

Städtebaulicher Vertrag Nr.: 61-2026-03
zum Bebauungsplan Nr. 310
„Ackerstraße 6“

Die Stadt Eberswalde
 Breite Straße 41-44
 16225 Eberswalde

(nachfolgend Stadt genannt)

vertreten durch Götz Herrmann,
Bürgermeister

und Herr Olf Rieger
 Hauptstraße 6 K
 10317 Berlin

(nachfolgend Investor genannt)

schließen folgenden Vertrag:

Teil I. Allgemeines

Präambel

- (1) Im 19. Jahrhundert 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. Auf dem Gelände befand sich früher auch eine gewerblich betriebene Gärtnerei.

Das Vertragsgebiet befindet sich nordöstlich des Stadtzentrums.

Es liegt zwischen der Ackerstraße und dem Erschließungsweg der Kleingartenanlage St. Georg mit angrenzendem Schleusengraben. Sowohl östlich als auch westlich begrenzen Flächen von Kleingärten das Gebiet.

Das Gelände befindet sich im Besitz des Investors.

- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die in der **Anlage 1** umgrenzte Fläche in einer Größe von ca. 1,39 ha.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

Gegenstand des Vertrages sind ergänzende Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ zur Sicherung der Erschließung und plankonformen Nutzung.

Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Flurstücke Gemarkung Eberswalde, Flur 6, Flurstücke 738/2 (tlw.) und 1634.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind

- | | |
|--|----------|
| - Vertragsgebiet | Anlage 1 |
| - Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 310 „Ackerstraße 6“
(Stand: 10.03.2026) | Anlage 2 |
| - Fällgenehmigung vom 13.12.2024 | Anlage 3 |

Teil II. Vorhaben

§ 1

Beschreibung des Vorhabens

Auf dem Gelände der ehemaligen Maschinenfabrik plant der Investor 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.

Neben der Errichtung ein- bis zweigeschossiger Einfamilienhäuser, eines maximal viergeschossigen Mehrfamilienhauses und eines Ersatzbaus an der Ackerstraße, ist der Um- und Ausbau von zwei der vorhandenen Gebäude, welche in die Gründungszeit der Maschinenfabrik fallen, vorgesehen.

Insgesamt sollen ca. 50 Wohnungen verschiedener Größe und ein Mix aus Wohnen und nicht störendem Gewerbe entstehen.

§ 2

Ausgleichsmaßnahmen / Ersatzmaßnahmen

Als Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft verpflichtet sich der Investor innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des BPL (Bebauungsplan) zu folgenden Maßnahmen.

- (1) 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 gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 8.

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 die Weg- und Zugangsbeleuchtung von Grundstücken, von max. 10 Lux für die Hof- und Parkplatzbeleuchtung;
- Geschlossene Leuchtengehäuse, Schutzklasse IP 65;

- Leuchtmittel ohne UV- und mit geringem Blaulichtanteil wie bernsteinfarbene bis warm weiße LED, (zur Orientierung: Farbtemperatur 1600 bis 2400 Kelvin, max. 3000 Kelvin).

Nicht gestattet sind:

- flächige Anstrahlungen ohne Informationsvermittlung (wie z.B. Wand ohne Logo), freistrahkende 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.

§ 3

Versickerung von Regenwasser und Löschwasserversorgung

- (1) Der Investor verpflichtet sich aufgrund der Größe des Grundstücks ein eigene Löschwasserversorgung zu errichten. Der Hydrant (08-048), welcher sich in der Ackerstraße befindet, kann gemäß Abstimmung mit in die Planung einbezogen werden.
- (2) Der Investor verpflichtet sich gemäß Textlicher Festsetzung Nr. 12 das auf den Baugrundstücken und den Verkehrsflächen anfallende Regenwasser auf Vegetationsflächen oder in Sickeranlagen selber zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Bodens nicht vorhanden ist.
- (3) Der Investor verpflichtet sich gemäß zeichnerischer Festsetzung die Fläche zur „Regulierung des Regenwasserabflusses bei Starkregen“ als großflächige Mulde zur Aufnahme des Regenwassers aus Dach- und Straßenflächen bei Starkregen auszubilden. Weiteres ist dem Entwässerungskonzept, das spätestens bis zum Bauantragsverfahren mit der Unteren Wasserbehörde abzustimmen ist, zu entnehmen. Der Investor verpflichtet sich zur Erarbeitung dieses Entwässerungskonzeptes und stellt es dem Stadtentwicklungsamtes zur Verfügung.

