha) auf eine Neuversiegelung von 52% (0,72 ha) reduziert wird. (Anlage 9.3)

5.1.2.2 Zahl der Vollgeschosse

II/ III/ IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
(§ 16 Abs. 3 Nr. 2 BauNVO i.V.m. § 20 Abs. 1 BauNVO)

Begründung: Ergänzend zur Festsetzung der GRZ wird durch die Zahl der Vollgeschosse der baulichen Anlagen die dritte Dimension der Bebauung festgesetzt.
Unter Beachtung der angrenzenden Bebauung und der Lage der Baugebiete im Plangebiet wurden drei unterschiedliche Angaben zum Höchstmaß der Vollgeschosse angegeben festgesetzt:

III bzw. IV WA 1 und WA 2

Begründung: Die vorhandene Bebauung der Ackerstraße ist maßgebend für die Festsetzung in den unmittelbar an die Ackerstraße angrenzenden Teilgebiete WA1 und WA 2.
Ausgehend von einer maximal viergeschossigen Bebauung an der Ackerstraße ist über die Festsetzung einer maximalen dreigeschossigen Bebauung in einem Baufeld des WA 1 eine Abstufung zur Einfamilienhausbebauung im WA 3 und WA 4 geplant.

II WA 3 und WA 4

Begründung: Die mit WA 3 und WA 4 bezeichneten Bauflächen bilden die Pufferzone zwischen der Bebauung der Ackerstraße und den vorhandenen Kleingartenanlagen.
Maximal II Geschosse als Höchstmaß entspricht der üblichen Bebauung in Wohngebieten für Einfamilienhäuser.
Zur Wahrung des individuellen Bauens wird auf weitere restriktive Festsetzungen verzichtet.

5.1.2.3 Einzel- und Doppelhäuser

Begründung: Ziel des Bebauungsplanes ist die Entwicklung eines Einfamilienhausgebietes in den mit WA 3 und WA 4 gekennzeichneten Bauflächen.

Dies wird durch die Einschränkung der Bebauung auf Einzel- und Doppelhäuser unterstützt.

5.1.2.4 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baulinie

Begründung: Entlang der Ackerstraße ist eine Baulinie festgesetzt.

Damit soll bei Verlust der straßenbegleitenden Bebauung gesichert werden, dass eine Neubebauung unmittelbar an die Ackerstraße erfolgt, und somit die vorhandene Bauflucht aufgenommen wird.

Die Festsetzung einer Baulinie an der Ackerstraße ist auch im Sinne des Schallschutzes der dahinterliegenden Bebauung von Vorteil.

5.1.2.5 Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenze

Begründung: Die überbaubaren Grundstücksflächen werden im Plangebiet außer an der Ackerstraße durch Baugrenzen festgesetzt.
Die Festsetzung der Lage der Baugrenzen erfolgte unter drei wesentlichen Gesichtspunkten:
- Die Festlegung der Baugrenzen in WA 1 erfolgte unter Berücksichtigung der für den Um- und Ausbau vorgesehenen vorhandenen Bausubstanz.
- Die Baugrenzen schränken insgesamt die Bebauung zu den Verkehrsflächen ein. Es ist Ziel, durch einen Mindestabstand von zwei Metern den Verkehrsraum optisch zu erweitern.
- Parallel zum Spittelgraben ist die rückwertige Baugrenze, als Freihaltezone zu diesem, 5 m zurückgesetzt.

5.2 Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)

5.2.1 Private Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Begründung: Zur Sicherung der Erschließung des Gebietes und der Anbindung an die vorhandenen Verkehrsflächen (Ackerstraße und Erschließungsweg der Kleingartenanlage) wurde eine private Verkehrsfläche mit zwei unterschiedlichen Zweckbestimmungen festgesetzt:
MVF- Mischverkehrsfläche

R/ F- Rad-/ Fußgängerweg

Die Straßenverkehrsfläche besitzt einen durchgehenden Querschnitt von 8 m, zu sichern ist eine Mindestbreite der Fahrbahn von 4,75 m (Begegnungsfall PKW/ LKW).
In dem als Rad-/ Fußweg ausgewiesenen Bereich ist die Einordnung eines Radweges abzusichern.

Textliche Festsetzung TF 3
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Planung.

Begründung: Ziel der Darstellung einer möglichen Straßenteilung im vorliegenden Bebauungsplan ist es, nachzuweisen, dass der Wendekreis für ein dreiachsiges Müllfahrzeug ausgelegt ist.
Auf die Unterteilung der *Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Plangebietes* wurde bezüglich der Gestaltungsfreiheit in der Ausführungsphase bewusst verzichtet. Die Vorgabe von Aus- und Einfahrten in dieser Planungsphase hat sich oft bei der Umsetzung als zu restriktiv erwiesen.

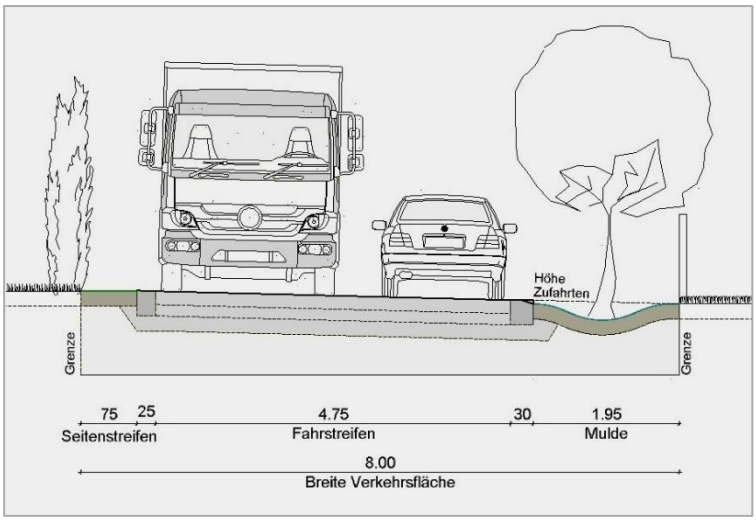


Abbildung 16: Möglicher Straßenquerschnitt entsprechend dargestellter Straßenteilung

5.2.2 Verkehrsgrün

Begründung: Parallel zur inneren Erschließungsstraße ist im Zufahrtsbereich ein straßenbegleitender Grünstreifen vorgesehen. Dieser begrenzt das Plangebiet im Osten zum vorhandenen Baugebiet und wird für die Versickerung des Regenwassers von der Straßenfläche genutzt.

5.3 Flächen für die Regelung des Regenwasserabflusses
(§ 9 Abs. 1 Nr.16d BauGB)

Freihaltung Versickerungsfläche zum Schutz gegen Starkregen

Begründung: Im Bebauungsplan ist die Versickerung des Regenwassers durch die Textliche Festsetzung Nr. 12 auf den Baugrundstücken vorgesehen (Siehe auch Pkt. 5.6.1).
Im Ergebnis der innerhalb des Plangebietes durchgeführten Voruntersuchungen zum Baugrund[43] wurde die Möglichkeit einer Versickerung des Regenwassers als nur sehr eingeschränkt eingeschätzt. Die punktuell durchgeführten Bohrungen ergaben sehr unterschiedlich hohe Grundwasserstände. Sie liegen nach Auswertung zwischen 0,8 bis 2,7 m unter Geländeoberfläche. Dies erfordert bei der Umsetzung des Bebauungsplanes und bei Umsetzung einer flächigen Versickerung des Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken den Einsatz von unterschiedlichen Möglichkeiten wie z.B. Mulden, Rigolen, Teiche u.ä.
Zur Umsetzung der Textlichen Festsetzung TF 12 wurde in der Planzeichnung eine Fläche zur Regelung des Regenwasserabflusses in diesem Sinne festgesetzt. Die Rechtsgrundlage § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB ermöglicht die Flächenfestsetzung für die natürliche Versickerung von Wasser aus Niederschlägen auch auf Privatgrundstücken, allerdings ohne Festlegung auf bestimmte Versickerungsmaßnahmen, weil die Versickerungsart (Stichwort:

