

vertreten durch den Bürgermeister,
Herrn Götz Herrmann

vertreten durch den Geschäftsführer
Herrn Bernd Skudelny

wird folgender Vertrag geschlossen:

Präambel

Der Investor möchte die ursprünglich für ein Abwasserhebewerk vorgesehene und die später als Heizhaus verwendete bauliche Anlage umnutzen. Die derzeit ungenutzte Anlage soll zu einem Gewerbegebäude umgebaut werden.

Der Bebauungsplan Nr. 401 dient dazu, die Fläche in das bereits im Plangebiet bestehende Gewerbegebiet mit einzubeziehen durch Änderung der bisher geltenden planungsrechtlichen Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung „Abwasser“.

§ 1

Gegenstand des Vertrages

- (1) Gegenstand des Vertrages sind ergänzende Regelungen zum Bebauungsplan Nr. 401 „TGE-InnoZent“ zur Sicherung der Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen und plankonformen Nutzung.
- (2) Das Vertragsgebiet umfasst die im Lageplan (Anlage 1) umgrenzten Flurstücke der Gemarkung Eberswalde, Flur 4, Flur Flurstücke 253, 274, 275, 56/14, 240 (tw.), 137 (tw.), 244 (tw.), 56/9 (tw.) und hat eine Größe von ca. 3,3 ha.

§ 2

Bestandteile des Vertrages

Bestandteile des Vertrages sind:

- Vertragsgebiet Anlage 1
- Entwurf der Satzungsfassung des Bebauungsplans Nr. 401 „TGE-InnoZent“
(Stand:10.08.2026) Anlage 2

§ 3

Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Um negative Auswirkungen auf die Umwelt und das Auslösen von Verbotstatbeständen zu vermeiden verpflichtet sich der Investor innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans zur Umsetzung folgender Maßnahmen:

- (1) Ökologische Baubegleitung (V CEF 1)

Für die gesamte Bauvorbereitung und Baudurchführung ist eine Ökologische Baubegleitung (ÖBB) zu binden, die auf eine artenschutzfachlich und umweltfachlich korrekte Umsetzung des Vorhabens achtet und gegenüber den Baufirmen weisungsbefugt ist. Die fachliche Be

gleitung, Koordinierung und Kontrolle umfasst insbesondere: Aufklärung aller am Bau Beteiligten über Sinn und Zweck der Artenschutz- und Umweltschutzaufgaben; 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 artschutzzfachliches oder umweltfachliches Spezialwissen erfordern, sind Artspezialisten bzw. entsprechendes Fachpersonal hinzuzuziehen.

Nachweis:

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

(2) Baumschutz (V CEF 2)

Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind vor Beginn der Bauarbeiten und evtl. erforderlicher Fällungen Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze in unmittelbarer Nähe zum Baubereich und den Baustelleneinrichtungsflächen zu konkretisieren. Geeignete Maßnahmen (Stamm-, Wurzel- und Kronenschutz) zum Schutz der Bestandsbäume gemäß DIN 18920 und „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R SBB) sind zu ergreifen. Der Baumschutz ist vor Baubeginn umzusetzen, bauzeitlich zu unterhalten und nach Bauabschluss zu beräumen. Als Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zuzüglich 1,5 m nach allen Seiten. Schutzbereiche, die nicht überfahren werden dürfen, auf denen kein Material gelagert werden darf, keine Bodenaufschüttungen und -abgrabungen stattfinden dürfen, sind zu markieren. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist durch die ÖBB zu begleiten und zu kontrollieren.

(3) Bauzeitenregelungen und Baumfälltermine (V CEF 3)

Bauliche Maßnahmen, einschließlich der Baufeldfreimachung, sind außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September (Vogelschutzzeit, BNatSchG) durchzuführen. Maßnahmen, die nicht innerhalb des "sicheren" Zeitfensters von Mitte September bis 1. März abgeschlossen werden können, sollten möglichst innerhalb dieses Zeitfensters - und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel - beginnen. Ist dies nicht möglich oder kommt es zu längeren Unterbrechungen des Baugeschehens, ist eine vorherige Kontrolle auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Tiere durch die ÖBB durchzuführen.