§ 4

Artenschutzrechtliche Belange

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-Maßnahmen), welche vor Baubeginn zu erfolgen haben.

Fledermäuse:

(1) V CEF 1 Bauzeitenregelung:

Bei allen geplanten Abriss-, Um- und Ausbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen ist der Fledermausschutz zu beachten. Bei Arbeiten am Dach und Außenfassaden könnten Sommer- und Zwischenquartiere betroffen sein (Lagerhalle 2). Bei Arbeiten im Keller von Lagerhalle 2 könnten Winterquartiere betroffen sein.

Tabuzeiten für Abriss-, Um- und Ausbau- bzw. Sanierungsmaßnahmen zum Fledermausschutz:

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

(2) V CEF 2 Nächtliche Bauarbeiten:

Nächtliche Bauarbeiten sind zu vermeiden. Von April bis Oktober dürfen 1 h vor der Dämmerung bis 1 h nach der Dämmerung keine nächtlichen lärm- und lichtintensiven Bauarbeiten durchgeführt werden.

(3) A CEF 1 Ersatz von potentiellen Fortpflanzungs-, Ruhe- und Überwinterungsstätten:

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

Die beiden festgestellten Zwischenquartiere im Gebäudebestand sind 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 unter Beteiligung eines Fledermaussachverständigen, 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.

Nachweis:

Die fachgerechte Installation der Fledermausquartiere ist dem Stadtentwicklungsamt unaufgefordert anzuzeigen (Fotos, Lageplan). Außerdem ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Betreuung und Reinigung der Kästen, für einen Zeitraum von 10 Jahren

gesichert ist (z.B. Vertrag mit Dienstleister). Im Rahmen der Kontrolle und Reinigung der Kästen ist nach 5 Jahren und 10 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten durch den Investor bzw. einen beauftragten Dritten darzulegen, inwieweit die Kästen angenommen wurden. Wurden die Kästen nicht angenommen, ist Nachbesserungsbedarf erforderlich.

(4) A CEF 2 a,b 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 ist das Fledermausquartier BAR-16 (Märkische Heide, „Stühlebunker“) Folgende Aufwertungsmaßnahmen sind außerhalb der Überwinterungszeit vertraglich zu sichern und durchzuführen:

- 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-Winterquartiers ist eine artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigung erforderlich. Die Umsetzung der CEF-Maßnahme ist vor den geplanten Arbeiten am und im Gebäude der Lagerhalle 2 durchzuführen. Der Nachweis ist unaufgefordert vor Beginn der Arbeiten an Lagerhalle 2 dem Stadtentwicklungsamt vorzulegen.

Brutvögel:

(1) 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 der Ökologischen Baubegleitung.

(2) 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.

Es wird von einem Kompensationsfaktor von 1:3 für jedes verloren gegangene Höhlen- und Nischenbrüterrevier ausgegangen. Zu verwenden sind möglichst Nistkästen aus Holzbeton, die waschbärsicher sind.

- **6** Nistkästen für Höhlenbrüter (Ø 26-28 mm) kleine Meisen (Hauben-, Blaumeisen), z.B. Waschbärsicherer Nistkasten 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

Installation

Die Installation der Nistkästen erfolgt außerhalb der Vegetationsperiode an umliegenden Bäumen, Gebäuden und/oder Waldbereichen unter Anleitung eines Fachmanns in mindestens 3 m Höhe. Zur Anbringung werden Aluminiumnägels verwendet.

Nachweis

Die fachgerechte Installation der Nistkästen ist dem Stadtentwicklungsamt unaufgefordert anzuzeigen (Fotos, Lageplan). Außerdem ist ein Nachweis zu erbringen, dass die Betreuung und Reinigung der Kästen, für einen Zeitraum von 10 Jahren gesichert ist (z.B. Vertrag mit Dienstleister). Im Rahmen der Kontrolle und Reinigung der Kästen ist nach 5 Jahren und 10 Jahren nach Abschluss der Bauarbeiten durch den Investor bzw. einen beauftragten Dritten darzulegen, inwieweit die Kästen angenommen wurden. Wurden die Kästen nicht angenommen, ist Nachbesserungsbedarf erforderlich.