[43] Voruntersuchung Baugrund Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ Eberswalde, WILAB, Coppistraße 10B, 16227 Eberswalde vom 31.01.2024

natürliche Bodenfläche) bereits in § 9 Abs. 1 Nr. 16 d BauGB gesetzlich festgelegt ist.[44]
Die Möglichkeit der Einordnung einer solchen Fläche ergibt sich grundsätzlich durch die städtebauliche Neuordnung des Gebietes. Sie grenzt die Wohngebietsteilfläche WA 1 zur inneren Erschließungsstraße ab und bildet den Übergang zu der Wohngebietsteilfläche WA 3, für welche eine geringere Versiegelung (GRZ 0,3) festgesetzt ist.
In der mit WA 1 bezeichneten Allgemeinen Wohngebietsteilfläche ergibt sich durch die festgesetzte GRZ von 0,4 eine geringere Versickerungsmöglichkeit im Vergleich zu den anderen Bauflächen. Die Festsetzung der GRZ ergibt sich aus dem Ziel einer dichteren Bebauung entlang der Ackerstraße.
In der ausgewiesenen Versickerungsfläche ist vorgesehen, das Regenwasser bei Starkregen aus den Dachflächen der Bebauung des WA 1 und den an diese Wohnbaufläche angrenzenden Straßen aufzufangen. In diesem Bereich liegt der Grundwasserstand bei ca. 2,7 m unter Oberkante Gelände und ermöglicht eine natürliche Versickerung. Die Festsetzung dient nicht nur der Beseitigung von Niederschlagswasser und der Grundwasserneubildung sondern auch den Belangen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung.
Im Bauantragsverfahren wird durch ein Niederschlagsentwässerungsgutachten der Nachweis der Entwässerung auf den Baugrundstücken durch die festgesetzte Versickerungsfläche und bei Bedarf durch die Anwendung weiterer technischer Möglichkeiten wie Mulden, Rigolen, etc. in Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde geführt.
Die Art und Weise der Ausführung der Versickerungsanlage (wie Profilierung des Geländes, Einordnung unterirdischer Nebenanlagen zum Speichern von Regenwasser) erfolgt entsprechend den Anforderungen, welche sich aus der tatsächlich zu versickernden Menge an Regenwasser ergeben.
Bei Einsatz aller derzeit technisch zur Verfügung stehenden Möglichkeiten, ist eine Versickerung des Regenwassers im Plangebiet gegeben.

Textliche Festsetzung TF 7

(§ 9 Abs. 1 Nr. 16d i.V.m. § 14 BauNVO)

Innerhalb der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses sind unterirdische Nebenanlagen zur Sicherung der Ableitung von Regenwasser zulässig.

Begründung: Um die Versickerung des anfallenden Regenwassers in der als WA1 festgesetzten Wohngebietsteilfläche auch bei einem Starkregen abzusichern, wird eine temporäre Zwischenspeicherung unter dieser Fläche mit in Betracht gezogen. Dies setzt die Möglichkeit der Errichtung von entsprechenden unterirdischen Nebenanlagen wie einem

[44] „Leitfaden Klimafolgenanpassung in der Bauleitplanung“, Dokumentation Nr. 171, DStGB Dienstleistungs GmbH, Mai 2023

Zwischenspeicher in Tankform voraus.
Mit der Textlichen Festsetzung TF 7 wird die Zulässigkeit entsprechender unterirdischer Anlagen festgesetzt.

5.4 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5.4.1 Umgrenzung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft – Sicherung und Optimierung einer „Eidechsenfläche“ (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Begründung: Im Rahmen der Umsetzung einer vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme ist im Plangebiet WA 2 ein Bereich für die Sicherung und Optimierung einer „Eidechsenfläche“ ca. 150 qm festgesetzt (Siehe auch Pkt. 4.3.5 Reptilien).

5.4.2 Maßnahme zum Schutz von Natur und Landschaft- Regelung zur Außenbeleuchtung (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Textliche Festsetzung TF 8

Zur Verringerung der Umweltbelastungen für Mensch und Tier, insbesondere aus artenschutzrechtlichen Erwägungen (u.a. Schutz nachtaktiver Insekten und Fledermäuse), zum Erhalt des nächtlichen Ortsbildes, zur Energieeinsparung und zur Rücksichtnahme auf Nachbarschaft und Verkehrsteilnehmer sowie für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse ist die Außenbeleuchtung an Gebäuden und Freiflächen (z.B. Wege, Parkplätze) energiesparend, blend- und streulichtarm sowie arten- und insektenfreundlich zu gestalten. Sie darf nicht über den Bestimmungsbereich bzw. die Nutzfläche hinausstrahlen.

Zulässig sind nur:

- Voll abgeschirmte Leuchten, deren Beleuchtung nicht über die Nutzfläche hinausreichen und die im installierten Zustand nur Licht unterhalb der Horizontalen abgeben, Upward Light Ratio ULR 0 % (= nach oben abgegebener Lichtanteil)
- Möglichst niedrige, planspezifisch zu konkretisierende Lichtpunkthöhen;
- Beleuchtungsstärken von max. 5 Lux für Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
- Geschlossene Leuchtengehäuse, Schutzklasse IP 65;
- Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warmweiße LED, (Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin)

Nicht gestattet sind:

- flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahlende Röhren und rundum strahlende Leuchten (Kugelleuchten, Solarkugeln) mit einem Lichtstrom höher als 50 Lumen;
- bewegliche Werbeanlagen sowie Werbe- und Beleuchtungsanlagen mit bewegtem oder wechselndem Licht (z.B. Videowände, Skybeamer etc.)
- Bei nächtlicher Beleuchtungspflicht (z.B. aufgrund nächtlicher Arbeitstätigkeiten im Außenbereich zum

Zeitpunkt der Nutzung) gelten die zuvor genannten Vorgaben, sofern die Technischen Regeln für Arbeitsstätten keine anderen Anforderungen stellen.

Begründung: Der massive nachgewiesenem Rückgang der Insektenarten in den letzten Jahren führte zu einer Überarbeitung des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG). In dem Änderungsgesetz- „Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt“[45] wird die „Lichtverschmutzung“ in den Gesetzestext erstmals übernommen. Die Reduzierung der Lichtverschmutzung wird zur Pflichtaufgabe.
Mit der textlichen Festsetzung TF 8 wird die Art und Weise der Ausführung der Beleuchtung im Plangebiet bestimmt und somit auf eine Reduzierung der üblichen Beleuchtungsintensität zum Schutz der Insektenvielfalt Einfluss genommen.