Müssen geschützte Bäume entnommen werden, sind im Zuge der Ausführungsplanung entsprechende Fällanträge an die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu stellen. Die Fällung – auch kleinerer Bäume – und Gehölzrückschnitte müssen im Zeitraum 1.10.-28.2. erfolgen.

(4) Vermeidung von Tierfallen (V CEF 4)

Potenzielle Einflugöffnungen am Gebäude sollten außerhalb der Brutzeit (Mitte September bis 1. März) und nach vorheriger Kontrolle durch die ÖBB, durch die ÖBB verschlossen bzw. durch Gitter gesichert werden.

(5) Insektenschutz (V CEF 5)

Jährlich ist eine Ansiedlung von Hornissen möglich. Ist dies der Fall und muss im entsprechenden Areal gebaut werden, dürfen die Tiere nicht gefangen oder getötet und ihre Nester nicht bekämpft werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde und Umsiedlungen dürfen nur durch befugte Fachleute / -firmen erfolgen.

Auch eine Ansiedlung von Ameisen der Gattung *Formica* kann erfolgen. Entsprechende Neststandorte / Völker sind zu sichern oder, wenn ihr Schutz nicht anders möglich, umzusiedeln. Eine Ausnahme zur Umsiedlung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die untere Naturschutzbehörde. Eine Ameisenumsiedlung sollte im März-Mai durch einen Mitarbeiter der Ameisenschutzwerke Brandenburg e. V. oder qualifizierten Artspezialisten erfolgen.

(6) Gesetzlich geschützte Pflanzen (VCEF 6)

Die Breitblättrige Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) ist besonders geschützt. Die Art ist in der weiteren Umgebung zerstreut und meist in kleinen Populationen anzutreffen, aber insgesamt nicht häufig. Sie besiedeln in der Umgebung gerne leicht ruderal geprägte und halb beschattete Standorte in Waldnähe. Das Exemplar der Stendelwurz (*Epipactis helleborine*) ist – wenn es nicht an Ort und Stelle geschützt werden kann - innerhalb des Flurstücks an einen weniger frequentierten, aber halbschattigen Standort am Gehölzrand ohne starke gras- und krautartige Konkurrenz durch die ÖBB zu verpflanzen.

(7) Baum-Ersatzpflanzungen (A CEF 1)

Werden geschützte Bäume entnommen, sind diese zu ersetzen. Nach § 7 Abs. 3a der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) i. V. m. § 40 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind Bäume einer gebietseigenen, standortgerechten Art zu pflanzen. Nur wenn keine Ersatzpflanzung möglich ist, kann nach § 7 Abs. 4 BarBaumSchV auch eine Ausgleichszahlung je Ersatzbaum erfolgen.

Die Realisierung der Bepflanzungen (einschließlich Nachpflanzungen) soll spätestens zwei Vegetationsperioden nach Bauabschluss abgeschlossen und im Bestand gesichert sein. Weiterhin ist die regelmäßige Pflege des gesamten Gehölzbestandes vom Eigentümer bzw. Bauherren zu veranlassen, so dass die dauerhafte Erhaltung der Bestände gesichert ist. Die Gehölze sind bei Abgang zu ersetzen.

(8) Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln (A CEF 2)

Beim Verlust von potenziellen Höhlenbrüter- und Nischenbrüter-Brutplätzen sind diese durch artspezifische Nisthilfen im Verhältnis 1:3 am Gebäude oder angrenzenden Gebäuden oder am angrenzenden Baumbestand unter fachlicher Begleitung der ÖBB zu ersetzen.

Bei Eingriffen am Objekt oder auch Umnutzung und dem daraus resultierenden Verlust des Hausrotschwanz-Brutplatz ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten. Also die Installation von drei artspezifischen Nischenbrüter-Kästen an der Fassade des Objekts oder angrenzender Gebäude.

Bei Eingriffen in den Baumbestand und dem daraus resultierenden Verlust oder der Abwertung des Blaumeisen-Reviere, ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten, also die Installation von drei artspezifischen mardersicheren Kleinmeisen-Kästen am angrenzenden Baumbestand (z. B. M2-27 (Hasselfeld), Typ 1b 26 mm, 2GR – 27 mm mit Räuberschutz (Schwegler)). Wenn keine geeigneten (vitale, frei anfliegbare) Bäume zur Verfügung stehen, können die Meisen-Kästen auch an der Fassade des Objekts installiert werden.