Pflegeempfehlungen

- Jährliche Reinigung im Winterhalbjahr
- Rausziehen und ggf. Erneuerung der Aluminiumnägels nach ca. 4-5 Jahren zur Verhinderung des Einwachsens von Nagel und Bügel.

Zauneidechsen:

(1) V CEF 1 Bauzeitenregelung:

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

(2) 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 Begehungen zur Umsetzung der Tiere sind zu dokumentieren.

(3) 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).

Ameisen:

(1) 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.

Umweltbaubegleitung:

(1) V CEF 5 Ökologische Baubegleitung:

Der Investor verpflichtet sich für die gesamte Bauvorbereitung und Baudurchführung eine ökologische Baubegleitung zu binden, die auf eine artenschutzfachlich und umweltfachlich korrekte Umsetzung des Vorhabens achtet und gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist. Die fachliche Begleitung, Koordinierung und Kontrolle umfasst insbesondere: Aufklärung aller am Bau Beteiligten über Sinn und Zweck der Artenschutz- und Umweltschutz-Auflagen; Kennzeichnung von Flächen, die baubedingt nicht in Anspruch genommen werden dürfen; fachliche Begleitung, Koordinierung und regelmäßige Kontrolle der Durchführung und Funktion aller vorgesehenen Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen; Ermittlung unvorhergesehener Konflikte/Beeinträchtigungen und Entwicklung einer Lösung mit den zuständigen Fachbehörden; Dokumentation des Ist-Zustandes, Bauablaufes und der Rekultivierung. Für alle Aufgaben, die weitergehendes artenschutzfachliches oder umweltfachliches Spezialwissen erfordern, sind Artspezialisten bzw. entsprechendes Fachpersonal hinzuzuziehen.

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.

Nachweis:

Vor Beginn von Bau-, Abriss- oder Sanierungsarbeiten ist dem Stadtentwicklungsamt unaufgefordert die Beauftragung der Ökologischen Baubegleitung nachzuweisen (Vertrag).

§ 5

Pflanzmaßnahmen / Umfeldgestaltung

Im Rahmen von Sicherungsmaßnahmen wurde bereits ein Antrag auf Baumfällung durch den Investor gestellt. Mit Datum vom 13.12.2024 wurde der Fällung von 12 Bäumen zugestimmt (siehe Anlage 3 Fällgenehmigung).

Für die Ersatzpflanzung sollen Bäume einheimischer standortgerechter Art gemäß Liste 1 der o.g. Fällgenehmigung verwendet werden.

Es ist durch den Investor vorgesehen die Ersatzpflanzungen innerhalb des Plangebietes umzusetzen. Die Ersatzpflanzung ist bis zum 31. Dezember 2027 durchzuführen.

- (1) Der Investor verpflichtet sich gemäß der Textlichen Festsetzung 9.1 in der mit A bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen“ 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.

(2) Der Investor verpflichtet sich gemäß der Textlichen Festsetzung 9.2 in der mit B bezeichneten „Fläche zum Anpflanzen mit Bäumen“ mindestens einen heimischen Baum der Mindestqualität 16- 18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(3) Der Investor verpflichtet sich gemäß der Textlichen Festsetzung 10 in den Teilgebieten WA 3 und WA 4 des als Allgemeines Wohngebiet festgelegten Gebietes je angefangene 300 m² nicht überbaubare Grundstücksfläche einen heimischen Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm STU, gemessen in 1,0 m Höhe, gemäß Pflanzliste mindestens jedoch einen heimischen Laubbaum je Grundstück zu pflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Mit der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (TF 9.1, 9.2, 10) erfolgt die Pflanzung von mindestens 14 Hochstämmen. Mit dieser Anzahl an Pflanzungen ist die o.g. Fällgenehmigung mit den festgesetzten Ersatzpflanzungen abgegolten.

(4) Der Investor verpflichtet sich zur Sicherung der Ersatzpflanzungen bei einem Verkauf von Baugrundstücken im Geltungsbereich des BPL´s dem Käufer die Pflicht zur vollumfänglichen Pflege und dem dauerhaften Erhalt der Ersatzpflanzungen mit dem Kaufvertrag zu übertragen.