5.4.3 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Begründung: Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind zwei Flächen mit der Bindung zum Anpflanzen von Bäumen ausgewiesen.
Beide Flächen (A, B) dienen einerseits der Gliederung des Straßenraumes, sind aber auch zur Aufnahme des anfallenden Regenwassers aus den angrenzenden Verkehrsflächen vorgesehen.
Die Festsetzung in der Planzeichnung ist durch die Textlichen Festsetzung 9.1, 9.2 und 10 untersetzt. Durch die textlichen Festsetzungen erfolgt eine Bestimmung zum Mindestmaß der Bepflanzung mit Bäumen.
Mit der Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Auflage zu Ersatzpflanzungen, welche im Rahmen einer vorgezogenen Fällgenehmigung[46] erfolgte, erfüllt. (Siehe auch Pkt. 4.3.3 Baumbestand)
Auf eine Festlegung von Dach- und Fassadenbegrünung wurde verzichtet. Bei der vorgesehenen Bebauungsstruktur ist keine für eine Fassadenbegrünung erforderliche größere Fläche erkennbar.
Mit dem Umbau des Plangebietes von einer gewerblichen Fläche zu einer Wohnbaufläche ist eine Durchgrünung des gesamten Plangebietes Ziel der Planung. Mit der Entsiegelung von großen Flächen und der Einschränkung der Neuversiegelung ist die Einordnung von Freiflächen gegeben, die zugleich einen kleinen Natur- und Erholungsraum bilden, welche das Lokalklima und die Lebensqualität verbessern und die Biodiversität erhöhen.

[45] Gesetz zum Schutz der Insektenvielfalt in Deutschland und zur Änderung weiterer Vorschriften (BNatSchGuaÄndG, v. 18.08.2021 BGBl. I S. 3908 (Nr. 59)
[46] Ausnahmezulassung zur Beseitigung von Bäumen, Landkreis Barnim- Untere Naturschutzbehörde, Am Markt 1 in 16225 Eberswalde vom 13.12.2024;

Textliche Festsetzung TF 9.1

In der mit A bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen“ ist die Verkehrsgrünfläche durch die Einordnung von heimischen Bäumen zu gliedern. In der Fläche sind mindestens 4 Laubbäume der Mindestqualität 16- 18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung: Ziel ist es durch die Einordnung von Bäumen die Fläche zu strukturieren und gleichzeitig gegenüber den Nachbargrundstücken abzugrenzen.

Textliche Festsetzung TF 9.2

In der mit B bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen“ ist mindestens ein heimischer Baum der Mindestqualität 16- 18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung: Die Fläche befindet sich im Zentrum des Plangebietes zwischen der Altbebauung und den neu zu bebauenden Wohnbauflächen. Durch die Pflanzung eines Solitärbaumes, wird eine Marker in die Grünfläche gesetzt.

Textliche Festsetzung TF 10

In den Teilgebieten WA 3 und WA 4 des als Allgemeines Wohngebiet festgelegten Gebietes ist je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche ein heimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm STU gemäß Pflanzliste, gemessen in 1,0 m Höhe, mindestens jedoch ein heimischer Laubbaum je Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Begründung: Die Festsetzung unterstützt das Ziel einer qualitativen Durchgrünung der Wohngebietsflächen WA 3 und WA 4. Durch die Bäume wird Schatten gespendet und CO^2 für den Klimaschutz und die Klimaanpassung gebunden. Insbesondere durch die vorgeschlagenen Obstgehölze (Siehe Anlage IV: Pflanzliste) wird die Biodiversität gefördert, für Insekten und Vögel wird der Lebensraum verbessert.
Die geplanten Wohnbauflächen als Grenzbereich zu den Kleingartenanlagen werden aufgewertet.

5.5 Sonstige Planzeichen/ Festsetzungen/ Nachrichtliche Übernahme

5.5.1 Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Begründung: Durch die Festsetzung des Geltungsbereiches erfolgt die Abgrenzung des Plangebietes zu den angrenzenden Bereichen.

5.5.2 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belastende Fläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Textliche Festsetzung TF 11.1

Die Fläche (G/F/L) ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der als WA2 bezeichneten Wohngebietsteilfläche zu belasten.

Textliche Festsetzung TF 11.2

Die Fläche (G/F/L) ist mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Medienträger zu belasten.

Begründung: Gemäß § 9 Abs. 1 Nr.21 BauGB besteht die Möglichkeit der Festsetzung von Flächen, die mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastet werden.
Im Bebauungsplan wurde eine Fläche (G/F/L) festgesetzt, die durch o.g. Textliche Festsetzungen ein Geh- und Fahrrecht für die Benutzer und Besucher der als WA2 bezeichneten Wohngebietsteilfläche und darüber hinaus ein Leitungsrecht den zuständigen Medienträger sichert.
Mit Festsetzung im Bebauungsplan sind diese Rechte noch nicht begründet. Dies bedarf nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Die betroffenen Flurstücke (1634 und 738/2) befinden sich derzeit in der Hand eines Eigentümers. Die Festsetzung der Rechte verhindert mit Rechtswirksamkeit des Bebauungsplanes, dass die Fläche bebaut oder anderweitig genutzt wird und somit die Erschließung der Wohngebietsteilfläche WA2 gesichert ist.

5.5.3 Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb eines Baugebietes- a (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

Begründung: Im Plangebiet erfolgte die Einordnung von zwei Knödellinien mit der Bezeichnung „a“ zwischen Teilgebieten.
Dies erfolgte zur Abgrenzung des Maßes der baulichen Nutzung- hier Abgrenzung der festgesetzten Grundflächenzahl und Geschossigkeit zwischen den Teilgebieten WA 1 und WA 4 und zwischen den Teilgebieten WA 2 und WA 3.
Die Gliederung der Baugebiete erfolgte unter Berücksichtigung des städtebaulichen Ziels, eine dichtere Bebauung im Bereich der Ackerstraße zu ermöglichen und eine lockere Bebauung zu den an das Plangebiet angrenzenden Kleingartengebieten zu erreichen.

5.5.4 Abgrenzung von Privaten Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung hier zwischen Mischverkehrsfläche und Rad-Fußweg-b

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Begründung: Ein direkter Anschluss der geplanten Mischverkehrsfläche an den vorhandenen Erschließungsweg der Kleingartenanlage südlich des Spittelgrabens ist nicht geplant. Als Anbindung an diesen Weg ist aber die Herstellung einer Verkehrsfläche für Fußgänger und Radfahrer vorgesehen.
Die Darstellung der Abgrenzung dieser beiden Verkehrsflächen durch eine Knödellinie mit der Bezeichnung „b“ untersetzt dies.

5.5.5 Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinflüssen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes oder zur Vermeidung oder Minderung solcher Einwirkungen zu treffenden baulichen und sonstigen technischen Vorkehrungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB) – Passive Schallschutzmaßnahmen

Textliche Festsetzung TF 4

Zum Schutz vor Schienenverkehrslärm/ Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Allgemeinen Wohngebiet “WA 1“ innerhalb der in der Planzeichnung dargestellten Lärmpegelbereiche, bewertete Gesamtbauschalldämm-Maße (R‘w,ges) aufweisen.
Die nach der Norm DIN 4109-1;2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 1: „Mindestanforderungen“ und Teil 2 „Rechnerische Nachweise“ zu berechnen sind mit der Gleichung:

R‘w,ges = La – KRaumart

mit La = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit KRaumart = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume und ähnliche Räume
mit KRaumart = 35 dB für Büroräume und ähnliche Räume

Der Nachweis der Erfüllung dieser Anforderungen ist im Baugenehmigungsverfahren unter Anwendung der Regelungen der DIN 4109-2;2018 Schallschutz im Hochbau- Teil 2: „Rechnerische Nachweise“ zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die Korrektur der Verhältnisse Raum-Fassadenfläche zu Raum-Grundfläche sowie die nach DIN 4109 geforderten Sicherheitsbeiwerte zu beachten.
Die maßgeblichen Außenlärmpegel ergeben sich aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchungen.
Folgende Außenlärmpegel sind entsprechend den in den Bebauungsplan übernommenen Lärmschutzbereichen maximal an den einzelnen Bauteilen zu erwarten:
Lärmpegelbereich (LPG) IV _ 70 dB
Lärmpegelbereich (LPG) III _ 65 dB
Lärmpegelbereich (LPG) II _ 60 dB
Lärmpegelbereich (LPG) I _< 55 dB
Es können Ausnahmen von den getroffenen Festsetzungen zugelassen werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren nachgewiesen wird, dass geringere Schalldämmmaße ausreichend sind.
<u>Hinweis:</u> Während der Dienststunden liegt die DIN-Vorschrift 4109 im Stadtentwicklungsamt Breite Straße 39, 16225 Eberswalde zur Einsichtnahme aus.