Die Installation ist vor Beginn der Bau- und Sanierungsmaßnahmen (ohne Time-Lag-Effekt) und vor dem 1. März (vor Beginn der Brutzeit) umzusetzen.

Die Nistkästen sind im Winterhalbjahr zu reinigen. Bei den im Gehölzbestand installierten Kästen müssen wegen des Dickenwachstums der Bäume nach 4-5 Jahren die Aluminiumnägel etwas herausgezogen oder die Aufhängung erneuert werden.

Nachweise:

Die fachgerechte Installation der Nistkästen ist dem Stadtentwicklungsamt unaufgefordert innerhalb von vier Wochen 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).

§ 4

Vertragsstrafe

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 § 3 (8): 500 Euro je nicht installierten Nistkasten.

§ 5

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.

(2) 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.

§ 6

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.

§ 7

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. 401 „TGE-InnoZent“ nicht beschlossen, aufgehoben oder für unwirksam erklärt wird.

(Ort, Datum)

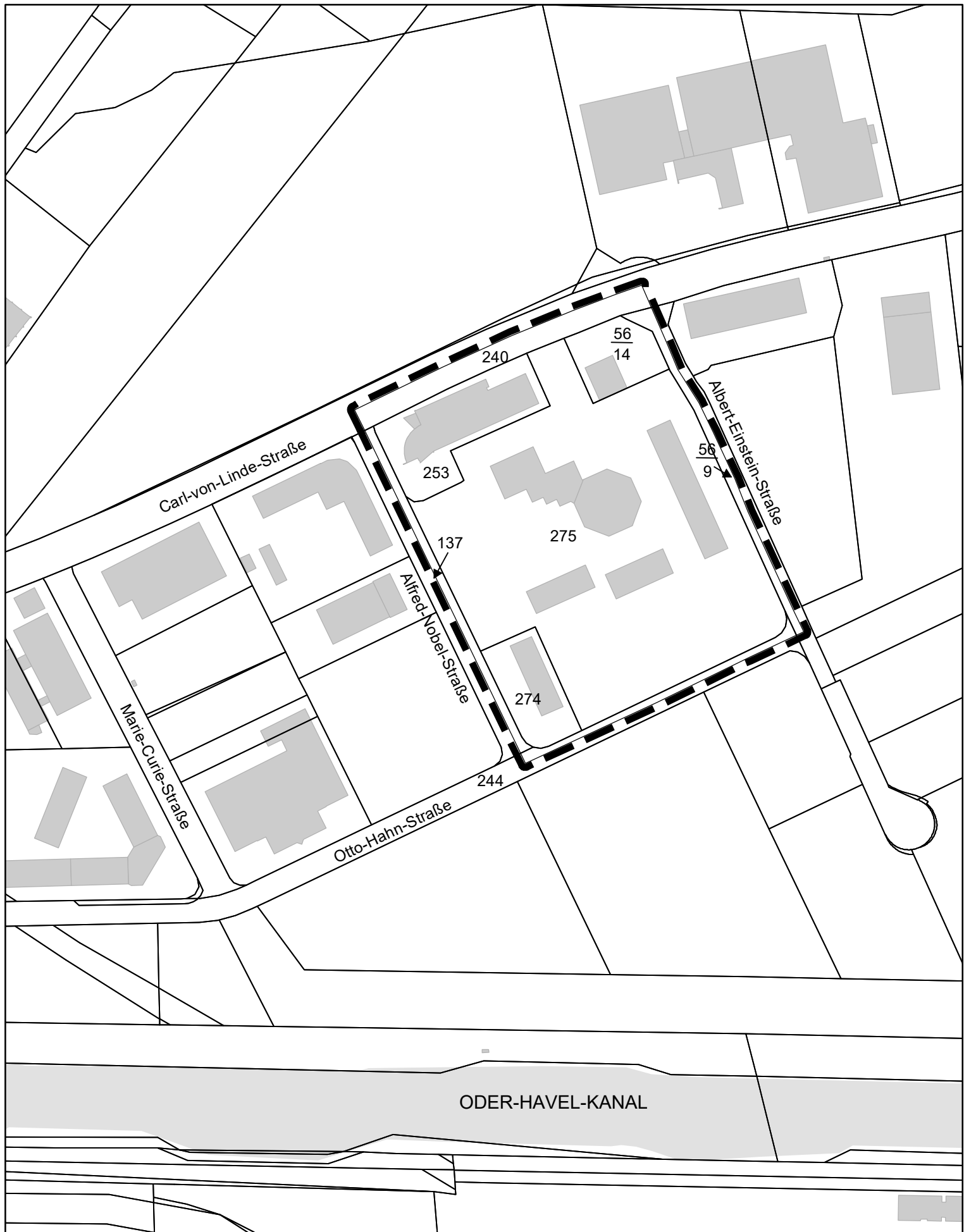
(Ort, Datum)