(5) Die Pflanzungen sind spätestens zum nächsten Frühjahr nach Errichtung und Innutzunahme der jeweiligen Gebäude fertigzustellen und innerhalb von 4 Wochen dem Stadtentwicklungsamt unaufgefordert anzuzeigen (Fotos, Lageplan). Außerdem ist dem Stadtentwicklungsamt durch den Investor eine vertraglich vereinbarte Entwicklungspflege von 4 Jahren nachzuweisen.

(6) Der Investor verpflichtet sich zur regelmäßigen Kontrolle der Bäume auf ihre Verkehrssicherheit zum Schutz der künftigen Eigentümer.

(7) Es sind bodenverbessernde Maßnahmen vorzunehmen, wie Bodenaustausch im Bereich der Baumgruben 200x200x150 cm durch Einbringen von einem Substrat aus Vulkatree oder gleichwertigem Material, dem Herstellen eines Gießrandes aus Kunststoff sowie das Aufstellen von Pfahldreiböcken oder anderer fachgerechter Ausführungen.

Teil III. Erschließung

- (1) Der Investor verpflichtet sich zur Herstellung (nach Stand der Technik), dauerhaften Instandhaltung und Verkehrssicherung der Privatstraße mit seinen Bestandteilen wie Beleuchtung, Entwässerungsmulden im Vertragsgebiet. Zur Sicherstellung einer ordnungsgemäßen Anbindung an die öffentliche Ackerstraße ist rechtzeitig die erforderliche Genehmigung vor Beginn der Baumaßnahme beim Tiefbauamt einzuholen. Dem Tiefbauamt sind dafür die vollständigen Entwurfsunterlagen für den Straßenneubau einzureichen.
- (2) Zum Wohngebiet ist die Anlage von zwei Zufahrten geplant. Diese sind entsprechend den Verkehrserfordernissen auszubauen und dauerhaft zu unterhalten. Für den Ausbau ist eine Zustimmung des Tiefbauamtes der Stadt Eberswalde erforderlich. Hierfür sind dem Tiefbauamt Planungsunterlagen zu übergeben, aus denen Lage, Breite, Aufbau und die erforderlichen Umbaumaßnahmen im öffentlichen Raum ersichtlich sind.
- (3) Der Investor verpflichtet sich während der Bauphase die Ackerstraße in geeigneter Form vor Zerstörung zu schützen.
- (4) Der Investor muss erforderliche Baustellenzufahrten mit dem Sachgebiet Verkehr des Tiefbauamtes abstimmen und dort beantragen.
- (5) Erforderliche Neuverlegungen von Ver- und Entsorgungsleitungen in der Fahrbahn sind so zu planen, zu koordinieren und durchzuführen, dass diese gemeinsam durchgeführt werden und die Fahrbahn wieder ordnungsgemäß hergestellt wird.
- (6) Der Investor verpflichtet sich ggf. mit dem ZWA einen Erschließungsvertrag für die innere Erschließung mit Trinkwasser und Abwasser abzuschließen.
- (7) Der Investor verpflichtet sich gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 14 des BPL, dass die Anlage von Schottergärten nicht zulässig ist.

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 unter anderem 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.

- (8) Der Investor verpflichtet sich gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 11.1 die Fläche (G/F/L) mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der als WA2 bezeichneten Wohngebietsteilfläche zu belasten.
- (9) Der Investor verpflichtet sich gemäß der Textlichen Festsetzung Nr. 11.2 die Fläche (G/F/L) mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Medienträger zu belasten.
- (10) 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 Medienträgern sichert.
Dies bedarf nachfolgend der grundbuchlichen Eintragung. Die betroffenen Flurstücke (1634 und 738/2) befinden sich derzeit in der Hand eines Eigentümers. Die Dienstbarkeit regelt den privatrechtlichen Gebrauch durch die Begünstigten.
- (11) Die grundbuchlich gesicherten Geh-, Fahr- und Leitungsrechte sind mit Einreichung der Bauantragsunterlagen dem Stadtentwicklungsamt nachzuweisen.
- (12) Der Investor verpflichtet sich die Querung des Schleusengrabens für eine fußläufige, der Öffentlichkeit zugängliche Anbindung zum Erschließungsweg der KGA St. Georg herzustellen. Diese ist mit dem Wasser- und Bodenverband „Finowfließ“ abzustimmen und mit der Unteren Wasserbehörde eine ggf. Erlaubnispflicht zu klären.

Beidseitig der Querung ist ein Füllstabgeländer herzustellen. Die Höhe des Geländers muss 1,30 m betragen. Bei der Zuwegung zur Kleingartenanlage handelt es sich um einen sonstigen öffentlichen Weg, auf dem kein Winterdienst durchgeführt wird.
Der Investor verpflichtet sich zur Verkehrssicherung sowie zur Unterhaltung und zum Erhalt der Querung.
- (13) Der Investor verpflichtet sich, sollten bei den Erdeingriffen Funde oder Befunde (z. B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BdgDSchG) und das von ihm beauftragte Bauunternehmen zum Umgang beim Auffinden von Bodendenkmalen zu informieren.

Teil IV. Schlussbestimmungen

§ S 1

Kostentragung

- (1) Der Investor trägt die Kosten dieses Vertrages und die Kosten seiner Durchführung.
- (2) Weiterhin verpflichtet sich der Investor zur Tragung sämtlicher Planungskosten.

§ S 2

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

- (1) Ein Wechsel des Investors bedarf nach § 12 Abs. 5 Satz 1 BauGB der Zustimmung der Stadt. Die Stadt wird die Zustimmung erteilen, wenn der neue Investor sich gegenüber der Gemeinde verpflichtet, die sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen zu übernehmen.
- (2) Der heutige Investor haftet der Gemeinde als Gesamtschuldner für die Erfüllung des Vertrages neben einem etwaigen Rechtsnachfolger, soweit die Gemeinde ihn nicht ausdrücklich aus dieser Haftung entlässt.
- (3) Die in diesem Vertrag aufgeführten Verpflichtungen sind etwaigen Rechtsnachfolgern mit der Maßgabe aufzuerlegen, diese zu verpflichten, diese Verpflichtungen ihrerseits wiederum in gleicher Weise ihren Rechtsnachfolgern mit Weitergabeverpflichtungen aufzuerlegen. Die Stadt ist über eine Rechtsnachfolge schriftlich zu informieren und erhält eine Abschrift des Vertrages.

§ S 5

Vertragsstrafe

- (1) Bei Nichteinhaltung der sich aus diesem Vertrag ergebenden Verpflichtungen kann die Stadt, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes eine Vertragsstrafe fordern. Sollte nach schriftlicher Aufforderung durch die Stadt und gesetzter Frist von 4 Wochen der Investor der Vertragserfüllung nicht nachgekommen sein, ist die Stadt berechtigt, folgende Vertragsstrafen zu fordern:

Verstoß gegen

- § 5: 5000 € je nicht gepflanzten Baum

- § 4 Brutvögel: 500 € je nicht angebrachten Nistkasten
- § 4 Fledermäuse: 500 € je nicht angebrachten Fledermauskasten

§ S 6

Haftungsausschluss der Stadt

- (1) Aus diesem Vertrag entsteht der Stadt keine Verpflichtung zur Aufstellung des Bebauungsplans. Eine Haftung der Stadt für etwaige Aufwendungen des Investors, die dieser im Hinblick auf die Aufstellung der Satzung tätigt, ist ausgeschlossen.

Für den Fall der Aufhebung der Satzung (§ 12 Abs. 6 BauGB) können Ansprüche gegen die Gemeinde nicht geltend gemacht werden. Dies gilt auch für den Fall, dass sich die Nichtigkeit des Bebauungsplans im Verlauf eines gerichtlichen Streitverfahrens herausstellt.

§ S 7

Vertragsänderungen, Unwirksamkeit von Vertragsbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist zweifach ausgefertigt. Die Stadt und der Investor erhalten je eine Ausfertigung.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages rechtlich und wirtschaftlich entsprechen.

§ S 8

Regelungen bei Abweichung vom Vertrag

- (1) Geringfügige Abweichungen von den Bestimmungen des Vertrags können mit Einvernehmen des Baudezernats – Stadtentwicklungsamtes – zulässig sein und bedürfen keiner Änderung dieses Vertrages. Geringfügig sind Abweichungen, die nicht die Grundzüge der Planung berühren.

§ S 9
Wirksamwerden, Kündigung

(1) Der Vertrag wird mit rechtsgültiger Unterzeichnung durch die Vertragspartner wirksam.

(2) Beide Parteien können den Vertrag durch schriftliche Erklärung kündigen, wenn die Satzung über den Bebauungsplan Nr. 310 „Ackerstraße 6“ nicht beschlossen, aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.

Eberswalde, den

Berlin, den.....

Für die Stadt

Für den Investor

Götz Herrmann
Bürgermeister

Olf Rieger

Ilja Haub
Baudezernent

Breite Straße
L 200

Ackerstraße

Oderberger Straße

Eisenbahn

L 291

$\frac{738 \text{ tlws.}}{2}$

1634

KGA - St. Georg - Hahn

KGA - St. Georg - Spittel

Anlage 1

zum Städtebaulichen Vertrag "Ackerstraße 6"



Geltungsbereich Vertragsgebiet

Übersichtsplan unmaßstäblich



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

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

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

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Standortansprüche				
		Kontinent		Nährstoff		
		Land	Wasser	Stickstoff	Phosphor	Kalium
Feld-Ahorn	<i>Acer campestre</i>	x	x	x	x	x
Spitz-Ahorn	<i>Acer platanoides</i>	x	x	x	x	x
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>	x	x	x	x	x
Schwarz-Ele	<i>Alnus glutinosa</i>	x	x	x	x	x
Sand-Birke	<i>Betula pendula</i>	x	x	x	x	x
Moor-Birke	<i>Betula pubescens</i>	x	x	x	x	x
Hain-Buche	<i>Carpinus betulus</i>	x	x	x	x	x
Rothbuche	<i>Fagus sylvatica</i>	x	x	x	x	x
Gemeine Esche	<i>Fraxinus excelsior</i>	x	x	x	x	x
Kultur-Apfel	<i>Malus domestica</i>	x	x	x	x	x
Wild-Apfel	<i>Malus sylvestris</i> spp.	x	x	x	x	x
Gemeine Kiefer	<i>Pinus sylvestris</i>	x	x	x	x	x
Schwarz Föhre	<i>Podocarpus nagi</i>	x	x	x	x	x
Zitr.-Platan	<i>Platanus orientalis</i>	x	x	x	x	x
Vogel-Kirsche/ Südkirsche	<i>Prunus avium</i> spp.	x	x	x	x	x
Sauerkirsche	<i>Prunus cerasus</i>	x	x	x	x	x
Platanus	<i>Prunus domestica</i>	x	x	x	x	x
Gewöhnliche Traubeneiche	<i>Prunus padalis</i>	x	x	x	x	x
Korn-Birne	<i>Pyrus communis</i>	x	x	x	x	x
Wild-Birne	<i>Pyrus pyramidalis</i> spp.	x	x	x	x	x
Trauben-Eiche	<i>Quercus petraea</i>	x	x	x	x	x
Steil-Eiche	<i>Quercus robur</i>	x	x	x	x	x
Silber-Weide	<i>Salix alba</i>	x	x	x	x	x
Buch-Weiden	<i>Salix fraxilis</i>	x	x	x	x	x
Locher-Weide	<i>Salix pentandra</i>	x	x	x	x	x
Eberesche	<i>Sorbus aucuparia</i>	x	x	x	x	x
Spierlärche	<i>Sorbus domestica</i>	x	x	x	x	x
Flöhenb.	<i>Sorbus komarovii</i>	x	x	x	x	x
Winter-Linde	<i>Tilia cordata</i>	x	x	x	x	x
Sommer-Linde	<i>Tilia platyphyllos</i>	x	x	x	x	x
Berg-Ulme	<i>Ulmus glabra</i>	x	x	x	x	x
Platten-Ulme	<i>Ulmus laevis</i>	x	x	x	x	x
Feld-Ulme	<i>Ulmus minor</i>	x	x	x	x	x

von mangeln der Abwägung, sowie auf die Rechtsfolge (§ 210 BauGB) und weiter auf die Fälligkeit und das Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden!

Der Bürgermeister



Maßstab 1 : 500

Stadt Eberswalde

Stadtentwicklungs-
Bau 21.2.22

16225 Eberswalde

Ingenieurbüro Wolff

16225 Eberswalde

Anlage 3



**Landkreis
Barnim**

Paul-Wunderlich-Haus - Am Markt 1 - 16225 Eberswalde

Herr
Olf Rieger
Hauptstraße 6 K
10317 Berlin

Antrag auf Ausnahme gemäß § 6 Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) - Baumfällung

Grundstück: Eberswalde, Ackerstraße 5-6
Gemarkung: Eberswalde
Flur: 6
Flurstück: 1634 738/2

Sehr geehrter Herr Rieger,

auf Ihren Antrag vom 13. Oktober 2024 und einer gemeinsamen
Besichtigung der Bäume am 06. Dezember 2024 wird Ihnen die
Ausnahmezulassung zur Beseitigung von Bäumen gemäß § 6
Abs. 2 BarBaumSchV für folgende Bäume erteilt:

Baum-Nr.:	Bezeichnung	Art der Beeinträchtigung
1	Kastanie	Fällung
2	Birke	Fällung
4	Buche	Fällung
5	Birke	Fällung
6	Birke	Fällung
7	Birke	Fällung
8	Birke	Fällung
9	Ahorn	Fällung
11	Eschenahorn (mehrstämmig)	Fällung
12	Eschenahorn (mehrstämmig)	Fällung

Hinweis: Bei dem beantragten Baum Nr. 3 handelt es sich um eine Weide, welche gemäß § 3 Abs. 2 BarBaumSchV in besiedelten Bereichen nicht gesetzlich geschützt ist und innerhalb der unter Punkt 1 der Nebenbestimmungen genannte Zeitspanne genehmigungsfrei gefällt werden kann.

Der Landrat
Untere Naturschutzbehörde

Umweltamt

Paul-Wunderlich-Haus
Am Markt 1
16225 Eberswalde
Bearbeiter/-in Nadine Morgenstern
Raum H302
Telefon 03334 214-1540
Telefax 03334 214-2387
naturschutzbehoerde@kvbarnim.de

13. Dezember 2024

Eingangsdatum
13. Oktober 2024

Unser Zeichen
11480-24-100

Besucheradresse
Carl-von-Ossietzky-Straße 11
16225 Eberswalde

Sprechzeiten der Kreisverwaltung
Dienstag 9 bis 18 Uhr
Montag, Mittwoch bis Freitag
Termine nach Vereinbarung

Aktuelle Informationen im Internet unter
www.barnim.de

Bankverbindung
Sparkasse Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Gläubiger-ID: DE 66 ZZZ 00000021576

Telefonzentrale
03334 214-0

Postfach
Postfach 100446, 16204 Eberswalde

Die genannte E-Mail-Adresse dient nur für den Empfang formloser Mitteilungen ohne digitale Signatur und/oder Verschlüsselung.

Nebenbestimmungen

1. Die Fällung darf nur zwischen dem 1.10. und dem 28.2. durchgeführt werden.
2. Folgende Ersatzpflanzungen werden angeordnet:

Anzahl	Pflanzqualität
12	Hochstamm, Stammumfang in 1,30 m Höhe mind. 12-14 cm, 3mal verschultes Pflanzgut mit Ballen

3. Für die Ersatzpflanzung sollen Bäume einheimischer standortgerechter Art verwendet werden (siehe Liste Anlage 1).
Die Ersatzpflanzung ist bis zum **31. Dezember 2027** durchzuführen. Sie ist dauerhaft zu erhalten und ausreichend vor Wildverbiss zu schützen. Ausfälle innerhalb von 5 Jahren sind unter Beachtung der o. g. Pflanzqualität zu ersetzen.
4. Die Pflanzung ist der unteren Naturschutzbehörde unaufgefordert mit Lageplan, Foto(s) sowie Angaben zur Pflanzqualität und Baumart nachzuweisen.
Dazu ist das Formular in der Anlage zu verwenden.