Begründung: Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte durch das Landesamt für Umwelt[47] der Hinweis, dass eine Fläche mit *„Erwartungen zum*

[47] Landesamt für Umwelt, Technischer Umweltschutz 2- Überwachung Schwedt; Seeburger Chaussee 2; 14476 Potsdam

Schutzanspruch vor Lärmbelastungen“ entwickelt wird. *„Die DIN 18005 -Schallschutz im Städtebau- gibt hierfür mit den Orientierungswerten den Rahmen für den angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen vor.“*
Die Lärmbelastung entsteht im Plangebiet durch die Verkehrslärmimmissionen der angrenzenden Verkehrsflächen:

- der Breiten Straße (L200); Teil der Lärmkartierung 2022,
- der Bahnstrecke 6758 Eberswalde-Werbig,
- der Ackerstraße und ggf. der Oderbergerstraße L 291

Es wurde empfohlen, *„gutachterlich die auf den Geltungsbereich einwirkenden Geräuschimmissionen und geeignete Maßnahmen der Minderung zum Schutz der Außen- und Innenwohnbereiche zu ermitteln.“*
Mit der Erstellung des Gutachtens wurde die Firma **sfi**[48] beauftragt. Das Gutachten mit dem Titel „Beurteilung der Schallimmissionen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 310 „Ackerstraße 6“ der Stadt Eberswalde durch Verkehrsgeräusche auf öffentlichen Verkehrsflächen“ liegt dem Amt für Stadtentwicklung vor und kann dort eingesehen werden.
Das Gutachten ergab, dass in der Tagzeit die Orientierungswerte der DIN18005 von 55 DB (A) um maximal 8 dB und in der Nachtzeit um maximal 10 dB an der nördlichen Grenze (Ackerstraße) überschritten werden.
Die unmittelbar an die Ackerstraße angrenzende Bebauung ist erhöhten Lärmimmissionen durch Verkehr ausgesetzt. An der Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes wird dennoch planerisch festgehalten. Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes erfährt die gewerblich genutzte Fläche eine Änderung der Nutzung hin zum Wohnstandort. Dies entspricht dem Ziel einer qualitativen Entwicklung des Innenbereiches. Durch die Entsiegelung größerer Flächen verbunden mit der Änderung der Bebauungsstruktur entstehen durchgrünte Wohnbauflächen
Die entwickelte Rechtsprechung hat eine Überschreitung der Orientierungswerte an den Baugebietsrändern als rechtskonform anerkannt. Zur Deckung der stetig wachsenden Nachfrage nach Baugrundstücken, zur Eigentumsbildung und wirtschaftlichen Entwicklung und Stärkung des Mittelzentrums Eberswalde soll einer Wohngebietsentwicklung im Plangebiet Rechnung getragen werden.
Da sich in vorbelasteten Bereichen, insbesondere bei vorhandener Bebauung, bei bestehenden Verkehrswegen und in Gemengelagen die Orientierungswerte oft nicht einhalten lassen, kann im Rahmen der Abwägung beim Überwiegen anderer Belange von ihnen abgewichen werden. In diesem Fall soll ein Ausgleich durch geeignete Lärmschutzmaßnahmen (z.B. Grundrissgestaltung, baulicher Schallschutz) vorgesehen und planungsrechtlich gesichert werden.

[48] SFI – Sachverständige für Immissionsschutz GmbH- Dipl.- Ing. Andreas Kutschke; Gneisenaustraße 44 / 45, 10961 Berlin, Tel.: (030) 22 50 54 71 – 0, Fax: (030) 22 50 54 71 – 9, E-Mail: kutschke@sfimm.de

Im Rahmen der Entwurfsphase wurde durch folgende städtebauliche Maßnahmen auf den von den Verkehrsflächen (Breite Straße, Ackerstraße, Bahnstrecke) ausgehenden Lärm Rechnung getragen:

- Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes erfolgt über zentrale Zufahrten von der Ackerstraße aus.
- Entlang der Ackerstraße wird zur Abgrenzung der überbaubaren Fläche eine Baulinie festgesetzt. So wird ein Abrücken der Bebauung von der Ackerstraße verhindert und ein Schutz der dahinterliegenden Bebauung entsprechend dem Bestand erreicht.

In Ergänzung dieser städtebaulichen Festsetzungen sind Festsetzungen hinsichtlich „Passivem Schallschutzmaßnahmen“ erforderlich.
In der Planzeichnung wurden die sich aus dem Gutachten ergebenden Lärmpegelbereiche dargestellt.
Textliche Festsetzung 4 regelt die Ausbildung von Außenbauteilen abhängig von der Lage bezüglich der Lärmpegelbereiche. Hier wird auf die Abnahme der Lärmbelastung in Abhängigkeit zum Abstand zu den außerhalb des Planungsgebietes liegenden Verkehrsflächen Rechnung getragen. Inhalt o.g. Festsetzung ist auch, dass ausgehend von einer zunehmenden Verdichtung der Bebauung es bspw. möglich ist, dass geringere Schalldämm-Maße erforderlich werden. Dann kann durch einen zu erbringenden Nachweis ein geringeres Schalldämm-Maß abweichend von den Festsetzungen im Baugenehmigungsverfahrens zugelassen werden.

Textliche Festsetzung TF 5

Zum Schutz vor Verkehrslärm muss in dem Teilgebiet WA 1 entlang der Ackerstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den zum Lüften notwendigen Fenstern zu der von der Ackerstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein.
Von der Straße abgewandt sind solche Außenwände, bei denen der Winkel zur Achse des davor gelegenen Straßenabschnitts mehr als 90 Grad beträgt.

Textliche Festsetzung TF 6.1

Zum Schutz vor Verkehrslärm sind im Teilgebiet WA 1 innerhalb des Lärmpegelbereiches LPB IV Außenwohnbereiche von Wohnungen nur zu der von der Ackerstraße abgewandten Gebäudeseite zulässig.

Textliche Festsetzung TF 6.2

In den ausgewiesenen Lärmpegelbereichen IV und III sind Außenwohnbereiche von Wohnungen zum Schutz vor Lärm nur in baulich geschlossener Ausführung (z.B. verglaste Loggia oder verglaster Balkon) zulässig.

Begründung: Die textlichen Festsetzungen 5- 7 beziehen sich ausschließlich auf den Bereich des Teilwohngebietes WA 1. Diese als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesene Fläche grenzt unmittelbar an die Ackerstraße. Dieser Bereich ist

erhöhten Lärmimmissionen durch den Verkehr ausgesetzt. Dies ist in der Planzeichnung durch die Darstellung der Lärmpegelbereiche nachvollziehbar.
Die Ausrichtung von mindestens einem Aufenthaltsraum zur von der Ackerstraße abgewandten Seite dient der ausreichenden Lüftung der Wohnbereiche.
Festsetzungen zur Ausrichtung und zu der Ausführung der Außenwohnbereiche dienen der Sicherung einer entsprechenden Nutzung dieser.

5.6 Auf Landesrecht beruhende Regelungen (§ 9 Abs. 4 BauGB)

5.6.1 Versickerung von Regenwasser (§ 54 Abs. 4 BbgWG)

Textliche Festsetzung TF 12

Das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser ist innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen selber zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht vorhanden ist.