Für die Stadt

Für den Investor

Götz Herrmann
Bürgermeister

Bernd Skudelny
Geschäftsführer



Anlage 1



Vertragsgebiet zum Städtebaulichen Vertrag Nr. 61-2026-20
zum Bebauungsplan Nr. 401 "TGE-InnoZent"



I. Textliche Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Textliche Festsetzung 1

(1) Im Gewerbegebiet (GE) wird die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben ausgeschlossen.
Dies gilt nicht für Kioske, Trinkhallen und Backshops. Diese kleinen Betriebe sind allgemein zulässig.

(2) An den Endverbraucher gerichtete Verkaufsstätten von sonstigen Gewerbebetrieben (einschließlich Handwerksbetrieben) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn:

- sie im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem sonstigen Gewerbebetrieb stehen und
- deren Summe an Verkaufs- und Ausstellungsflächen nur einen untergeordneten Teil der Geschosfläche des sonstigen Gewerbebetriebes einnimmt.

(3) Tankstellenshops können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn sie als Verkaufsstätte in einem räumlichen und betrieblichen Zusammenhang mit dem Tankstellenbetrieb stehen.

(4) Im Gewerbegebiet sind Betriebe und Anlagen, die in der Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) - Liste UVp-pflichtige Vorhaben - in der jeweils geltenden Fassung aufgeführt sind, unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 und 9 sowie § 8 BauNVO)

2. Bauweise und Baugrenzen

Textliche Festsetzung 2

Die Gebäude können innerhalb der festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche in offener oder geschlossener Bauweise oder mit einseitig seitlichem Grenzabstand bzw. einseitig grenzübergreifend errichtet werden. Die maximale Gebäudelänge ergibt sich aus der im Plan festgesetzten überbaubaren Grundstücksfläche.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. §§ 22 und 23 BauNVO)

3. Begrünung von Flächen, Pflanzgebiete

Textliche Festsetzung 3

(1) Straßenbegleitende, nicht überbaubare Grundstücksflächen sind mit standortgerechten, gebietseigenen Bäumen, Sträuchern und mit gebietseigenem Saatgut zu begrünen.

Je 200 m² nicht überbaubarer Grundstücksfläche sind mindestens ein Laubbaum und 2 Sträucher der Pflanzliste zu pflanzen. Die Vegetationsflächen sind dauerhaft anzulegen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Dies gilt auch für vorhandene Nadelbäume.

Für Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:

Bäume: 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm

Sträucher: Mindesthöhe 60 - 100 cm

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 4

Auf den Baugrundstücken sind die seitlichen und hinteren Grundstücksgrenzen mit Hecken zu bepflanzen. Es sind standortgerechte, gebietseigene Gehölze der Pflanzliste anzupflanzen, zu pflegen und bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 1 Abs. 5 und 6 sowie § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 5

Entlang der Carl-von-Sinde-Straße sind auf den Straßenverkehrsflächen die Straßenbäume dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang sind sie durch standortgerechte, gebietseigene Bäume der Pflanzliste zu ersetzen. Die Baumscheiben mit einem Durchmesser von mindestens 2 m sind dauerhaft von einer Befestigung freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Textliche Festsetzung 6

Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, gebietseigener Baum der Pflanzliste zu pflanzen. Die Größe der Baumscheibe beträgt mindestens 6 m² und ist von Befestigungen freizuhalten und vor Überfahren zu sichern.

Für Anpflanzungen von Gehölzen sind folgende Qualitätsanforderungen einzuhalten:

Bäume: 3 x verschult, Stammumfang 16 - 18 cm

Sträucher: Mindesthöhe 60 - 100 cm

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

4. Fassadenbegrünung

Textliche Festsetzung 7

Fensterlose Fassaden von über 20 m Länge sind mit standortgerechten Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen.