Gebührenentscheidung

Die Kosten des Verwaltungsverfahrens trägt der Antragsteller. Für diese Entscheidung wird eine Gebühr in Höhe von insgesamt:

190,00 €

festgesetzt. Die Gebühr wird mit Bekanntgabe dieses Bescheides fällig und ist innerhalb von vier Wochen bei der Sparkasse Barnim einzuzahlen:

Empfänger: Landkreis Barnim
IBAN: DE31 1705 2000 2310 0000 03
BIC: WELA DE D1 GZE
Kassenzeichen: 64503940

Hinweis: Sollte der Fälligkeitstermin nicht eingehalten werden, sind wir leider gezwungen, die Beitreibung des Betrages auf dem Wege des Verwaltungszwangsverfahrens kostenpflichtig zu veranlassen. Außerdem müssen bei verspäteter Zahlung Säumniszuschläge erhoben werden.

Begründung der Sachentscheidung

Gemäß § 2 Abs. 1 Nr. 2 BarBaumSchV sind Laubbäume ab einem Stammumfang von 60 cm (entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm), gemessen in einer Höhe von 130 cm über dem Erdboden, gesetzlich geschützt. Die zur Fällung beantragten Bäume besitzen einen Stammumfang von über 60 cm.

Nach § 4 BarBaumSchV ist es verboten, geschützte Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen.

Eine Ausnahme von den Verboten des § 4 BarBaumSchV kann durch die untere

Naturschutzbehörde zugelassen werden, wenn eine der Voraussetzungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 - 5 BarBaumSchV zutrifft.

Eine Ausnahme wird hier nach § 6 Abs. 2 Nr. 3 BarBaumSchV (Gefahr) zugelassen. Die beantragten Bäume weisen Schädigungen in der Vitalität sowie eine verringerte Bruchsicherheit auf und können somit zu unzumutbaren Nachteilen für den Eigentümer und zu Schäden an Personen oder Sachen führen. Zudem stehen einige Bäume direkt an den Gebäuden und beschädigen diese.

Die Entscheidungen hinsichtlich der Nebenbestimmungen stützen sich auf § 36 Abs. 2 Nr. 4 Verwaltungsverfahrensgesetz (VwVfG) i. V. m. § 7 BarBaumSchV.

Nach § 7 Abs. 1 BarBaumSchV soll dem Antragsteller mit der Ausnahmezulassung auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen, zu pflegen und nötigenfalls bei Ausfall zu ersetzen. Die Bemessung der Auflage zur Ersatzpflanzung richtet sich, unter Berücksichtigung des Schutzzwecks in § 1 BarBaumSchV, nach dem Wert des beseitigten Baumbestandes. Dabei sollen nach § 7 Abs. 3 Buchst. a) BarBaumSchV Bäume einheimischer standortgerechter Art verwendet werden. Solche Bäume sind in der Liste Anlage 1 benannt.

Genehmigungen, Befreiungen oder Erlaubnisse aufgrund anderer Rechtsvorschriften sowie privatrechtliche Erlaubnisse des Grundeigentümers oder Dritter werden durch diese Genehmigung nicht ersetzt.

Begründung der Gebührenentscheidung

Rechtsgrundlage der Gebührenentscheidung sind die Vorschriften des Gebührengesetzes des Landes Brandenburg (GebGBbg) und der Verordnung zur Erhebung von Verwaltungsgebühren für den Bereich Umwelt (Gebührenordnung Umwelt - GebOUmwelt), Tarifstelle 4.

Zur Zahlung der Verwaltungsgebühr ist nach § 12 Abs. 1 GebGBbg verpflichtet, wer die Amtshandlung veranlasst (beantragt) hat. Hiernach haben Sie als Antragsteller die Kosten des Verwaltungsverfahrens zu tragen.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid kann innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch erhoben werden. Der Widerspruch ist beim Landkreis Barnim, Der Landrat, Am Markt 1, 16225 Eberswalde, schriftlich oder zur Niederschrift einzulegen. Der Widerspruch kann auch durch E-Mail mit qualifizierter elektronischer Signatur eingelegt werden. Die E-Mailadresse lautet: rechtsbehelf@kvbarnim.de. Ferner kann der Widerspruch als elektronisches Dokument über das besondere elektronische Behördenpostfach (beBPo) eingelegt werden.

Freundliche Grüße
Im Auftrag

Nadine Morgenstern
Sachbearbeiterin Naturschutz