Begründung: Im Bereich des Plangebietes befindet sich keine zentrale Regenwasserkanalisation, so dass Oberflächenwasser nicht direkt abgeleitet werden kann.
Gemäß der Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Finowflies“ vom 06.06.2023, welche im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange abgegeben wurde, besitzt der angrenzende z.T. verrohrte Spittelgraben nur eine geringe Ableitungskapazität, so dass Niederschlagsabflüsse nicht in diesen abgeleitet werden können.
Im Plangebiet ist die breitflächige Versickerung des Niederschlagwassers im Sinne des § 4 Abs. 5 der Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV)[49] geplant. In Schutzzonen III von Wasserschutzgebieten ist gemäß dieser Verordnung nur das „… breitflächige Versickern von gering belasteten Niederschlagswasserabflüssen im Sinne der Begriffsbestimmung der jeweiligen Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes über die belebte Bodenzone (Flächen- oder Muldenversickerung) erlaubnisfrei.“ Das Plangebiet liegt derzeit innerhalb der Zone III des Wasserschutzgebietes Eberswalde I Stadtsee.
Planvorbereitend erfolgte eine punktuelle Untersuchung des Baugrundes[50]. Insgesamt wurden 6 Sondierungen im Plangebiet durchgeführt. Die Standorte für die Sondierungen erfolgten auf der Grundlage des Entwurfes entlang der geplanten privaten Erschließungsstraße und in den geplanten Wohnbauflächen. Hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagswassers wurde eingeschätzt, dass aufgrund des hohen Wasserstandes, eine Versickerung des

[49] Verordnung über die erlaubnisfreie Einleitung von Niederschlagwasser in das Grundwasser durch schadlose Versickerung (Versickerungsfreistellungsverordnung- BbgVersFreiV) vom 25. April 2019 (GVBl.II/19,[Nr.32])

[50] Voruntersuchung Baugrund Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ Eberswalde, WILAB, Coppistraße 10B, 16227 Eberswalde vom 31.01.2024

Regenwassers nur sehr eingeschränkt möglich ist. Diesem Hinweis folgend wurde die überbaubare Fläche im Plan im Bezug zum Bestand minimiert, so dass eine größere Fläche zur Versickerung des Regenwassers entsteht. Im Zentrum des Plangebietes ist darüber hinaus eine Fläche ausgewiesen, welche bei Starkregen Niederschlagswasser aufnehmen kann. (Siehe auch Pkt. 5.3 Fläche für die Regelung des Regenwasserabflusses)
Diese Festsetzungen dienen nicht nur der Grundwasserneubildung, sondern unterstützen die Umsetzung der Energie- und Klimaschutzziele der Stadt.
Unter Pkt. 1.2 der Begründung ist das Ziel und Zweck der Planaufstellung erläutert.
„Ziel *der Aufstellung eines Bebauungsplanes ist es eine geordnete städtebauliche Entwicklung auf den zuvor beschriebenen Grundstücken unter Einbeziehung aller betroffenen Träger öffentlicher Belange abzusichern.*

Die Aufstellung des Bebauungsplanes dient der Schaffung des Planungsrechtes für die Errichtung von Mehr- und Einfamilienhäusern durch Nachnutzung einer vorbelasteten Fläche.“
Mit der Umsetzung dieser Zielstellung ist eine Verringerung der versiegelten Fläche verbunden (Siehe auch Anlage III: Übersicht versiegelte Flächen Bestand/ Planung). Gegenüber einer versiegelten Fläche von 83% im Bestand ist nach Umsetzung des Bebauungsplanes von maximal 52% der Gesamtfläche des Plangebietes auszugehen.
Bei der Festsetzung der Versickerung des Regenwassers sind die Hinweise der Unteren Bodenbehörde (Siehe Pkt. 5.7.1) und der Unteren Wasserbehörde (Siehe Pkt. 5.7.2) der Hinweise ohne Normcharakter zu berücksichtigen.

5.6.2 Nachweis Kfz- und Fahrradstellplätze (§ 87 Abs. 4 BbgBO)

Textliche Festsetzung TF 13

Innerhalb des Geltungsbereiches ist die Zahl der notwendigen Stellplätze nach folgend aufgeführten Richtzahlen zu ermitteln und nachzuweisen:

Nutzung	***Kfz-Stellplätze***	***Fahrradstellplatz***
Wohnungen	*1 je Wohnung*	*2 je Wohnung*
Altenwohnheime/ Betreutes Wohnen	*2 je 10 Betten*	*2 je 10 Betten*
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, allgemein	*1 je 50 qm Hauptnutzfläche*	*1 je 50 qm Hauptnutzfläche*
Büro-, Verwaltungs- und Praxisräume, mit erheblichem Besucherverkehr	*1 je 40 qm Hauptnutzfläche*	*1 je 40 qm Hauptnutzfläche*
Handwerks- und Gewerbebetriebe	*1 je 80 qm Hauptnutzfläche*	*1 je 100 qm Hauptnutzfläche*

Für den Nachweis der Stellplätze können die im Bebauungsplan festgesetzten Stellplatzanlagen einbezogen werden.

Bei Anlagen, die von den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nicht erfasst sind, ist die Zahl der notwendigen Stellplätze entsprechend vergleichbarer Anlagen durch die Gemeinde zu ermitteln.

Begründung: Für die Stadt Eberswalde ist eine Stellplatzsatzung nicht vorhanden. Mit der Festsetzung Stellplätze entsprechend der Nutzung zu ermitteln, soll die Entlastung des öffentlichen Raums gesichert werden. In den Nachweis der Stellplätze können die Stellplätze, welche in der Planzeichnung durch die Kennzeichnung als Nebenanlagen gesichert sind, mit einbezogen werden.

5.6.3 Verbot der Anlage von Schottergärten (§ 87 Abs. 1 Nr. 1 BbgBO)

Textliche Festsetzung TF 14

Die Anlage von Schottergärten ist nicht zulässig.

Begründung: Das Verbot von Schottergärten ist unter § 8 BbgBO insoweit geregelt, dass „(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke…1. Wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen…..“ sind. Der Begriff des Schottergartens wurde unteranderem zur Abgrenzung von den klassischen Kies- und Steingärten geprägt. Der sparsame Einsatz von Bepflanzungen ist auf die Einordnung von Pflanzkübeln oder in extra angelegten Einschnitten in dem Vlies beschränkt. Bodenvlies, Folien in einigen Fällen auch Beton verhindern einen Pflanzenaufwuchs und die Versickerung von Regenwasser.
Mit dem Verbot von Schottergärten wird abgesichert, dass sich die Wohngebiete nicht zu stark aufheizen, das anfallende Regenwasser lokal versickern kann und sich ein Mindestmaß an Biodiversität entwickeln kann.
Eine hohe Biodiversität wirkt Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts entgegen, was den Vorgaben des Baugesetzbuches, des Naturschutzgesetzes und der Brandenburgischen Bauordnung entspricht.

5.7 Hinweise ohne Normcharakter

Folgend aufgeführte Hinweise ohne Normcharakter wurden als textliche Hinweise in die Planzeichnung übernommen:

5.7.1 Bodenschutz

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan (17.11.2014) ist das Planungsgebiet als Altlastenstandort und Altlastenverdachtsfläche (Beikarte 16) gekennzeichnet.
Das Planungsgebiet befindet sich innerhalb der Flächen „S14/041“ Handelseinrichtung Eberswalde und S14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn, Breite Straße“, welche im Altlastenkatasters des Landkreises Barnim geführt wird.
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.

	Sollten sich im Verlauf von Baumaßnahmen umweltrelevante und/oder organoleptische Auffälligkeiten zeigen, die auf das Vorhandensein von Schadstoffen hindeuten, so ist umgehend das Bodenschutzamt des Landkreises Barnim zu informieren. Am Standort aufgefundene Boden- oder Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
Begründung:	Die überplante Liegenschaft ist durch verschiedene gewerbliche Nutzungen geprägt worden. Mit der Errichtung einer Saatgutmaschinenfabrik (1915) begann der Ausbau und die gewerbliche Nutzung des Grundstückes. Durch Errichtung von Lagerhallen erfolgte eine Erweiterung des Standortes in Richtung Finowkanal. Innerhalb des Plangebietes befand sich auch ein Gartenbaubetrieb. Für die Altlastenverdachtsflächen liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine näheren Erkenntnisse oder Gutachten vor. Im Rahmen von notwendigen Baugrunduntersuchungen erfolgten punktuell Untersuchungen durch UWEG[51]. Aus den ausgewerteten Stichproben ergaben sich bisher keine Auffälligkeiten. Altlastenflächen werden auch nach deren Beseitigung weiter im Altlastenkataster geführt, da ein Restrisiko besteht, dass lokal begrenzte Verunreinigungen vorhanden sein können. Der Hinweis betrifft insbesondere Verhaltensregeln beim Auffinden derartiger Verunreinigungen.
5.7.2 Wasserwirtschaft	*Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee). Das Schutzgebiet ist noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim.*
Begründung:	Das Plangebiet des Bebauungsplanes befindet sich gemäß Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde derzeit noch in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes Eberswalde 1 (Stadtsee). Beim Land Brandenburg läuft ein Verfahren zur Neufestsetzung des Wasserschutzgebietes und gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde vom 10.08.2023 soll der Standort zukünftig nicht mehr im Wasserschutzgebiet liegen. Bis zur Neuabgrenzung des Wasserschutzgebietes ist die derzeitig rechtsgültige Abgrenzung zu beachten. Unter Berücksichtigung der Lage des Plangebietes im o.g. Wasserschutzgebiet erfolgten Festsetzungen hinsichtlich der Versickerung des Niederschlagwassers. (Siehe auch Pkt. 5.3, 5.6.1 und 5.7.4)

[51] UWEG, Ingenieure & Analytik GmbH, Coppistraße 10 in 16225 Eberswalde; Prüfbericht- Nr. 02477-2023 und 2476-2023

	Abschließend kann eingeschätzt werden, dass die Festsetzungen des Bebauungsplanes keine Vollzugshindernisse bezüglich der Lage im Wasserschutzgebiet bilden.
5.7.3 Bodendenkmale	Sollten bei den Erdeingriffen Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o. ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen. (§ 11 BbgDSchG)
Begründung:	Durch den Hinweis zum Verhalten beim Auffinden von archäologischen Funden soll sichergestellt werden, dass Kulturgüter nicht verlorengehen.
5.7.4 Niederschlagswasser	Die weitere Planung der Niederschlagsentwässerung (Entwässerungskonzept) ist nach Vorlage von konkreten Baugrunduntersuchungen auch zur Prüfung einer ggf. bestehenden Erlaubnispflicht gemäß §§ 8 und 9 Wasserhaushaltsgesetz frühzeitig mit der unteren Wasserbehörde abzustimmen.
Begründung:	Der Hinweis dient der Erläuterung der rechtlichen Grundlage der Umsetzung eines Entwässerungskonzeptes.
5.7.5 Natur- und Artenschutz	Unter Hinweise ohne Normcharakter Nr. 5 sind neben den Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen (V CEF 1- 5) die vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen (A CEF 1- 4) aufgezählt und erläutert. (Siehe Planzeichnung und Begründung Nr. 4.3 Artenschutzfachbeitrag).
Begründung:	Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Artenschutzfachbeitrag erarbeitet. Die im Fachbeitrag dargestellten Maßnahmen werden zur Sicherung deren Umsetzung Bestandteil des Städtebaulichen Vertrages, welcher zwischen der Stadt Eberswalde und dem Träger des Bebauungsplanes abgeschlossen wird.
5.7.6 Löschwasserversorgung	
	Für das Plangebiet ist eine eigene Löschwasserversorgung zu errichten.
Begründung:	Gemäß Stellungnahme des Amtes für Brandschutz der Stadt Eberswalde ist eine Versorgung mit Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung nicht abgesichert. Aufgrund der Größe des Grundstückes ist eine eigene Löschwasserversorgung auf dem Grundstück zu errichten. In die Planung kann der Hydrant (08-048), welcher in der Ackerstraße sich befindet, gemäß Abstimmung mit in die Planung einbezogen werden. Bei der Planung und Umsetzung der Löschwasserversorgung ist die Information der Arbeitsgemeinschaft der Leiter der Berufsfeuerwehren und des Deutschen Feuerwehrverbandes in Abstimmung mit dem DVGW Deutscher Verein des Gas- und Wasserfaches e.V., *Löschwasserversorgung aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen*

(Oktober 2018), die technische Regeln des *DVGW Arbeitsblatt W 405 „Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung“ (Februar 2008) und Arbeitsblatt W 400-1(Februar 2015)* zu beachten.

Im Plangebiet ist für die Sicherung des Löschwassers eine Verbindung von Maßnahmen geplant.

Neben der Erweiterung von Wasserversorgungsanlagen ist die Entnahme von Löschwasser aus Löschwasserbehältern (Bsp.: Großvolumentanksystem „emeg“) und Zierteichen geplant.

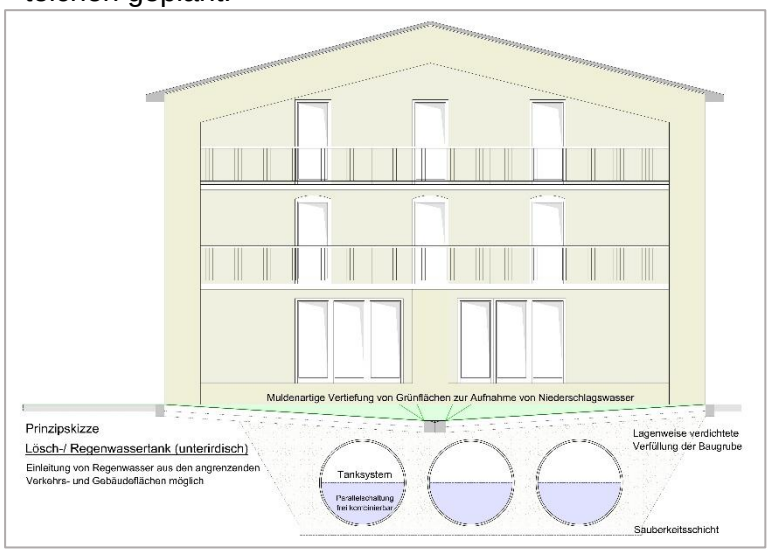


Abbildung 17: Prinzipskizze für den Einbau von Wassertanks

5.7.7 Städtebaulicher Vertrag

Zu diesem Bebauungsplan gehört ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 BauGB.

Begründung: Im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ist ein Städtebaulicher Vertrag zwischen der Stadt Eberswalde und dem Vorhabenträger als Träger der Maßnahme abzuschließen.
Im Städtebaulichen Vertrag sind die festgesetzten Maßnahmen aus dem Bebauungsplan aufzunehmen, um deren Umsetzung vertraglich zu sichern.
Hierbei sind insbesondere die Festsetzungen:

- aus dem Artenschutzfachbeitrag (Siehe Nr. 5 Natur und Artenschutz unter Hinweise ohne Normcharakter)
- zur Absicherung des Löschwasserbedarfes
- zur Pflanzung von Bäumen

aufzunehmen.
Im Städtebaulichen Vertrag ist die Art und Weise des Monitorings zu regeln.

6 Auswirkungen der Planung

6.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Durch die Umsetzung des Bebauungsplanes wird die bisherige **Nutzungsart** als reiner Gewerbestandort aufgegeben. Die geplante Nutzung als Wohnstandort mit der Möglichkeit der Einordnung von nicht störendem Gewerbe führt zu einer Aufwertung des Bereiches.
Die Auswirkungen auf die Natur wurde im Artenschutzfachbeitrag umfassend dargestellt. (Siehe Begründung Pkt. 4.3 und 10.5 Anlage V Artenschutzfachbeitrag)
Die an das Plangebiet grenzenden Nutzungen in der Ackerstraße sowie die südlich liegenden Kleingartenanlagen werden von den Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt.
Das **Maß der baulichen Nutzung** wird durch die Verringerung der vorhandenen versiegelten Fläche im positiven Sinn verändert. Der Bestand ist durch eine hohe Versiegelung des Bodens geprägt. Gebäude- und Verkehrsflächen sowie stark in Anspruch genommene Freiflächen, welche einen hohen Verdichtungsgrad besitzen, überdecken ca. 82% des Plangebietes.
Dem gegenüber steht eine Neuversiegelung von 52%.[52]
Der Zugewinn an unversiegelten Flächen liegt zu einem großen Teil in den an den Spittelgraben grenzenden Bauflächen, welche derzeit zu 100% versiegelt sind.

6.2 Bevölkerungsentwicklung/ Gemeinbedarfseinrichtungen

Im Plangebiet ist die Schaffung von ca. 50 Wohneinheiten geplant. Geplant sind Einfamilienhäuser als auch Geschosswohnungsbau, welches zu einer Zunahme der Bevölkerung im Stadtteil führt.
In der Umgebung befinden sich Einrichtungen des Gemeinbedarfs, welche sich überwiegend im Leibnizviertel befinden.

6.3 Verkehr/ Ver- und Entsorgung

Die Erschließung erfolgt über die in der Ackerstraße befindlichen Zu- und Abfahrten.
Die Ver- und Entsorgung (Trinkwasser/ Schmutzwasser, Gas, Elektro, Medien) erfolgt über die Anbindung an vorhandene Leitungssysteme.

6.4 Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen sind nicht erforderlich. Das Plangebiet befindet sich in Eigentum des Auftraggebers.

6.5 Kosten und Finanzierung/ Städtebaulicher Vertrag

Die mit der Umsetzung des Bebauungsplanes verbundenen erforderlichen Maßnahmen werden im Städtebaulichen Vertrag geregelt und werden vom Vorhabenträger ausgeführt.
Die damit verbundenen Kosten werden vom Vorhabenträger getragen.

[52] Siehe 9.2 Übersicht versiegelte Flächen Bestand/ Planung, Ingenieurbüro Wolff

6.6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Nutzungsart		***Fläche (qm)***
Wohnbaufläche	(Teilfläche)	
	WA 1	5.329,52
	WA 2	1.878,38
	WA 3	3.374,36
	WA 4	1.195,00
		11.777,26
Verkehrsfläche (privat)	(Zweckbestimmung)	
	Mischverkehrsfläche	1.782,29
	Verkehrsgrün	263,11
	Rad-/ Fußgängerweg	124,18
		2.169,58
Gesamtfläche Plangebiet		**13.946,84**

7 Verfahren und Abwägung

7.1 Aufstellungsbeschluss

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§2 Abs. 1 BauGB) vom 30.05.2023.
Der Bebauungsplan wird auf Grundlage § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt.
Der Bebauungsplan dient der Schaffung des Planungsrechtes für ein Allgemeines Wohngebiet.
Der Beschluss und die Planungsziele sind am 23.06.2023 im Amtsblatt (05/2023) der Stadt Eberswalde, dem Eberswalder Monatsblatt, bekannt gemacht worden.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand durch den Aushang des Informationsblattes im Stadtentwicklungsamt in der Zeit vom **26.06.2023** bis zum **14.07.2023** statt.
Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB erhielten das Informationsblatt als E-Mail mit Anschreiben vom **05.06.2023** mit der Bitte um Stellungnahme und Äußerung bis zum **07.07.2023**.
Zusätzlich war das Informationsblatt auf den Internetseiten der Stadt abrufbar.
Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung wurden den Stadtverordneten am .. /.. / .. in Form einer Synopse zur Kenntnis gegeben.
Die Ergebnisse der Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurden bei der Erstellung des Entwurfes berücksichtigt.

7.3 Förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange- Entwurf

Die Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB fand für die Öffentlichkeit in Form der öffentlichen Auslegung im Stadtentwicklungsamt in der Zeit
vom .. / .. / .. bis .. /.. / .. statt.
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange erhielten die Entwurfsunterlagen mit Schreiben
vom .. /.. / .. mit der Bitte um Stellungnahme bis .. /.. / ..
Die Behandlung der eingegangenen Stellungnahmen fand in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung
am .. /.. / .. statt.

7.4 Schlussabwägung

7.5 Satzungsbeschluss

8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl I S.3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27. Oktober 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 257);

Baunutzungsverordnung (BauNVO)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke in der Fassung der Bekanntmachung vom 21.November 2017 (BGBl. I S.3786) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 03. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176);

Planzeichenverordnung (PlanZV)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14.06.2021 (BGBl. I S.1802);

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)

in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl I, Nr. 39), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. September 2023 (GVBl. I Nr. 18);

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege- - vom 29. Juli 2009 (BGBl I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153)

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG)

vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 03, ber. (GVBl.I/13 Nr. 21)]), zuletzt geändert durch Artikel 19 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 9],

Hauptsatzung der Stadt Eberswalde

in der Fassung der Bekanntmachung vom 29.12.2018, zuletzt geändert durch die 5. Änderung der Hauptsatzung (Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 32, Nr. 10/ 2024 vom 31.12.2024)

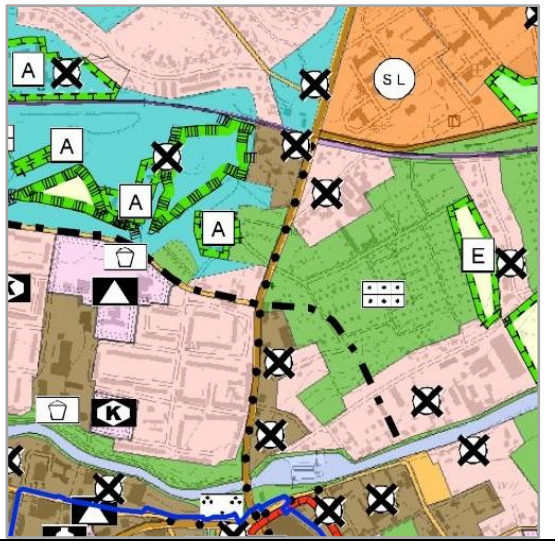
9 Anlagen

9.1 Anlage I: Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ Eberswalde

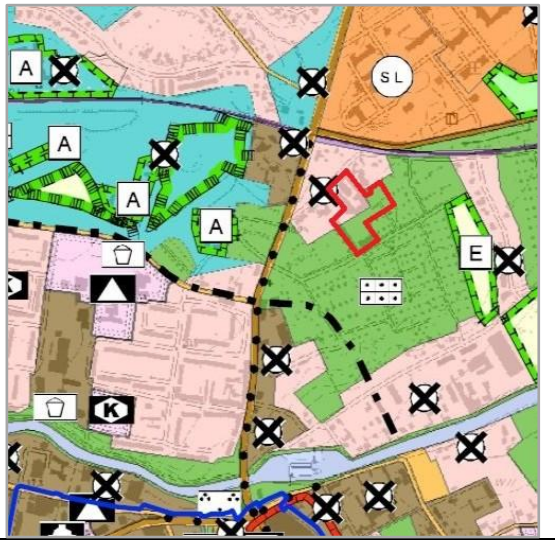
9.2 Anlage II: 2. Berichtigung des Flächennutzungsplanes (zur Übernahme in die Verfahrensakte des FNP)

Der Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde ist wie folgt zu berichtigen:

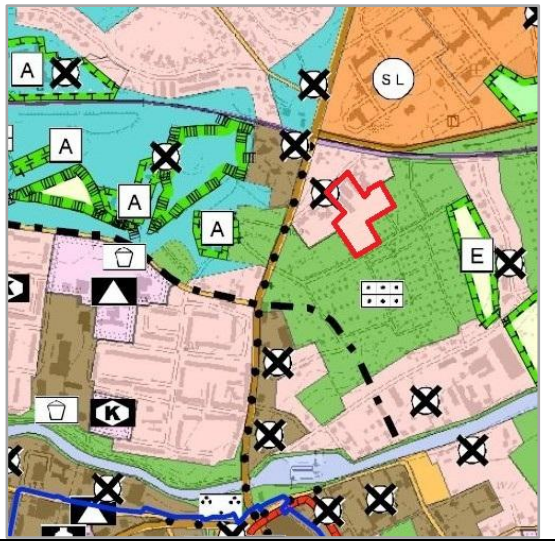
Flächennutzungsplan
i.d.F. vom 24.04.2014



Flächennutzungsplan
mit Geltungsbereich des BPL Nr. 310 „Ackerstraße 6“



Flächennutzungsplan
i.d.F. vom 24.04.2014
nach Berichtigung



9.3 Anlage III: Übersicht versiegelte Flächen Bestand/ Planung

Tabelle 1: Versiegelte Flächen- Bestand

Lfd. Nr.	Bezeichnung	Material	Fläche (qm)
1	Halle, zweigeschossig, gewerblich genutzt,	Ziegel, Stahlbeton, Pappdach	492,63
2	Lagerhalle, zweigeschossig, gewerblich genutzt,	Ziegel, Stahlbeton, Pappdach	555,76
3	Halle (parallel zur Ackerstraße und rechter Flügel mit eingeschossigem Anbau), zweigeschossig, gewerblich genutzt,	Ziegel, Stahlbeton, Pappdach	1.097,42
4	Nebengebäude, Schuppen (östliche Grundstücksgrenze)	Ziegel, Holz, Pappe	1.106,34
5	ehemaliges Heizhaus	Ziegel, Pappe	80,13
6	Nebengebäude, Schuppen (westliche Grundstücksgrenze)	Ziegel, Holz, Pappe	308,64
7	Halle, eingeschossig, Lager	Betonfertigteile, Eternit	882,35
8	Halle, eingeschossig, Lager,	Betonfertigteile, Eternit	653,05
9	Gärtnerei	Nebengebäude, Fundamente Gewächshäuser	398,30
10	Nebengebäude (östl. Grenze zum Flurstück: 1634)	Holz, Pappe	146,87
11	Nebengebäude		72,17
11.1	Pförtnergebäude		13,54
11.2	Laube		21,56
11.3	Garage?		37,07
A	Westliche Zufahrt von der Ackerstraße	Beton,	198,10
B	Zufahrten durch die straßenbegleitende Bebauung der Ackerstraße einschl. Umfahrung	Beton, Granitpflaster (Groß- und Kleinformat)	935,00
C	Straße, Hoffläche	Beton	3.540,00
D	Unversiegelte, stark verfestigte Oberfläche durch Überfahrung (westliche Grenze zum Flurstück: 738/1)	Boden, stark verfestigt	1.100,00
		Versiegelte Fläche:	**11.566,76**
		Fläche Plangebiet:	13.946,84
		entspricht einer Gesamtversiegelung von:	**83%**

Tabelle 2: Maximale Neuversiegelung nach Umsetzung des Bebauungsplans

Lfd. Nr.	Nutzung	Fläche (qm)	GRZ	Maximal zu Versiegelnde Fläche (qm)
1	**Allgemeines Wohngebiet WA 1**	5.328,91	0,4	2.131,56
			0,2	426,31
				2.557,88
2	**Allgemeines Wohngebiet WA 2**	1.878,38	0,4	751,35
			0,2	375,68
				1.127,03
3	**Allgemeines Wohngebiet WA 3**	3.374,36	0,3	1.012,31
			0,15	506,15
				1.518,46
4	**Allgemeines Wohngebiet WA 4**	1.195,00	0,3	358,50
			0,15	179,25
				537,75
5	**Mischverkehrsfläche**	1.782,89	0,8	**1.426,31**
6	**Rad-/Gehweg**	124,18	0,6	**74,51**
		zu versiegelnde Fläche:		**7.241,94**
		Fläche Plangebiet:		13.946,84
		entspricht einer Gesamt-versiegelung von:		**52%**

9.4 Anlage IV: Pflanzliste[53] für Bäume

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche				
		Bodenfeuchte			Nährstoffbedarf	
		nass	feucht-frisch	trocken	reich	arm
Bäume						
Feld-Ahorn	*Acer campreste*		x	x	x	x
Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*		x		x	
Berg-Ahorn	*Acer pseusoplatanus*	x	x		x	x
Schwarz-Erle	*Alnus glutinosa*	x	x		x	x
Sand-Birke	*Betula pendula*		x	x	x	
Moor-Birke	*Betula pubescens*	x	x		x	x
Hainbuche	*Carpinus betulus*		x	x	x	
Rotbuche	*Fagus sylvatica*		x		x	
Gemeine Esche	*Fraxinus excelsior*	x	x		x	
Kultur-Apfel	*Malus domestica*		x		x	
Wild-Apfel	*Malus sylvestris agg.*		x		x	x
Gemeine Kiefer	*Pinus sylvestris*		x	x		x
Schwarz Pappel	*Populus nigra*	x	x		x	x
Zitter-Pappel	*Populus tremula*		x	x	x	x
Vogel-Kirsche/ Süßkirsche	*Prunus avium agg.*		x		x	
Sauerkirsche	*Prunus cerasus*		x		x	
Pflaume	*Prunus domestica*		x		x	
Gewöhnliche Traubenkirsche	*Prunus padus*	x	x		x	x
Kultur-Birne	*Pyrus communis*		x	x	x	
Wild-Birne	*Pyrus pyraster agg.*		x		x	x
Trauben-Eiche	*Quercus petraea*		x	x	x	x
Stiel-Eiche	*Quercus robur*	x	x		x	x
Silber-Weide	*Salix alba*	x	x		x	x
Bruch-Weide	*Salix fragilis*	x	x		x	x
Lorbeer-Weide	*Salix pentandra*	x			x	x
Eberesche	*Sorbus aucuparia*		x	x	x	x
Speierling	*Sorbus domestica*		x	x	x	
Elsbeere	*Sorbus torminalis*		x		x	
Winter-Linde	*Tilia cordata*		x		x	
Sommer-Linde	*Tilia platyphyllos*		x	x	x	
Berg-Ulme	*Ulmus glabra*	x	x		x	
Flatter-Ulme	*Ulmus laevis*	x	x		x	
Feld-Ulme	*Ulmus minor*		x		x	

[53] Auszug aus Anlage 1 „Liste der heimischen Gehölze und Obstbäume für Ersatzpflanzungen“, der Mustergehölzschutzsatzung für Gemeinden vom BUND