Je 150 m Wandlänge ist eine Kletterpflanze zu pflanzen. Die Pflanzen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5. Versieglung

Textliche Festsetzung 8

Die Befestigungen von Fußwegen, Zufahrten und Stellplätzen auf den privaten Grundstücken sowie sonstige unbebaute Flächen auf den Grundstücken sind als offene Pflasterungen, mit Rasengittersteinen oder wassergebundenen Decken herzustellen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

6. Dachbegrünung

Textliche Festsetzung 9

Im Gewerbegebiet (GE) sind je Gebäude mindestens 80 % der Dachfläche extensiv zu begrünen. Der durchwurzeltbare Teil des Dachaufbaus muss mindestens 10 cm betragen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Davon ausgenommen sind die Dächer untergeordneter Nebenanlagen mit einer Grundfläche < 10 m².

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

7. Artenschutz

Textliche Festsetzung 10

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen der Fauna sind für die Beleuchtung ausschließlich Leuchtmittel mit einer Farbtemperatur von maximal 3.000 Kelvin (warmweiße Lichtfarbe) unter Verwendung vollständig verschlossener Leuchtengehäuse zulässig. Außerdem sind vollständig nach oben abgeschirmte Leuchten zu verwenden, die kein Licht nach außen abgeben und die Nutzfläche direkt anstrahlen. Durch Schalter, Zeitschaltuhren, Bewegungsmelder oder "smarte" Technologien soll die Beleuchtung auf die Nutzungszeit begrenzt werden.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

8. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Textliche Festsetzung 11

(14) Die Fläche (a) ist mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Leitungsträger zu belasten. Sie darf, soweit sie zur nicht überbaubaren Fläche gehört, nur mit flachwurzeln den Anpflanzungen oder leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden. Im Bereich der als festgesetzten überbaubaren Fläche sind bauliche Anlagen nur ausnahmsweise zulässig, wenn Belange des Leitungsträgers nicht entgegenstehen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

II. Örtliche Bauvorschriften

9. Stellplatzpflicht

Textliche Festsetzung 12

(1) Bei baulichen Anlagen muss die Zahl der nachzuweisenden Stellplätze entsprechend den in der Tabelle aufgeführten Richtzahlen nachgewiesen werden. Bei der Herstellung von Stellplätzen für behinderte Menschen darf ein Richtwert von einem Stellplatz je 1.000 m² Nutzfläche nach DIN 277 nicht unterschritten werden.

(2) Richtzahlen für den Stellplatzbedarf:

Herstellungspflicht für Kfz-Stellplätze und Fahrradstellplätze		Zahl der Kfz-Stellplätze	Zahl der Fahrradstellplätze
Gebäude mit Büro-, Verwaltungs- und Praktikaräumen			
Büro- und Verwaltungs-räume allgemein	1 je 40 m ² Büro Nutzfläche (1), mindestens jedoch 1	1 je 100 m ² Büro Nutzfläche (1)	
Räume mit erheblichem Besucherverkehr (Schüler-, Abfertigungs- oder Einreisegaragen, Arztpraxen o. ä.)	1 je 30 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 3	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)	
Dienstleistungsbetriebe / Einzelverkaufseinrichtungen	1 je 50 m ² Nutzfläche (2), mindestens jedoch 2	1 je 70 m ² Nutzfläche (2)	
Dienstleistungsbetriebe wie Friseur-, Friseur-gärtnerei, Paketschops, u. ä.	1 je 20 m ² Nutzfläche, mindestens jedoch 1	1 je 15 m ² Nutzfläche	
Gästehäuser und Beherbergungsbetriebe			
Gästehäuser	1 je 10 m ² Gastraum	1 je 12 m ² Gastraum	
Hotels, Pensionen, und andere Beherbergungs-betriebe	1 je 4 Zimmer	1 je 10 Betten	
Jugendherbergen	1 je 10 Betten	1 je 6 Betten	
Einrichtungen für Kinder und Jugendliche			
Kindertages-, Kinder- und Jugendzentren	1 je 20 Kinder, mindestens jedoch 2	1 je 10 Kinder	
Jugendfreizeithäuser und -lagern	1 je 15 Besucherplätze	1 je 3 Besucherplätze	
Gewerbliche Anlagen			
Handwerks- und Gewer-betriebe	1 je 70 m ² Nutzfläche (2) oder je 3 Beschäftigte (3)	1 je 200 m ² Nutzfläche (2)	
Sonstige Anlagen			

Kfz-Stellplätze für Beschäftigte der jeweiligen Anlagen sind bereits eingeschlossen.

(3) Nicht zur Büro Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitäräume, Funktionsflächen für betriebstechnische Anlagen, Verkehrsflächen.

(4) Nicht zur Nutzfläche werden gerechnet: Sozial- und Sanitäräume, Kantinen, Funktionsflächen für betriebliche Anlagen, Verkehrsflächen.

(5) Der Stellplatzbedarf ist in der Regel nach der Nutzfläche zu berechnen. Ergibt sich dabei ein offensichtlich Missverhältnis zum tatsächlichen Stellplatzbedarf, so ist die Zahl der Beschäftigten zugrunde zu legen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

10. Versickerung

Textliche Festsetzung 13

Das auf den Baugrundstücken anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken selbst zu versickern, sofern eine Verunreinigung des Grundwassers am Ort der Versickerung ausgeschlossen werden kann.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 54 Abs. 4 BbgWG)

III. Hinweise

Artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen

V CEF 1 Ökologische Baubegleitung

Für die gesamte Bauvorbereitung und Baudurchführung ist eine **Ökologische Baubegleitung (ÖBB)** 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 Umweltschutzaufgaben, 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 Artexperten bzw. entsprechendes Fachpersonal hinzuzuziehen.

V CEF 2 Baumschutz

Im Rahmen der Ökologischen Baubegleitung (ÖBB) sind vor Beginn der Bauarbeiten und evtl. erforderlicher Fällungen **Maßnahmen zum Schutz der zu erhaltenden Gehölze** in unmittelbarer Nähe zum Baubereich und den Baustelleneinrichtungen zu konkretisieren. Geeignete Maßnahmen (Stamm-, Wurzel- und Kronenschutz) zum Schutz der Bestandsbäume gemäß DIN 18920 und „Richtlinien zum Schutz von Bäumen und Vegetationsbeständen bei Baumaßnahmen“ (R 588) sind zu ergreifen. Der Baumschutz ist vor Baubeginn umzusetzen, bauseitlich zu unterhalten und nach Baubschluss zu beenden. Als Schutzbereich gilt die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen (Kronentraufe) zusätzlich 1,5 m nach allen Seiten. Schutzbereiche, die nicht überfahren werden dürfen, auf denen kein Material gelagert werden darf, keine Bodenausschüttungen und -abgrabungen stattfinden dürfen, sind zu markieren. Die Einhaltung der Schutzmaßnahmen ist durch die ÖBB zu begleiten und zu kontrollieren.

V CEF 3 Bausettenregelung und Baumfälltermine

Bauliche Maßnahmen, einschließlich der Baufeldfreimachung, sind außerhalb der Brutzeit, also nicht zwischen dem 1. März und dem 30. September (Vogelschutzzeit, BNatSchG) durchzuführen. Maßnahmen, die nicht innerhalb des "sicheren" Zeitfensters von Mitte September bis Anfang März abgeschlossen werden können, sollten möglichst innerhalb dieses Zeitfensters - und damit außerhalb der Brutzeit der Vögel - beginnen. Ist dies nicht möglich oder kommt es zu längeren Unterbrechungen des Baugeschehens, ist eine vorüberige Kontrolle auf das Vorhandensein von Fortpflanzungsstätten geschützter Tiere durch die ÖBB durchzuführen. Müssen geschützte Bäume entnommen werden, sind im Zuge der Ausführungsplanung entsprechende Fallanträge an die UNB LK BAR zu stellen. Die Fällung - auch kleinerer Bäume - muss im Zeitraum 1.10.-28.2. erfolgen.

V CEF 4 Vermeidung von Tierfällen

Potenzielle Einfüllöffnungen sollten außerhalb der Brutzeit durch die ÖBB verschlossen bzw. durch Gitter gesichert werden.

V CEF 5 Insektenschutz

Jährlich ist eine Ansedlung von **Horissen** möglich. Ist das der Fall und muss im entsprechenden Areal gebaut werden, dürfen die Tiere nicht gefangen oder getötet und ihre Nester nicht bekämpft werden. Ausnahmen bedürfen der vorherigen Genehmigung durch die UNB und Umsiedlungen dürfen nur durch befugte Fachleute / -firmen (Schädlingbekämpfer) erfolgen. Auch eine Ansedlung von **Ameisen** der Gattung Formica kann erfolgen. Entsprechende Neststandorte / Völker sind durch die ÖBB zu sichern oder, wenn ihr Schutz nicht anders möglich, umzusiedeln. Eine Ausnahme zur Umsiedlung bedarf der vorherigen Genehmigung durch die UNB. Eine Ameisenumsiedlung sollte im März-Mai durch einen Mitarbeiter der Ameisenenschutzwerke Brandenburg e. V. oder qualifizierten Artspzialisten erfolgen.

V CEF 6 Gesetzlich geschützte Pflanzen

Das Exemplar der **Stendelwurz (Epipactis helleborine)** ist innerhalb des Flurstücks an einen weniger frequentierten, aber halbschattigen Standort am Gehölzrand ohne starke gras- und krautartige Konkurrenz durch die ÖBB zu verpflanzen.

Artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen

A CEF 1 Baum-Ersatzpflanzungen

Werden geschützte Bäume entnommen, sind diese zu ersetzen (Tab. 3). Nach § 7 Abs. 3a BarBaumSchV sind Bäume einer gebietseigenen, standortgerechten Art zu pflanzen. Nur wenn keine **Ersatzpflanzung** möglich ist, kann nach § 7 Abs. 4 BarBaumSchV auch eine Ausgleichszahlung je Ersatzbaum erfolgen. (*Ersatzmaßnahme E 1 gem. Artenschutzgutachten*)

Die **Realisierung der Bepflanzungen** (einschließlich Nachpflanzungen) soll zwei Vegetationsperioden nach Baubschluss abgeschlossen und im Bestand gesichert sein. Weiterhin ist die regelmäßige Pflege des gesamten Gehölzbestandes vom Eigentümer bzw. Bauherren zu veranlassen, so dass die dauerhafte Erhaltung der Bestände gesichert ist. Die Bepflanzungen sind bei Abgang zu ersetzen.

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

A CEF 2 Ersatz von Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Brutvögeln

Beim Verlust von potenziellen Höhlenbrütern- und Nischenbrütern-Brutplätzen sind diese durch artspezifische Nisthilfen im Verhältnis 1:3 am Gebäude oder angrenzenden Gebäuden oder am angrenzenden Baumbestand zu ersetzen (ohne „Time-Lag-Effekt“).

Bei Eingriffen am Objekt oder auch Umnutzung und dem daraus resultierenden Verlust des Hausrotschwanz-Brutplatz ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten. Also die Installation von drei **artspezifischen Nisthilfen** an der Fassade des Objekts.

Bei Eingriffen in den Baumbestand und dem daraus resultierenden Verlust oder der Abwertung des Blaumeisen-Reviere, ist Ersatz im Verhältnis 1:3 zu leisten, also die Installation von drei artspezifischen Nisthilfen (z.B. Kleinsämen-Kästen) am angrenzenden Baumbestand. Wenn keine geeigneten Vitale, frei anliegendes Bäume zu Verfügung stehen, können die Nischen-Kästen auch an die Fassade des Objekts installiert werden.

Die Installation sollte vor dem 1. März erfolgen (vor Beginn der Brutzeit). Bei den im Gehölzbestand installierten Kästen sollten wegen des Dickenwachstums der Bäume nach 5 Jahren die Aluminiummängel etwas herausgezogen oder die Aufhängung erneuert werden.

Die Installation sollte vor dem 1. März erfolgen (vor Beginn der Brutzeit). Die Vogelkästen müssen mindestens alle zwei Jahre im Herbst oder Winter gereinigt werden.

Bei den im Gehölzbestand installierten Kästen sollten wegen des Dickenwachstums der Bäume nach 5 Jahren die Aluminiummängel etwas herausgezogen oder die Aufhängung erneuert werden.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

Denkmalschutz

Bodendenkmale

Sollten bei Erdarbeiten 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 BbgDSHG).

Die Einhaltung der Hinweise ist durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag zu sichern.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 4 BbgBO)

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs