

**Ingenieurbüro für
Bauplanung GmbH
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0
Telefax (03334) 203-111
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-102



**Bebauungsplan Nr. 309
„Badeanstalt“
Stadt Eberswalde**

Begründung
SATZUNGSFASSUNG

Bauherr Marina Park Eberswalde
Alf Dürre
Grabowstr. 17
16225 Eberswalde

Datum 18.Oktober 2013

Ausfertigung



Bearbeiter K. Müssig U. Junge

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro. Geschäftsführer

U. Grohs

Inhaltsverzeichnis

1	Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis	4
1.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2	Lage im Raum	4
1.2.1	Übersichtskarte	4
1.2.2	Abgrenzung und Beschreibung	5
1.2.2.1	Abgrenzung	5
1.2.2.2	Beschreibung	8
2	Planerische Vorgaben, Regionalplanung.....	11
2.1	Ziele der Raumordnung	11
2.2	Vorhandene Planungen	11
2.2.1	Flächennutzungsplan	11
2.2.2	Landschaftsrahmen-plan/ Landschaftsplan	12
3	Planinhalt	13
3.1	Entwicklung des Gebiets, Bestand	13
3.1.1	Historische Entwicklung	13
3.1.2	Bestand	13
3.1.3	Verkehr und Erschließung.....	14
3.1.3.1	Straßenverkehr.....	14
3.1.3.2	Technische Infrastruktur.....	14
3.2	Ziel der Planung	14
3.2.1	Nutzungskonzept.....	15
3.2.2	Immissionsschutz.....	17
3.3	Begründung der Festsetzungen	21
3.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	25
3.3.3	Baugrenze	26
3.3.4	Verkehrsflächen	26
3.3.5	Grünflächen.....	27
3.3.6	Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft	28
3.3.7	Grünfestsetzungen	29
3.3.8	Sonstige Festsetzungen und Planzeichen.....	30
3.3.9	Nachrichtliche Übernahmen.....	31
3.3.10	Darstellung ohne Normcharakter	31
3.3.11	Hinweise ohne Normcharakter	33
4	Auswirkungen.....	41
4.1	Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen	41
4.2	Auswirkungen auf Natur und Landschaft	41
4.3	Auswirkungen auf die Infrastruktur	44
4.4	Bodenordnende Maßnahmen	44
4.5	Finanzielle Auswirkungen	44
5	Verfahren.....	45
5.1	Aufstellungsbeschluss	45
5.2	Landesplanerische Stellungnahme	45

5.3	Frühzeitige Behördenbeteiligung	45
5.4	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	45
5.5	Überarbeitung des Vorentwurfs	45
5.6	Auslegungsbeschluss	46
5.7	Beteiligung der Öffentlichkeit	46
5.8	Behördenbeteiligung	46
5.9	Überarbeitung des Entwurfes	46
5.10	Abwägungsbeschluss	46
5.11	Satzungsbeschluss	46
6	Datenübersicht zum Bebauungsplan	47
7	Rechtsgrundlagen	48
8	Anlage:	I
8.1	Teil A_ Planzeichnung M 1:1.000	I
8.2	Umweltbericht	II
8.3	Umverlegung des Treidelweges	III

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Übersichtskarte Lage des Plangebietes_ rot (unmaßstäblich)	4
Abbildung 2:	Übersichtsplan	5
Abbildung 3:	Blick in die Schleusenstraße - nördliche Begrenzung	6
Abbildung 4:	Straße Am Schwimmbad – westliche Begrenzung	6
Abbildung 5:	Wiese – östliche Begrenzung	6
Abbildung 6:	Treidelweg - südliche Begrenzung	7
Abbildung 7:	Gesamtensemble Badeanstalt	7
Abbildung 8:	Ruine der ehemaligen Rundfunkversuchsanlage mit angrenzenden Gebäuden, Künstlerkolonie	7
Abbildung 9:	Grünfläche zwischen den Sondergebieten	8
Abbildung 10:	zukünftige Erschließungsstraße	8
Abbildung 11:	zukünftige Stellfläche für Wohnmobile	9
Abbildung 12:	Bereich der zukünftigen Winterhalle, Sanitärtrakt, Herberge	9
Abbildung 13:	Bereich des zukünftigen Zeltplatzes	9
Abbildung 14:	Bereich der Aufweitung des Finowkanals	10
Abbildung 15:	vorhandene Gebäude der Künstlerkolonie	10
Abbildung 16:	Zufahrt zum SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“	10
Abbildung 17:	Auszug Flächennutzungsplan Entwurf – Stadt Eberswalde 2012 (TOPOS / UmbauStadt / Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt)	12

1 Planungsanlass, Planungsziel, Planungserfordernis

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch den Marina Park Eberswalde, vertreten durch Herrn Alf Dürre, wird angestrebt, die Gelände der ehemaligen Städtischen Badeanstalt und der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt in ein touristisches Zentrum mit Marina und Ferienunterkünften umzugestalten.

Zur Absicherung der geordneten Nachnutzung des Objektes soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden. Die funktionslos gewordenen Flächen sind neu zu überplanen.

Im Entwurf der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes für die Stadt Eberswalde wird das Gebiet als Sonderbaufläche "Tourismus" aufgeführt.

1.2 Lage im Raum

1.2.1 Übersichtskarte

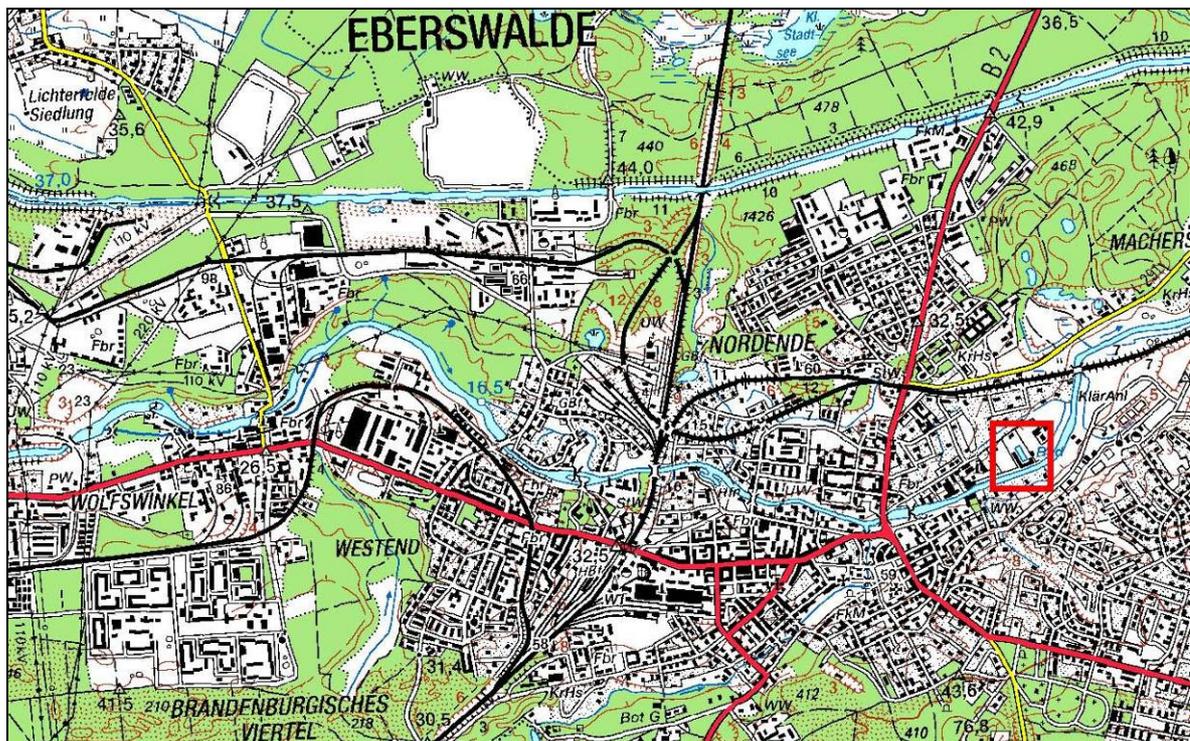


Abbildung 1: Übersichtskarte Lage des Plangebietes_ rot (unmaßstäblich)

Abbildung 3: Blick in die Schleusenstraße - nördliche Begrenzung



Abbildung 4: Straße Am Schwimmbad – westliche Begrenzung



Abbildung 5: Wiese – östliche Begrenzung



Abbildung 6: Treidelweg - südliche Begrenzung



Abbildung 7: Gesamtensemble Badeanstalt



Abbildung 8: Ruine der ehemaligen Rundfunkversuchsanlage mit angrenzenden Gebäuden, Künstlerkolonie



1.2.2.2 Beschreibung

Der Planungsraum liegt im östlichen Freiraum von Eberswalde und damit im Außenbereich. Die Abgrenzung erfolgt durch den Finowkanal, die Schleusenstraße und der Straße Am Schwimmbad.

Ein großer Teil des Plangebietes ist durch seine vorherige Nutzung als Freibad stark vorgeprägt. Auf der zu überplanenden Fläche befinden sich noch die Gebäude und baulichen Anlagen aus den 30er Jahren als das Freibad sein heutiges Aussehen erhielt. Auf dem benachbarten Flurstück der ehemaligen städtischen Badeanstalt befanden sich die Überreste des kleinen Holzbaus der 1909 eröffneten Versuchsrundfunkstelle sowie die Gebäude einer kleinen Künstlerkolonie.



Abbildung 9: Grünfläche zwischen den Sondergebieten



Abbildung 10: zukünftige Erschließungsstraße

Abbildung 11: zukünftige Stellfläche für Wohnmobile



Abbildung 12: Bereich der zukünftigen Winterhalle, Sanitärtrakt, Herberge



Abbildung 13: Bereich des zukünftigen Zeltplatzes





Abbildung 14: Bereich der Aufweitung des Finowkanals



Abbildung 15: vorhandene Gebäude der Künstlerkolonie



Abbildung 16: Zufahrt zum SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“

2 Planerische Vorgaben, Regionalplanung

2.1 Ziele der Raumordnung

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung - Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte in der Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 27.08.2011, dass den vorgesehenen Planungsabsichten gemäß Zielfrage vom 21.07.2011 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen und die im Schreiben aufgeführten Grundsätze der Raumordnung hinreichend berücksichtigt worden sind.

- Die Stadt Eberswalde erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.9 LEP B-B). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Kultur- und Freizeitfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).
- Es besteht kein Konflikt zu Ziel 4.2 LEP B-B. Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen
- Da die Nachnutzung eines vorh. Standortes vorgesehen ist, stimmt die Planungsabsicht auch mit den Grundsatz 4.4 LEP B-B überein.
- Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden (Grundsatz aus § 6 LEPro 2007)
- Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1 LEP B-B)

2.2 Vorhandene Planungen

2.2.1 Flächennutzungsplan

Im derzeit gültigen FNP der Stadt Eberswalde ist der zu überplanende Bereich als Sonderbaufläche „Sport/Freizeit/Erholung“ ausgewiesen.

Die Stadt Eberswalde stellt ihren Flächennutzungsplan zurzeit neu auf. Grundlegende Veränderungen der planerischen Rahmenbedingungen und Wachstumserwartungen erfordern eine Überprüfung und Anpassung der Planung. Zu diesen Veränderungen gehören insbesondere: die demographische und wirtschaftliche Entwicklung, die Entwicklung des Planungsrechts, die veränderten Ziele der Raumordnung und Landesplanung, die Berücksichtigung des Klimaschutzes und die Veränderung des Stadtgebietes.

Im Entwurf des FNP ist das Plangebiet als Sonderbaufläche „Tourismus“ und SPE-Fläche (Schutz, Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft) ausgewiesen.

Innerhalb dieser SPE-Fläche setzt der Bebauungsplan zukünftig das Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ fest. Auf Grund der geringfügigen Größe von < 1 ha, ist diese Sonderbaufläche im FNP-Entwurf auf Grund der Darstellungssystematik nicht eingetragen worden. Der Bebauungsplan ist aus dem zukünftigen FNP entwickelt.

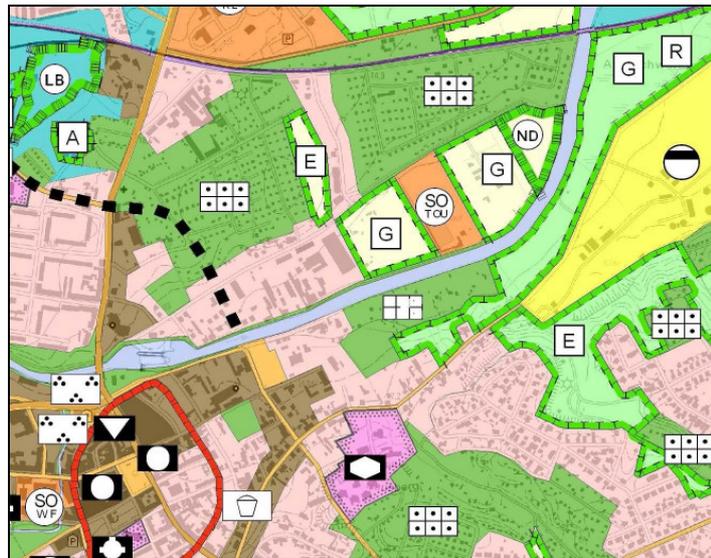


Abbildung 17: Auszug Flächennutzungsplan Entwurf – Stadt Eberswalde April 2012 (TOPOS / UmbauStadt / Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt)

2.2.2 Landschaftsrahmenplan/ Landschaftsplan

Für den Landkreis Barnim wurde 1994 ein Landschaftsrahmenplan aufgestellt.

Parallel zum derzeit gültigen Flächennutzungsplan wurde ein Landschaftsplan für die Stadt Eberswalde erarbeitet. In dieser Planung wurde der Planungsraum als Freibad dargestellt und ist als Standort für Freibad und Wassersport zur Sanierung und Weiterentwicklung aufgenommen. Die vorliegende Planung wurde auf der Grundlage dieser Pläne erstellt.

3 Planinhalt

3.1 Entwicklung des Gebiets, Bestand

- 3.1.1 Historische Entwicklung
- Die zu überplanende Fläche befindet sich unmittelbar am Finowkanal. Der Finowkanal ist eine der ältesten künstlich angelegten Wasserstraßen und ist für die touristische Erschließung von großer Bedeutung. Die Badeanstalt befand sich schon 1875 auf dem zuvor beschriebenen Gelände. Das Hauptgebäude wurde 1925/ 26 errichtet- verbunden mit einer umfassenden Sanierung der Anlage. In den Gebäuden wurden untergebracht ein Erfrischungs- und Sanitätsraum, ein Kassenschalter, zwei Vereinszimmer sowie zwei Wohnungen.
- Das Freibad war bis in die 80er Jahre öffentlich. Nach längeren Schließzeiten wurde das Becken des Bades als Anglerbecken genutzt. Durch die Nutzung der Wohnungen wurde der Verfall der Gebäude verhindert. Derzeit wird das Hauptgebäude der Badeanstalt als Imbissgaststätte genutzt.
- Am 13.2.1909 eröffnete die Telegraphenbauanstalt C. Lorenz AG aus Berlin in Eberswalde am Finowkanal die Versuchsfunkstelle für Telegraphenbau. Hier sind bedeutsame Entwicklungsarbeiten der deutschen Telegraphie und Telephonie geleistet worden. Im Jahre 1923 wurden hier die ersten drahtlosen Konzerte gesendet und damit der deutsche Unterhaltungsrundfunk geboren. Sechs musizierende Eberswalder bildeten das erste deutsche Rundfunkorchester.
- Weiterhin wurden die Voraussetzungen für die Einführung des Lorenz-Paulsen-Systems bei Heer und Marine und die Grundlagen für den Tonfilm geschaffen. Der Holzbau der Rundfunkversuchsanstalt ist unterdessen abgerissen und wurde aus der Denkmalliste gelöscht.
- 3.1.2 Bestand
- Im Plangebiet befinden sich folgende bauliche Anlagen:
- ⇒ Gebäude der Badeanstalt;
 - ⇒ Schwimmbecken;
 - ⇒ Umkleidekabinen;
 - ⇒ Ateliers, Werkstätten und Wohnungen der Künstler;
 - ⇒ Schuppen, Scheunen, Baracken

3.1.3 Verkehr und Erschließung

3.1.3.1 Straßenverkehr

Das Plangebiet ist über zwei Zufahrten an die Schleusenstraße angeschlossen.

Die Erschließung der Grundstücke 5/1 bis 5/6 im Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ ist durch eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit bereits geregelt. Daher ist die Festsetzung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrecht für diese Grundstücke nicht notwendig.

3.1.3.2 Technische Infrastruktur

Das gesamte Planungsgebiet ist an die öffentliche technische Infrastruktur wie Gas, Strom, Abwasser und Trinkwasser angeschlossen. Das Flurstück 904 unterliegt dem Anschluss- und Benutzungszwang für Trink- und Schmutzwasser. Das Schmutzwasser im zukünftigen SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ wird in abflusslosen Sammelgruben gesammelt und durch den örtlichen Versorger entsorgt. Für den Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde ist auf dem Grundstück Flur 10, Flurstück 1044 eine Dienstbarkeit im Grundbuch eingetragen.

Eine Abwasserdruckleitung quert das Plangebiet von Südwest nach Nordost über die Flurstücke 901, 902, 903 und 904. Der 6,0 m breite Schutzstreifen über der Abwasserdruckleitung darf nicht überbaut werden. Eine Nutzung als Caravanstellplatz ist jedoch möglich.

In der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde keine von den Leitungsträgern keine Flächeninanspruchnahme für Versorgungsleitungen gefordert.

3.2 Ziel der Planung

Eberswalde wird landschaftlich geprägt durch wichtige Landschaftsstrukturen, die die Stadt gliedern, wie der Finowkanal und der Oder-Havel-Kanal sowie die Waldbereiche des Barnim und des Eberswalder Tals. Diese Waldbereiche prägen Eberswalde als Waldstadt. Als eine wesentliche Leitlinie für die Entwicklung der Stadt wird die Entwicklung des Finowkanals und des Oder-Havel-Kanals zu überregionalen Grün- und Wanderwegeverbindungen genannt. Die Entwicklung des Finowkanals als „Rückgrat und Hauptelement der städtischen Grünstruktur“ bildet den wichtigsten Schwerpunkt des landschaftsplanerischen Konzepts. Der Tourismus ist durch den Ausbau der Rad- und Wanderwege und durch den Ausbau der Wasserwanderwege und Rastplätze mit der erforderlichen Infrastruktur in Eberswalde bedeutend zu fördern. Eberswalde hat bereits im Bereich des Finowkanal neben dem wertvollen Naturpotential auch zahlreiche Denkmale aufzuweisen, wie die alten Schleusen, Brücken und die denkmalwürdigen Industriebereiche. Um diese touristische Potentiale nutzen zu können,

müssen entsprechende Infrastrukturen und attraktive touristische Angebote geschaffen werden. Die Liegenschaft der ehemaligen städtischen Badeanstalt hat das Potential, eine touristische Funktion in der Region zu übernehmen. Der Eigentümer und Investor verfolgt das Ziel, der Errichtung einer Marina mit angebundenen Campingplatz, Zeltplatz, Herberge und Ferienwohnungen. Der Bebauungsplan soll daher die Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Städtischen Badeanstalt zu einer wassertouristischen Freizeit- und Erholungseinrichtung planungsrechtlich absichern. Die ehemalige Rundfunkversuchsanstalt wird wieder aufgebaut und wird zukünftig u. a. ein Ausstellungsraum zur Geschichte des Standortes beherbergen.

Um die hohen denkmalpflegerischen Anforderungen an die Gesamtplanung zu erfüllen bedarf es einer städtebaulichen Lösung, die in geeigneter Weise den Ansprüchen des Denkmalschutzes genügt und gleichzeitig den funktionell -räumlichen Nutzungsansprüchen des Investors gerecht wird. Es gilt ein touristisches Highlight zu schaffen mit funktionell und gestalterisch qualitativ hochwertigen Anlagen die sich naturverträglich in den hochwertigen Landschaftsraum einfügen.

3.2.1 Nutzungskonzept

Geplant ist unter Nutzung der vorhandenen Bausubstanz ein touristisches Zentrum zu schaffen. Betreiber dieser Anlage wird der Marina Park Eberswalde, Inhaber A. Dürre, sein.

Die Nähe zur Stadt soll Kurzurlauber ebenso ansprechen wie Wanderer, die mit dem Boot oder dem Fahrrad unterwegs sind und einen längeren Aufenthalt planen.

Die Nebengebäude der ehemaligen Badeanstalt (Umkleideräume) sollen für 6 Ferienwohnungen, darunter 1 behindertengerechte, mit insgesamt 14 Betten und eine Herberge mit 5 Zimmern (10 Betten) aus- und umgebaut werden. An den ehemaligen Umkleidekabinen wird in Richtung Schleusenstraße ein Anbau errichtet.

Ein Neubau soll als Winterlager für die Boote aus der Marina errichtet werden. Direkt an das Winterlager wird ein Sanitärtrakt errichtet, welcher dem im nordöstlichen Bereich liegenden Wohnwagenplatz dient. Der Wohnwagenpark ist für 58 Wohnwagen konzipiert und mit Wasser- und Stromanschlüssen sowie Müllplatz ausgestattet. Zwischen dem Sanitärtrakt und dem Wohnwagenplatz sind die Stellplätze für PKW angeordnet.

Östlich der Schwimmbecken wird ein Gebäude errichtet, welches eine Herberge mit 8 Zimmern (32 Betten) aufnehmen soll.

Die Schwimmbecken werden wieder der Öffentlichkeit als Naturschwimmbad zugänglich gemacht. Dazu werden die Becken durch Wasserentnahme aus dem Fi-

nowkanal gespeist. Die Rohwasserqualität ist geeignet, nach Durchlauf eines Reinigungsverfahrens, die notwendige Badewasserqualität aufzuweisen. Neben dem Einbau einer Filteranlage zur Schwebstofftrennung soll über eine UV-Entkeimung die Keimfreiheit des Badewassers gewährleistet werden. Ein Konzept zur Vorgehensweise bei Havariesituationen von denen das Finowkanalwasser betroffen ist oder eine technische Anlage, die den Eintrag solchen Wassers unterbindet, sollte vorhanden sein. Vor Inbetriebnahme des Schwimmbades muss der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber dem Verbraucher- und Gesundheitsamt des Landkreises Barnim gem. § 37 Abs. 2 Infektionsschutzgesetz nachweisen, dass sein Schwimmbeckenwasser so beschaffen ist, dass durch seinen Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist. Entsprechende technische Beschreibungen zur Brauchwasseraufbereitung und Wasseranalysen sind vorzulegen. Das Schwimmbad wird in der Zeit von 10.00 bis 20.00 Uhr geöffnet sein. Zu rechnen ist mit ca. 100 Badegästen pro Tag. Die vorhandene Umkleidekabine wird wieder hergerichtet, um den Badegästen zur Verfügung zu stehen. Zwischen Schwimmbecken und Wohnmobilstellplätzen wird eine Liegewiese angelegt.

Bei der Umsetzung des Konzepts ist von besonderer Bedeutung die Anbindung des Plangebietes an den Finowkanal. Das neue Hafenbecken, mit den Abmaßen ca. 27 x 27/30 m, wird durch Abspundung von der Bundeswasserstrasse Finowkanal abgetrennt.. Im Hafenbecken finden ca. 15 Boote einen Liegeplatz. Der am Finowkanal entlang führende Treidelweg wird um das Hafenbecken herumgeführt (sh. Anlage III).

Die Flächen auf den Flurstücken 901 und 4 zwischen der ehemaligen Badeanstalt und der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt bleiben im jetzigen Zustand als Grünfläche erhalten und werden keiner anderen Nutzung zugeführt.

Die ehemalige Rundfunkversuchsanstalt soll wieder aufgebaut werden und zwei Ferienwohnungen enthalten. Desweiteren ist in den Räumlichkeiten ein Ausstellungsraum geplant.

Auf der Fläche zwischen Rundfunkversuchsanstalt/Künstlerkolonie und Treidelweg wird ein Zeltplatz für max. 20 Zeltstandplätze entstehen. Die Sanitäranlagen hierfür werden in einem auf dem Zeltplatz aufgestelltem Sanitärcontainer untergebracht.

Nordwestlich der Rundfunkversuchsanstalt werden die vorhandenen Scheunen und Baracken zu einer Herberge und einem Ferienhaus umgebaut. Zwischen Ferien-

haus und Schleusenstraße werden die Parkplätze für den Zeltplatz, die Ferienwohnungen und das Museum errichtet.

Die benachbarten Grundstücke der Künstlerkolonie bleiben in der jetzigen Nutzung bestehen.

Die restlichen Flächen bis zur Grenze des Geltungsbereiches werden als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft genutzt und erfahren diesbezüglich eine Aufwertung.

3.2.2 Immissionsschutz

Planungsziel

Die Planung sieht die Entwicklung eines SO Freizeit und Fremdenbeherbergung, SO Marina und SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung vor.

Diese Sondergebiete werden gem. § 11 BauNVO festgesetzt. Ein Gebiet nach § 10 BauNVO scheidet hier aus, da die Zweckbestimmung des § 10 BauNVO ausschließlich auf die Erholung gerichtet ist. Zum verfolgten Planungsziel gehören auch ein Freibadbetrieb und ein Sportboothafen, die Zu- und Abfahrtsverkehre generieren und Freizeitlärm hervorrufen. Die Festsetzung nach § 11 wurde gewählt, um die Erholungsfunktion in den Hintergrund zu stellen und insofern ein weniger störanfälliges Gebiet zu planen. Der Grundsatz „Lärmschutz durch Abstand“ § 50 BImSchG kann in diesem Planungsfall nicht ausreichend berücksichtigt werden. Die Gründe liegen im Erhalt des denkmalgeschützten Bestandes und der Lage des Finowkanals. Die Anordnung der Schwimmbecken zu den Ferienwohnungen und Caravanstellplätzen ist der Bestandssituation geschuldet. Gleiches gilt für den Sportboothafen.

Vorbelastung

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kläranlage des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung an der Eichwerderstraße. Die Fahrzeuge der mobilen Abwasserentsorgung entleeren 20 bis 25 mal täglich montags bis freitags in der Zeit von 6 bis 21 Uhr an der Fäkalannahmestation an der Eichwerderstraße ihre Tanks. Der Vorgang ist in 215 m Entfernung zum geplanten Zeltplatz oder 330 m Luftlinie zum Wohnhaus Badeanstalt akustisch wahrzunehmen. Bei Ostwind können Geruchsimmissionen auftreten.

Auch der Finowkanal ist eine Emissionsquelle durch den vorhandenen Sportsbootverkehr. Die max. Geschwindigkeit beträgt 6 km/h. Außerhalb der Saison und der Schleusenzeiten von Frühjahr bis Herbst findet kein Sportbootverkehr statt.

Die nördlich und südlich gelegenen KGA verursachen durch ihre Nutzung ebenfalls Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr, Motorgeräteeinsatz zur Gartenpflege, „verhaltensbezogene Geräusche“ z.B. Gespräche, Rufe

und Lachen, technische Geräusche wie Musik- und Fernsehübertragungen von Frühjahr bis Frühherbst.

Aus der sogenannten Künstlerkolonie sind keine Emissionen bekannt, bis auf den eigen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehr. Die künstlerischen Arbeiten verlaufen leise. Von Hand wird modelliert, gebrannt, gemalt und geschliffen sowohl in der Werkstatt als auch draußen.

Radfahrer und Fußgänger des Treidelweges werden in der Betrachtung vernachlässigt.

Zusatzbelastung

Durch die Entwicklung der Sondergebiete werden folgende zusätzliche Emissionsquellen entstehen:

Im SO Freizeit und Fremdenbeherbergung wird als Hauptemissionsquelle der öffentliche Badebetrieb gesehen. Feriengäste der Ferienwohnungen und Nutzer der Wohnwagenstellplätze verursachen den regelmäßigen An- und Abfahrtsverkehr am Anreise- und Abreisetag. Verhaltensbezogene und technische Geräusche sind ebenfalls zu erwarten.

Im SO Marina sind Betriebe zur Reparatur und Wartung von Booten zulässig.

Von der Nutzung als Marina sind störende Geräuschemissionen v. a. zu erwarten:

- durch Reparatur- und Reinigungsarbeiten an den Booten,
- das Ein- und Auswassern der Boote,
- die Bootsbewegungen innerhalb der Marina und
- indirekt durch den durch die Nutzung erzeugten PKW-Verkehr (An- und Abfahrten).

Im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung sind keine nennenswerten Geräusche zu erwarten.

Die Lärmimmissionen beschränken sich auf den normalen Zu- und Abfahrtsverkehr der Feriengäste.

Die unmittelbar südlich angrenzende private Grünfläche der Zweckbestimmung „Zeltplatz“ und der kleinräumige Aktivspielplatz sind Emissionsquellen für Sport-, Spiel- und Freizeitlärm. Der Zeltplatz bietet max. 20 Plätze für Kurzzeitzelter.

Schutzbedürftigkeit

Das SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung, das SO Marina und das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung haben eine geringere Störanfälligkeit auf Grund der Vorbelastung und der geplanten Nutzung. Der hohe Freizeitlärmanteil des Freibades, die Immissionen des Zelt- und Spielplatzes und der gewerbliche Lärm der Marina rechtfertigen eine Schutzbedürftigkeit in Anlehnung an den Tageswert eines Mischgebietes mit 60 dB(A). Nachts soll entsprechend einem Allgemeinen

Wohngebiet der Wert von 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Schutzmaßnahmen:

Um eine Verträglichkeit der Planung mit seiner Umgebung herzustellen, sind folgende Schutzmaßnahmen sicher zu stellen:

Zur Vermeidung eines Konfliktes zwischen dem SO Marina und dem SO Freizeit und Fremdenbeherbergung verpflichtet sich der Vorhabenträgers (VHT) im städtebaulichen Vertrag die Reparatur- und Wartungsarbeiten außerhalb der Badesaison durchzuführen.

In der Saison dürfen nur kleine Reparaturen wie Zündkerzenwechsel, Streich- und Lackierarbeiten mit Pinsel, Arbeiten an der Schiffselektronik etc. durchgeführt werden. Das Ein- und Auswassern der Boote findet grundsätzlich nur am Anfang und Ende der Saison statt.

Große Reparaturarbeiten werden nur außerhalb der Badesaison durchgeführt, wenn die Boote in der Winterhalle sind. Genauso sind Schleif- und Reinigungsarbeiten nur außerhalb der Saison durchzuführen.

Geräuschemissionen durch Bootsbewegungen innerhalb der Marina werden auf Grund der geringen Größe der Marina und der Sportbootgröße, der niedrigen Geschwindigkeiten im Bootshafen mit max. 3 km/h als eher gering bewertet und bedürfen keiner Regelung.

Der durch die Nutzung induzierte Verkehr ist nicht zu vermeiden. In der Regel handelt es sich um Langzeitparker (Feriengäste, Wohnwagencamper, Bootseigner).

Das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung erfährt eine zeitliche Beschränkung im öffentlichen Badebetrieb durch festgelegte Öffnungszeiten von 10 Uhr bis 20 Uhr. Zusätzlich regelt eine Campingplatzordnung die nächtlichen Ruhezeiten, um ein Ausufern von verhaltensbezogenen und technischen Geräuschen zu vermeiden.

Der durch die Nutzung induzierte Verkehr ist nicht zu vermeiden. In der Regel handelt es sich um Langzeitparker.

Sonstige Tagesgäste des Freibades erreichen das Freibad mit dem Fahrrad über den Treidelweg oder mit PKW. Benachbarte Kleingärtner kommen vermutlich zu Fuß.

Die punktuell auftretenden Geruchsbelästigungen sind im Plangebiet nur bei Ostwind festzustellen. Die Hauptwindrichtung im Stadtgebiet ist West-Nordwest.

Schutzmaßnahmen können nicht getroffen werden.

Hingegen sind die Geräusche der Fäkalannahmestelle immer bei Leerung von Tanks zu hören.

Für den Aufenthalt im Freien können keine Schutzmaß-

nahmen getroffen werden.

Vermutlich gehen die Geräusche des Klärwerkes im auftretenden Freizeitlärm des Freibades unter.

Regelungen für die benachbarten Kleingartenanlagen (KGA) müssen nicht getroffen werden.

KGA und das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung sind untereinander verträglich, denn die Grundstücke dienen in ähnlicher Art und Weise der Erholung und Freizeitnutzung, erzeugen Zu- und Abfahrtsverkehr.

Die sogenannte Künstlerkolonie im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung erfährt durch die Planung eine Verschlechterung der Lärmsituation gegenüber dem bisher ruhigen Außenbereich. Vom angrenzenden Zeltplatz und kleinräumigen Aktivspielplatz und den Ferienwohnungen im Sondergebiet selber wird tagsüber in der Hauptferienzeit Freizeitlärm nicht zu vermeiden sein. Hier wird der Betreiber der Ferienanlagen verpflichtet über eine Zeltplatz- und Spielplatzordnung Regelungen zu den Ruhezeiten zu treffen und für deren Durchsetzung zu sorgen.

3.3 Begründung der Festsetzungen

3.3.1 Art der baulichen Nutzung Durch seine bisherige Nutzung als Badeanstalt und Künstlerkolonie ist das Plangebiet stark vorgeprägt.

Unter Beachtung der Ziele des Bebauungsplanes erfolgen die Festsetzungen zur Art der Nutzung.

Festsetzung Planzeichnung

Sondergebiet SO „Marina“

Textliche Festsetzung

1.1 Das im Sinne des § 11 Abs. 1 BauNVO festgesetzte Sondergebiet SO „Marina“ dient vorwiegend der Unterbringung von wassersportbezogenen Betrieben und Anlagen, die dem Störgrad eines Mischgebietes entsprechen. Zulässig sind:

- (1) Anlagen zum Betrieb eines Bootshafens
- (2) Betriebe zur Reparatur und Wartung von Booten
- (3) Anlagen zur Lagerung von Booten
- (4) dazugehörige Nebenanlagen, wie Slipanlage und Stellplätze für Bootseigner, Verkauf von Bootszubehör und Ersatzteilen

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen zur zulässigen Nutzung des SO „Marina“ wurden so gewählt, dass typische Anlagen eines Bootshafens möglich sind. Der Hafen soll ein breites Serviceangebot anbieten und abdecken: Der Tourist, der den Finowkanal mit dem Boot erkundet, soll die Möglichkeit erhalten, im Plangebiet an sicheren Liegeplätzen anlegen zu können, um die touristischen Highlights der Umgebung zu erleben. Eine neuzubauende Winterhalle mit Werkstatt dient der Lagerung von Booten in den Wintermonaten und zur Durchführung von Reparaturen. Durch die Errichtung der Marina werden Arbeitsplätze geschaffen und die Bedürfnisse nach touristischen Anlaufpunkten gedeckt. Zur Vermeidung störender Geräuschimmissionen zu schutzbedürftigen Nutzungen wird der Störgrad zulässiger Betriebe und Anlagen auf den Störgrad eines Mischgebietes durch Festsetzung begrenzt.

Festsetzung Planzeichnung

Sondergebiet SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung“

Textliche Festsetzung

1.2 Das Sondergebiet mit der Bezeichnung „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ dient dem ferienmäßigen Abstellen von Wohnmobilen und zur Fremdenbeherbergung. Zulässig sind:

- (1) Caravans (Wohnwagen) von 3.50 bis 8.50 m Aufbaulänge, die ortsveränderlich und zum Straßenverkehr zugelassen sind
- (2) Motorcaravans (Reisemobile, Wohnmobile, Campingbusse) die als motorisierte Fahrzeuge leicht ortsveränderlich sind
- (3) Anlagen und Einrichtungen zur Versorgung des

Gebietes (Duschen, WC, etc.)

- (4) Freibad mit dazugehörigen Anlagen, wie Umkleide und Liegewiese
- (5) Schank- und Speisewirtschaft
- (6) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
- (7) 1 Wohnung für Betriebs- und Aufsichtspersonal
- (8) Ein Einzelhandelsbetrieb mit max. 50 m² Verkaufsfläche mit einem nahversorgungsrelevantem Kernsortiment gem. Absatz (9)
- (9) Zu den zulässigen nahversorgungsrelevanten Sortimenten zählen nur:

Bezifferung gem. WZ 2008	Sortiment
47.2	Nahrungs- und Genussmittel, Getränke und Tabakwaren
47.61	Bücher
47.62.1	Zeitschriften und Zeitungen
47.75	Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel Drogerieartikel (i. S. 52.33.2 WZ 2003)
47.78.9 (tlw.)	Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel, Kerzen

- (10) In Ergänzung des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments dürfen auf maximal 10 % der Verkaufsfläche als Randsortiment Badeartikel, Badetextilien und Spielzeug angeboten werden.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO

Das Sondergebiet „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ dient der Unterbringung von Anlagen, die den Tourismus am Finowkanal fördern. Dadurch wird das unter Denkmalschutz stehende Ensemble erhalten und einer neuen Nutzung zugeführt. Die Errichtung von Gastronomie und Beherbergungsbetrieben schaffen und sichern Arbeitsplätze. In den vorhandenen Gebäuden der ehemaligen Badeanstalt plant der Vorhabenträger u. a. die Unterbringung von Gastronomie und die Einrichtung von Ferienwohnungen, auch eine Sauna wird in den Gebäuden untergebracht sein.

Im nordwestlichen Areal des Sondergebietes soll das ferienmäßige Aufstellen von Wohnmobilen und -wagen zulässig sein. Ein Sanitärtrakt, der direkt an den Neubau der Winterhalle anschließt, dient der sanitären Versorgung der Urlaubsgäste.

Die vorhandenen Schwimmbecken werden als Naturbad wieder nutzbar gemacht und auch der allgemeinen Öffentlichkeit zugänglich sein, dies deckt den Bedarf nach Sport- und Freizeitmöglichkeiten sowohl der Urlaubsgäste als auch der Bewohner von Eberswalde.

Die Liegewiese wird im dem Bereich zwischen Stellplätzen für die Wohnmobile und dem Schwimmbecken an-

geordnet.

Ein Neubau vervollständigt das Angebot an Beherbergungsmöglichkeiten und deckt den Bedarf nach Übernachtungsmöglichkeiten von Gästen, gerade der Rad- oder Wasserwanderer, die nur eine Nacht vor Ort verbringen wollen.

Einzelhandelsbetriebe werden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 50 m² zugelassen, um den Bedarf an Waren des täglichen Bedarfs zu decken. In unmittelbarer Nähe befinden sich Einkaufsmöglichkeiten die ein größeres Warensortiment anbieten. Die Liste für das nahversorgungsrelevante Sortiment wurde für den Bebauungsplan gekürzt und somit den Anforderungen an die zukünftigen Nutzungen angepasst.

Festsetzung Planzeichnung

Sonderbaufläche SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“

Textliche Festsetzung

1.3 Das Sondergebiet „Kunst, Kultur und Beherbergung“ dient vorwiegend der Unterbringung von Künstlerwohnungen, Ateliers, Ausstellungsflächen und zur Fremdenbeherbergung.

Zulässig sind:

- (1) Ateliers, Werkstätten und zugehörige Werksverkaufs- und Ausstellungsflächen**
- (2) Wohnungen der im Sondergebiet künstlerisch Schaffenden**
- (3) Ausstellungsräume**
- (4) Betriebe des Beherbergungsgewerbes**

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 11 Abs. 1 BauNVO

Die Festsetzungen zum SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ dienen dem Schutz der ansässigen Künstler, die in den vorhandenen Gebäuden ihre Wohnungen, Werkstätten und Ausstellungsräume betreiben. Durch dieses Gebiet werden die kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung gedeckt. Eine Erweiterung des vorhandenen Gebäudebestandes ist nicht geplant. Die Gebäude, die sich auf Grundstücken des Investors befinden, werden instandgesetzt und einer neuen Nutzung zugeführt. Eine Herberge und ein Ferienhaus sollen nach Vorstellungen des Vorhabenträgers darin entstehen, dies deckt die Nachfrage nach kurzzeitigen wie auch längeren Übernachtungsmöglichkeiten.

Der Vorhabenträger plant darüber hinaus, das Gebäude der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt wieder aufzubauen und ebenfalls einer neuen Nutzung zuzuführen. Dieses Gebäude soll unter anderem ein Ausstellungsraum aufnehmen.

Textliche Festsetzung

1.4 Auf der als Private Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ bestimmten Fläche sind folgende Anlagen zulässig:

- (1) Eine Höchstanzahl von 20 Zelten
- (2) Sanitäre Anlagen zur Versorgung des Zeltplatzes
- (3) Kleinräumiger Aktivspielplatz

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Die Festsetzungen auf der Privaten Grünfläche mit Zweckbestimmung „Zeltplatz“ dienen der Abdeckung der Bedürfnisse von Kurzzeitzeltern. Die Höchstanzahl der Zelte ergibt sich aus der Fläche, die dem Zeltplatz zur Verfügung steht. Sanitäre Anlagen müssen den Gästen des Zeltplatzes gem. § 5 Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – BbgCWPW) in ausreichender Anzahl zur Verfügung gestellt werden. Dazu wird ein Sanitärcontainer im nördlichen Bereich des Zeltplatzes aufgestellt.

Der kleinräumige Aktivspielplatz soll den Bedarf an Spiel- und Sportmöglichkeiten für die jüngeren Gäste des Zeltplatzes, aber auch aus den anderen Beherbergungsmöglichkeiten decken. Der Aktivspielplatz soll eine dem Zeltplatz untergeordnete Größe haben und kann z. B. Spielgeräte für Kleinkinder, Basketballkorb, Beachvolleyballfeld, Slackline (Seil balancieren) etc. beinhalten.

Textliche Festsetzung

1.5 Auf der als Private Grünfläche 1 bestimmten Fläche ist zwischen dem Zeltplatz und dem SO „Marina“ ein Verbindungsweg zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um den Urlaubsgästen, nach Umsetzung des Konzeptes, die Möglichkeit zu geben sich zwischen den Beherbergungsmöglichkeiten und Freizeitangeboten frei zu bewegen, wird ein Verbindungsweg zwischen dem SO Marina und dem Zeltplatz über die Private Grünfläche zugelassen. Der Investor muss sich dazu mit dem Eigentümer der Grundstücke privatrechtlich einigen.

Textliche Festsetzung

1.6 Auf der als Private Grünfläche 2 bestimmten Fläche ist Kleintierhaltung und die Haltung von max. 2 Minischafen, 2 Minischweinen und 1 Alpaka zulässig.

Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Um gerade den jüngeren Gästen des Marina Parks, aber auch den Kindern aus Eberswalde, ein breites Freizeitangebot zu bieten, wird auf der Privaten Grünfläche 2 die Kleintierhaltung zugelassen. Darüber hinaus sollen Minischweine, Minischafe und 1 Alpaka auf der Grünfläche ein neues Zuhause finden. Sollte die Grünfläche selber nicht als Nahrungsgrundlage genügen, wird das Futter von den angrenzenden Wiesen gewonnen.

3.3.2	Maß der baulichen Nutzung	Das Maß der baulichen Nutzung ist durch Angabe einer Grundflächenzahl und die Festsetzung einer maximalen Geschossigkeit der baulichen Anlagen bestimmt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	<p>Grundflächenzahl (GRZ):</p> <p>SO „Marina“ und SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung (GRZ) 0,8</p> <p>SO „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ (GRZ) 0,3 / 0,2</p>	
<i>Textliche Festsetzung</i>	<p>Im Sondergebiet „Marina“ ist eine Überschreitung der GRZ bis 1,0 mit Nebenanlagen gem. § 14 Abs. 1 BauNVO zulässig.</p>	
<i>Rechtsgrundlage</i>	<p>§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 14, 16, 17, 19 Abs. 4 und 20 BauNVO</p>	
		<p><i>Die Grundflächenzahl wurde für die einzelnen Sondergebiete separat festgesetzt.</i></p> <p><i>Die Grundflächenzahl ist für sonstige Sondergebiete lt. § 17 Abs. 1 BauNVO mit max. 0,8 festgelegt.</i></p> <p><i>Mit der Festsetzung der GRZ wird Einfluss auf die Dichte der Bebauung genommen.</i></p> <p>Im Sondergebiet „Marina“ wird die Überschreitung der GRZ bis 1,0 zugelassen. Dies resultiert zum Einen aus den notwendigen baulichen Anlagen und dient zum Anderen dem Schutz des Bodens, des Finowkanals und des Grundwassers vor den Marina typischen Nutzungen, wie zum Beispiel dem Slipen. Im SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ beträgt die zulässige GRZ = 0,8 als Höchstmaß.</p> <p>Unter Beachtung des schonenden Umgangs mit dem Schutzgut Boden und der Wahrung des Landschaftsbildes wurde die Grundflächenzahl im Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ mit 0,2 bzw. 0,3 festgesetzt. Eine Überschreitung der GRZ nach § 19 (4) BauNVO auf 0,3 bzw. 0,45 ist zulässig.</p> <p>Die im Bebauungsplan festgesetzte maximale Geschossigkeit der baulichen Anlagen orientiert sich an der auf dem Gelände vorhandenen Bebauung. In dem Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ wurde die Anzahl der Vollgeschosse gegenüber dem Bestand um ein Geschoss erhöht, um im Bedarfsfall die Angebote an Beherbergungsmöglichkeiten zu erhöhen.</p> <p>Die Bereiche der unterschiedlichen Festsetzungen zur Geschossigkeit sind durch die Linie für die Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung gekennzeichnet. Diese Linie orientiert sich an der Geschossigkeit der vorhandenen Bebauung.</p>

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	max. Firsthöhe in m ü. DHHN: SO „Marina“ FH = 20,93 m ü. DHHN
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 2, 18 Abs. 1 BauN-VO Für das SO „Marina“ wird auf die Angabe einer max. Geschossigkeit verzichtet, stattdessen wird eine max. zulässige Firsthöhe festgesetzt. Diese Höhe beträgt 20,93 m ü. DHHN und orientiert sich am höchsten Gebäude des Areals, dem ehemaligen Bademeisterwohnhaus. Dieses Gebäude hat eine Firsthöhe von 21,44 m ü. DHHN. Um das Denkmalsgeschützte Gebäude weiter im Vordergrund zu stellen, wurde die max. zulässige Firsthöhe der Winterhalle kleiner als die vorh. Firsthöhe gewählt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	V_{max} = 6.000m² SO „Freizeit und Fremdenbeherbergung“
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 Abs. 4, 18 Abs. 1 BauN-VO Um eine Erweiterung der denkmalgeschützten Schwimmbecken zu vermeiden, wurde ein max. Beckenvolumen festgesetzt. Diese orientiert sich an den vorhandenen Maßen der Becken.

3.3.3 Baugrenze

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Baugrenze
<i>Rechtsgrundlage:</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO Die Festsetzungen der Baugrenzen orientiert sich zum Einem an den vorhandenen baulichen Anlagen und zum anderen an den geplanten Neubauten. Die Größe wurde so gewählt, dass die vorhandenen Gebäude und Schwimmbecken nicht erweitert werden können und den Belangen des Denkmalschutzes ausreichend Rechnung getragen wird. Die Baufenster für die Neubauten geben genug planerische Freiheit für die Lage der Neubauten im Gelände.

3.3.4 Verkehrsflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 11 BauGB Die Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt sollen vor allem die Liegewiese vor störendem Fahrzeugverkehr schützen. Durch die Festsetzung der Bereiche ohne Ein- und Ausfahrt wird die Lage der Zufahrt von der Schleusenstraße aus vorgegeben.

3.3.5 Grünflächen

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Private Grünfläche mit Zweckbestimmung Zeltplatz
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Die Grünfläche zwischen dem Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ und Treidelweg soll als Grünfläche erhalten werden. Um Kurzzeitzeltern die Möglichkeit zur Übernachtung zu geben, wird die Zweckbestimmung „Zeltplatz“ für diese Grünfläche festgelegt. Die Höchstanzahl wurde auf 20 Zelte begrenzt, um den Flächenanteil zu minimieren. Es werden nur Zelte auf der Grünfläche zugelassen. Die Gäste die mit dem Auto anreisen, werden ihre Fahrzeuge an der Zufahrtsstraße abstellen. (sh. textl. Festsetzung 1.4)
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Private Grünfläche 1
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Die Grünfläche zwischen den Sondergebieten bleibt in ihrem jetzigen Zustand bestehen und wird keiner anderen Nutzung zugeführt. Über die Textliche Festsetzung Nr. 1.5 wird die Zulässigkeit einer Wegeverbindung geregelt.
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Private Grünfläche 2
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
	Die Private Grünfläche 2 bleibt in ihrem jetzigen Zustand bestehen und wird keiner anderen Nutzung zugeführt. Lediglich die Kleintierhaltung und einige ausgewählte, in der Anzahl begrenzte, Tierarten (2 Minischafe, 2 Minischweine, 1 Alpaka) werden auf dieser Fläche zugelassen. (sh. textl. Festsetzung 1.6)
<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Wasserfläche für Bootshafen
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Hauptbestandteil und Kernstück der Marina ist das neu anzulegende Hafenbecken, welches als Aufweitung des Finowkanals ausgeführt wird. Es besteht eine Genehmigungspflicht zur Anbindung des Hafenbeckens an den Finowkanal durch Planfeststellung oder Plangenehmigung gem. § 68 Wasserhaushaltsgesetz. Das Plangenehmigungsverfahren wird im Anschluss an das Bebauungsverfahren durchgeführt.

3.3.6 Planungen, Nutzungsregelungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Maßnahmen auf den Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<p>Östlich der Badeanstalt, direkt angrenzend an den Planungsraum, befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese. Dieses Naturdenkmal wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.</p> <p>Die Grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen auf der Grundlage des § 9 BauGB und erfordern einen bodenrechtlichen Bezug. Die für die Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Regelungen und Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Flächen, zu Mahd und Düngung sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug besitzen. Die für Ausgleich und Ersatz festgelegten Maßnahmen sind jedoch nur als Einheit von Zweckbestimmung und Bewirtschaftungsregeln als geeignet zu bewerten. Deshalb sind die detaillierten Maßnahmen für die Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als komplexe Leistung entsprechend Umweltbericht Tabelle 11 und Abbildung 3 in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen und abzusichern.</p>

<i>Festsetzung Planzeichnung</i>	Baumerhalt
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
	<p>Große alte Bäume, Weiden und Silberahorn, sowie die Baumreihe aus Hainbuche bleiben erhalten und werden in das neue Konzept integriert. An Bäumen verlustig gehen 10 Baumweiden und Pappeln. Ein Ausgleich wird laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) für Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich nicht erforderlich.</p>

3.3.7 Grünfestsetzungen

Textliche Festsetzung

Im Sondergebiet „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ sind entlang der Schleusenstraße Bäume und Sträucher als Sichtschutz und zur Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche anzupflanzen. Es sind mindestens 10 einheimische Hochstämme mit 14 bis 16 cm StU und 50 einheimische Sträucher mit 100 bis 150 cm Höhe zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Abgänge an Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.

Rechtsgrundlage

§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB

Die Anpflanzung dient der Aufwertung des Landschaftsbildes innerhalb des Sondergebietes und grenzt dieses optisch zur Schleusenstraße ab. Gleichzeitig wird Lebensraum für diverse Arten geschaffen. Ebenso reduziert die Anpflanzung die Staubbelastung und spendet Schatten.

3.3.8 Sonstige Festsetzungen und Planzeichen

<i>Planzeichnung</i>	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 und 15 BauGB; §16 Abs. 4 BauNVO
	Dieses Planzeichen wurde angewandt um die Sondergebiete „Marina“ und „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ und die Privaten Grünflächen jeweils von einander zu trennen. Auch die unterschiedliche GRZ und die Geschossigkeit wurden durch dieses Planzeichen dargestellt.
<i>Planzeichnung</i>	Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB
	Um das Plangebiet städtebaulich zu ordnen und die benötigte Anzahl von Stellflächen zu gewährleisten, wurden die Flächen für Stellplätze in der Planzeichnung festgelegt. Dabei wurde unterschieden zwischen den Stellplätzen für die Wohnmobile und –wagen (C) (im nordwestlichen Bereich des Plangebietes) und den Stellplätzen für die PKWs (PKW).
<i>Planzeichnung</i>	Mit Geh- und Fahrrecht zu belastende Fläche
<i>Rechtsgrundlage</i>	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Mit der Festsetzung von Fläche zur Sicherung eines Geh- und Fahrrechts wurden die Flächen belastet die von der Allgemeinheit bzw. von einem bestimmten Personenkreis genutzt werden.
	Die Festsetzung einer Fläche zur Sicherung eines Gehrechtes (und Fahrrecht für Fahrradfahrer) G wurde für den umverlegten Teil des Treidelweges zu Gunsten der Allgemeinheit getroffen. Durch die Herstellung des neuen Bootshafens wäre der Treidelweg nicht mehr durchgängig befahrbar. Da der Treidelweg aber zum Überregionalen Radwanderweg „Oder-Havel“ gehört, muss die durchgängige Befahrbarkeit abgesichert werden.
	Das Fahrrecht F wurde zu Gunsten des WSA festgesetzt. Um dem WSA die Möglichkeit zu geben ihren Unterhaltungspflichten am Finowkanal nachkommen zu können, ist diese Festsetzung notwendig.
	Für den Teil des umverlegten Treidelweges der sowohl vom WSA als auch von der Allgemeinheit genutzt wird, wurde eine Fläche für die Sicherung des Geh- und Fahrrecht GF festgesetzt.

3.3.9 Nachrichtliche Übernahmen	Im Rahmen der Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die folgenden nachrichtlichen Übernahmen in die Begründung aufgenommen und in der Planzeichnung dargestellt.
Bundeswasserstrasse	Der Finowkanal wurde als Bundeswasserstrasse in die Planzeichnung übernommen. Für alle Anlagen und Nutzungen am, im und auf dem Finowkanal ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchzuführen.
technische Infrastruktur	Die Lage der Leitungsbestände der E.ON/e.dis AG(Strom), der EWE NETZ GmbH (Gas) und des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde wurden übernommen und dargestellt. Die Telekom AG hat angegeben, dass sie im Plangebiet keine Leitungsbestände führen.
Kennzeichnung Altlasten	Das gesamte Plangebiet ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Verdachtsfläche aufgeführt. Die Altlastenverdachtsfläche wurde in die Planzeichnung übernommen. Das Plangebiet selber stellt nur einen sehr kleinen Teil der Altlastenverdachtsfläche dar. Für alle Bodenarbeiten gelten die in den Hinweisen ohne Normcharakter dargestellten Hinweise.
Kennzeichnung Denkmalbereiche	Die Denkmalbereiche wurden für das Ensemble der ehemaligen Städtischen Badeanstalt bestehend aus: Haupteingang mit Kassen- und anderen Nebenräumen, Umkleidekabinen, Wohnhaus des Bademeisters, Maschinenhaus Schwimmbecken und Freigelände in die Planzeichnung übernommen. Ebenfalls wurde der Finowkanal, der zwischen Zerpenschleuse und Liepe sowie mit den damit verbundenen wasserbaulichen Anlagen, als Bodendenkmal geführt wird, in die Planzeichnung eingetragen. Das ehemalige Laboratoriumsgebäude der Station für drahtlose Telegraphie (ehemalige Rundfunkversuchsanstalt) ist auf Grund seines ruinösen Zustandes am 15.04.2013 aus der Denkmalliste des Landes Brandenburg gelöscht wurden.
öffentliche Verkehrsfläche	Die öffentlichen Verkehrsflächen Schleusenstraße, Straße Am Schwimmbad und der Treidelweg wurden nachrichtlich übernommen.
Gewässer II. Ordnung	Der Binnengraben 76 (Gewässernummer 69626342) verläuft parallel zum Treidelweg über die Flurstücke 1045 und 6/2 der Flur 10. Dieser Graben unterliegt der Zuständigkeit des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“, eine maschinelle Unterhaltung vom Treidelweg aus ist sicherzustellen.
3.3.10 Darstellung ohne Normcharakter	Um das Gesamtbild des MarinaParks darzustellen, wurden folgende bauliche Anlagen dargestellt:

- Steganlage, dafür ist ein gesondertes Genehmigungsverfahren notwendig
- Neubauten
- Spundwand um das Hafenbecken. Die Spundwand, die den Finowkanal vom Hafenbecken abtrennt, ist mit einer Länge von 14.00 m und einen OK von min. 10 cm über HHW = +9.50 m NHN auszuführen.

3.3.11 Hinweise ohne Normcharakter

1. Bodenschutz

Das Bauvorhaben ist auf einem Teil der im Altlastenkataster geführten Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ geplant. Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Daher wird die gesamte Fläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG).

Die geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese müssen die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen (§ 9 BBodSchG).

Sämtliche Eingriffe in den Boden und die ordnungsgemäße Verwertung/ Entsorgung der Abfälle sind durch den Sachverständigen zusammenzufassen und abschließend zu dokumentieren. Diese Dokumentation ist der UB spätestens 2 Monate nach Abschluss des o.g. Vorhabens unaufgefordert zu übergeben. Die unterschiedlichen Abfallströme sind in diesem Zusammenhang in einer tabellarischen Übersicht zusammenzustellen (§ 15 BBodSchG).

Sollten sich umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist umgehend und unaufgefordert die UB zu informieren (§ 31 Abs. 1 BbgAbfBodG).

Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

Dem Bodenschutzamt ist der Baubeginn mindestens 2 Wochen vorab anzuzeigen und der Termin der Bauanlaufberatung mitzuteilen. Augenscheinlich kontaminierter Bodenaushub ist zu separieren, repräsentativ zu beproben und einer Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) zu unterziehen sowie einer ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen. Die Nachweise sind dem Bodenschutzamt vorzulegen.

Nach Baubeginn ist der UB die Möglichkeit einzuräumen, das Baufeld sowie Sohlen und Ränder ggf. entstandener Baugruben und den Aushub in Augenschein zu nehmen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG).

Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Boden bzw. anfallender Bauschutt ist als Abfall einzustufen und insbesondere entsprechend zu behandeln, zu lagern und

abzulagern. Das Material ist, nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastungen zu bewerten und bei Anhaltspunkten zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA)) sowie ordnungsgemäß zu entsorgen. Die Analysen sind dem Bodenschutzamt unmittelbar vorzulegen.

Die Verfüllung ggf. entstandener Baugruben hat erst nach Zustimmung durch die UB zu erfolgen (§ 10 Abs. 1 BBodSchG).

Aufschüttungen und (Wieder-)Verfüllungen sind entsprechend den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) auszuführen. Art und Herkunft des verwendeten Materials sind dem Bodenschutzamt nachzuweisen.

In und auf den Boden darf zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht nur Bodenmaterial sowie Baggergut nach DIN 19731 (Ausgabe 5/98) und Gemische von Bodenmaterial mit solchen Abfällen, welche die stofflichen Qualitätsanforderungen der nach § 8 des Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetzes erlassenen Verordnungen sowie der Klärschlammverordnung erfüllen, aufgebracht werden. Das Bodenmaterial muss nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV erfüllen. Für Schadstoffe, für die in der BBodSchV keine Vorsorgewerte festgelegt sind, gelten die Zuordnungswerte der Kategorie Z 0 gemäß „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall.

Die Hinweise bringen die gesetzlichen Pflichten aus § 4 Abs. 3 Bundes-Bodenschutzgesetz zum Ausdruck.

2. Artenschutz

Auf die Anwendung der unmittelbar geltenden artenschutzrechtlichen Regelungen des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG), insbesondere auf die Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten nach §§ 44 ff. des Gesetzes zur Neuordnung des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 06. August 2009 (BGBl. I; S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Februar 2013 und der Verordnung zum Schutz wild lebender Tier- und Pflanzenarten (Bundesartenschutzverordnung - BArtSchV) vom 16.02.2005 (BGBl. I S. 258 (896)), zuletzt geändert durch Art. 22 des Gesetzes vom 29.7.2009, BGBl. I 2542) wird hingewiesen.

Auf die Anwendung der Vorschriften zum Schutz von

Nist-, Brut- und Lebensstätten (insbesondere von Bäumen mit Horsten oder Bruthöhlen sowie von Sommer- und Winterquartieren von Fledermäusen) gemäß § 39 BNatSchG und § 19 BbgNatSchAG wird hingewiesen.

Der naturschutzrechtliche Arten- und Biotopschutz bedarf keiner Festsetzung im Bebauungsplan. Er gilt unmittelbar kraft Gesetzes. Beeinträchtigende Eingriffe in geschützte Arten oder in als solche geschützte Biotope sind nur nach vorheriger Gewährung von Ausnahmen oder Befreiungen zulässig. Darin kann die Verpflichtung zu Kompensationsmaßnahmen ausgesprochen werden.

3. Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (*BarBaumSchV*) vom 01.01.2010.

Die derzeit in den geplanten Baufeldern befindlichen Bäume, die den Bestimmungen der Barinmer Baumschutzverordnung unterliegen, sind erst dann und auch nur in dem tatsächlich erforderlichen Maße zu beseitigen, wenn es konkrete Bauabsichten gibt. Einer „vorsorglichen Baufeldfreimachung“ wird nicht zugestimmt. Werden die Baufelder nicht oder nur teilweise durch Baumaßnahmen in Anspruch genommen, dürfen die davon nicht betroffenen Bäume nicht beseitigt werden. Die Baumfällgenehmigung ist in Zusammenhang mit den konkreten Abriss – bzw. Bauvorhaben bei der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim zu beantragen (§ 5 Abs. 1 BarBaumSchV).

Im Zeitraum zwischen dem 01. März und 30. September dürfen Baumfällungen nur durchgeführt werden, wenn dafür vorher zusätzlich von der Unteren Naturschutzbehörde eine Ausnahmegenehmigung nach den Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes (§ 67) erteilt wurde. Bei Baumaßnahmen ist die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ zu beachten.

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

4. Versickerung

Die Versiegelung der Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das gesamte anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4, Satz 1 BbgWG zur Grundwasserneubildung genutzt und zur Versickerung gebracht werden.

Die Versickerung von Regenwasser ist bereits durch das Landeswassergesetz vorgeschrieben. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll

die Rechtslage klarstellen.

5. Bodendenkmale

Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, 2 Abs. 2 Nr. 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24. Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind.

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen wie - die hier geplanten Maßnahmen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [Totalzerstörung: 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Ferner sind diese Maßnahmen dokumentationspflichtig (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG); Erdeingriffe müssen also archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die hier erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde Näheres festlegen wird, ist voraussichtlich ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu gewinnen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologische Landesmuseum im vorliegenden Falle zustimmen muss. Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Ferner ist zu gewährleisten, dass bei Arbeiten im Verbau, dieser in Absprache mit dem eingesetzten Archäologen abschnittsweise und so eingebracht wird, dass Dokumentationen erfolgen können.

Die Termine der Erdarbeiten und der beauftragte Archäologe/ die Fachfirma sind mindestens drei Wochen vor Beginn der Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen. Schutz- und Fachbehörde ist ein Konzept für die Durchführung der archäologischen Maßnahme vorzulegen (§ 9.4 BbgDSchG).

Bei den Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch

darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG).

Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Erdarbeiten im Bodendenkmalbereich ohne facharchäologische Begleitung gelten als Ordnungswidrigkeit (§ 27 BbgDSchG).

Die Hinweise stellen die Rechtslage klar.

6. Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o.g. Fläche ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.

Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, wird darauf hingewiesen, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Man ist verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Der Hinweis bringt die gesetzlichen Pflichten aus § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel zum Ausdruck.

7. Wasserschutz

Verrohrte Gewässer sind im Planungsgebiet nicht bekannt. Ob sich Entwässerungsleitungen (Regenwasserentwässerung, Drainagen) im Planungsgebiet befinden, entzieht sich der Kenntnis. Sollten bei den Bauarbeiten technische Entwässerungsleitungen / Drainagen angetroffen werden, so sind diese in ihrer Funktion wiederherzustellen. Dem Wasser- und Bodenverband ist die Lage der Leitungen bekanntzugeben.

Die Errichtung baulicher Anlagen im Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante bedarf gemäß § 87 BrbWG einer wasserrechtlichen Genehmigung.

Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

8. Abfallwirtschaft

Alle abfallrechtlichen Belange sind durch das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und den dazu ergangenen Verordnungen, das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz sowie die Abfallentsorgungssatzung im Landkreis Barnim geregelt.

Vor Beginn der Baumaßnahme sind die Entsorgungswege (Entsorgungs- bzw. Recyclinganlagen) der zur entsorgenden Abfälle festzulegen und der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde mitzuteilen.

Benötigte Zwischenlager, soweit diese nicht im Bauvorhaben bestimmt / berücksichtigt wurden, sind der UAWB anzuzeigen.

Bei den Baumaßnahmen aufzunehmender Asphalt, Boden bzw. anfallender Bauschutt ist als Abfall einzustufen und gemäß abfall- und baurechtlicher Bestimmungen zu behandeln, zu lagern und abzulagern. Das Material ist entsprechend, je nach Herkunft getrennt, auf mögliche Schadstoffbelastung zu untersuchen (Deklarationsanalyse nach den „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/ Abfällen“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall).

Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

9. öffentlich-rechtliche Entsorgung

Alle abfallrechtlichen Belange sind durch das Kreislaufwirtschafts- und Abfallgesetz und den dazu ergangenen Verordnungen, das Brandenburgische Abfall- und Bodenschutzgesetz sowie die Abfallentsorgungssatzung im Landkreis Barnim geregelt.

Jedes zu Wohn-, Gewerbe- oder Erholungszwecken genutztes Grundstück muss sich an die Abfallentsorgung beim öffentlich-rechtlichen Entsorgungsträger anschließen. Dazu ist spätestens zum Nutzungsbeginn bei der Barnimer Dienstleistungsgesellschaft Barnim mbH ein Abfallbehälter zu beantragen.

Während der Baumaßnahmen ist die Zuwegung zu den Stellplätzen für Abfallbehälter der Anliegergrundstücke freizuhalten. Sollte eine Leerung der Abfallbehälter nicht gewährleistet werden können, so ist der Bauherr verpflichtet, eine rechtzeitige Abstimmung mit dem Landkreis Barnim, Barnimer Dienstleistungsgesellschaft (BDG) und dem Entsorgungsunternehmen Mitteldeutsche Logistik GmbH (MDL) vorzunehmen. Es kann eine Ausweichmöglichkeit (z.B. Sammelstellplatz) an einem dem Sammelfahrzeug zugänglichen Ort vereinbart werden. Sollte es zu keiner Entsorgung kommen, so ist der Bauherr entsprechend § 34 der Satzung über die Abfallentsorgung im LK Barnim regresspflichtig. Die Bauaus-

führenden sind über die Hinweise zu informieren.

Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

10. Wasserwirtschaft

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutz-zonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow. Die Schutzgebiete wurden durch den Beschluss 87-14/1981 vom 01.07.1981 des ehemaligen Kreistages Eberswalde festgelegt und sind noch rechtsgültig. Zuständig für Verbote und Nutzungsbeschränkungen in den Wasserschutzgebieten ist die untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

11. vorbeugender Brandschutz

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend des Brandenburgischen Brand- und Katastrophenschutzgesetzes vom 24.05.2004 unter Beachtung des Regelwerkes „Wasserversorgung“ Rohrnetz/Löschwasser, Arbeitsblatt 405, zu gewährleisten.

Für die Gewährleistung einer schnellen und intensiven Brandbekämpfung sind mindestens 48 – 96 m³ pro Stunde Löschwasser für die Dauer von 2 Stunden bereitzustellen. Die Löschwasserentnahmestellen sollen untereinander nicht mehr als 100 bis 120 m entfernt sein. Die Entfernung der Löschwasserentnahmestellen zum Objekt sollte 300 m nicht überschreiten.

Für die Feuerwehr sind Zufahrten, Aufstell- und Bewegungsflächen auf der Grundlage der Bauordnung des Landes Brandenburg zu erstellen. Sie müssen für ein 12-t-Normfahrzeug befahrbar sein. Der Wendekreisdurchmesser beträgt für Feuerwehrfahrzeuge 21 m bei einer Fahrspurbreite von 5 m. Sperrbalken und -pfosten in Feuerwehrezufahrten sind mit Verschlüssen zu versehen,

die mit Überflurhydrantenschlüssel nach DIN 3223 einwandfrei geöffnet werden können. Die Zufahrtmöglichkeit von öffentlichen Verkehrsflächen ist durch das Absenken des Bordsteins deutlich zu machen.

Die Details zum vorbeugenden Brandschutz werden im Baugenehmigungsverfahren dargelegt. Es bedarf also insoweit keiner Festsetzung im B-Plan. Der Hinweis soll die Rechtslage klarstellen.

4 Auswirkungen

Die Verwirklichung und Umsetzung der Ziele des Bebauungsplanes hat unmittelbare Auswirkungen auf Natur und Landschaft einerseits und die Lebensqualität der sowohl im Geltungsbereich als auch in den angrenzenden Bereichen lebenden und arbeitenden Menschen andererseits.

Auswirkungen, die das Leben und Arbeiten über das jetzt vorhandene Maß hinaus negativ beeinflussen, sind nicht zu erwarten.

4.1 Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen

Derzeit gibt es keine Hauptnutzung in dem Plangebiet, somit bestehen auch keine Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen.

4.2 Auswirkungen auf Natur und Landschaft

Die Auswirkungen auf **Natur und Landschaft** wurden im Umweltbericht untersucht und bewertet. Die sich daraus ergebenden Festsetzungen sind Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die zu überplanende Fläche befindet sich im Osten von Eberswalde und nördlich des Finowkanals. Sie besteht aus dem ungenutzten städtischen Freibad, den sich östlich schließenden Weideflächen und der ehemaligen Versuchsfunkstelle für Telegraphenbau. Neben der Rundfunkanstalt befinden sich von Künstlern privat genutzte Werkstätten und Wohnungen. Die von zahlreichen Gräben durchzogenen feuchten Grünflächen entlang des Finowkanals werden insgesamt als Erholungsflächen in Anspruch genommen. Sie sind mit alten Wohnwagen bestanden und hinterlassen einen sehr ungepflegten und vermüllten Eindruck. Die östlich angrenzenden Feuchtwiesen sind von Gräben durchzogen und teilweise mit Gehölzen bestanden. Sie werden nicht genutzt. Diese Bereiche sind insgesamt sehr wertvolle, unbedingt zu erhaltende und möglichst nicht zu beeinträchtigende nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschützte Biotop.

Alle vorkommenden Vogelarten sind im Land Brandenburg noch in gesicherten Beständen vorhanden und werden in der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg von 2008 als häufige Arten genannt. Der Bestand an Vogelarten ist nicht gefährdet. Fledermäuse wurden nur in Form von Überflügen oder kurzen Jagdaufenthalten erfasst. Hinsichtlich Wochenstuben und Winterquartieren fehlt dem Untersuchungsgebiet weitgehend das entsprechende Strukturpotential. Im unmittelbaren Bereich des Finowkanals ließen sich wiederholt Fraßspuren des europäischen Bibers (*Fiber castor*) finden. Im restlichen Untersuchungsgebiet selbst deuten keinerlei Zeichen auf eine Frequentierung durch diese Art hin. Der Biber ist im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet und in der Roten Liste Brandenburg als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. In der Roten Liste Deutschland ist er als gefährdet vermerkt.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutz-zonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow.

Die Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altlastenverdachtsfläche geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 liegt vollständig innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche, stellt aber nur einen sehr kleinen Anteil dieser Verdachtsfläche dar. Für alle Bodenarbeiten gelten die in den Hinweisen ohne Normcharakter dargestellten Hinweise.

Unter Denkmalschutz stehen und sind zu erhalten der Finowkanal als Bodendenkmal und als technisches Denkmal und die Städtische Badeanstalt als sonstiges Denkmal.

Östlich der Badeanstalt, direkt angrenzend an den Planungsraum, befindet sich das Flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese.

Schutzgebiete die zum Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft gehören, Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten (FFH), sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsraum besitzt im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und der Rundfunkanstalt im gegenwärtigen Zustand hinsichtlich des Landschaftsbildes mit seinen ungenutzten und von Baumaßnahmen überformten weiträumigen ungeordneten Flächen keinen Wert. Die vorhandenen Gebäude unterliegen zum größten Teil dem Denkmalschutz und befinden sich im zunehmenden Verfall. In Bezug auf den Landschaftsbildaspekt ist der Planungsraum im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt unbedingt neugestaltungsbedürftig.

Im Planungsraum ist bereits eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben. Im Bereich der Badeanstalt sind bereits 11.454 m² als versiegelt anrechenbar. Insgesamt können im Bereich der Sondergebiete Freizeit und Fremdenbeherbergung und Marina, einschließlich des Hafenbeckens 21.128 m² überbaut und versiegelt werden. Damit ergibt sich eine ausgleichspflichtige Nettoneuversiegelung von 8.193 m². Im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung ergibt sich eine Nettoneuversiegelung von 542 m². Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanzierung werden für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich insgesamt erhebliche Kompensationsmaßnahmen erforder-

derlich. Als Ausgleich sind 8.735 m² zu entsiegeln.

Die Renaturierung der Gräben und der Bau des Hafenbeckens werden den Grundwasserstand minimal senken und ohne Auswirkungen auf die Biotopausprägung insbesondere der Feuchtwiesen und Röhrichtbestände bleiben.

Im Bereich der ehemaligen Badeanstalt sind alle Flächen bereits überbaut bzw. durch laufende Bauarbeiten stark beeinträchtigt. Im Nordwesten der Fläche im Bereich des alten Vorwärmbeckens gehen ca. 1.690 m² an Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten ausgleichspflichtig verlustig, ein nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschütztes Biotop, 366 m² an hochwertigen Biotopen in Form von Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, geschützt nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG, werden für die Zuwegung und Herstellung von Stellplätzen im Bereich der ehemaligen Rundfunkanstalt in Anspruch genommen.

Große alte Bäume, Weiden und Silberahorn, sowie die Baumreihe aus Hainbuche bleiben erhalten und werden in das neue Konzept integriert. An Bäumen verlustig gehen 11 Baumweiden und Pappeln. Ein Ausgleich wird laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) für Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich nicht erforderlich.

Mit dem Bau des Hafenbeckens und einem verstärkten Bootsverkehr sind zusätzliche Gefährdungen für den Biber gegeben. Der Biber unterliegt als streng geschützte Art dem besonderen Artenschutz und damit den Verboten des § 44 BNatSchG. Der Biber kommt gerade am Finowkanal insgesamt wieder häufiger vor und sollte durch entsprechende Anpflanzungen von Weichhölzern als Ausgleich für die Beeinträchtigung seines Lebensraumes weiter in Richtung Stecherschleuse gelenkt werden.

Weitere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht gegeben, so dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Planungsraum in seinem gegenwärtigen Zustand ist in Bezug auf den Landschaftsbildaspekt wenig wertvoll und wird durch die geplante Umnutzung der Flächen aufgewertet.

Die vorhandenen angrenzenden Grundstücke sind wie gehabt zugänglich und werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass Kultur- und Sachgüter zwar beeinträchtigt werden, aber bei Einhaltung des Gesamtkonzeptes keine baubedingten zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Schutzgut gegeben sind. Das angrenzende Naturdenkmal „Blumenwiese Ebers-

walde“ wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

4.3 Auswirkungen auf die Infrastruktur

Straßenbau

Die Nachnutzung der denkmalgeschützten Badeanstalt zu einer wassertouristischen Freizeit- und Erholungseinrichtung führt zu einer Erhöhung der Belegung der Schleusenstraße. In der Machbarkeitsstudie zur östlichen Altstadtumfahrung 2009 ist für den Prognose-Nullfall 2020 mit 1. BA B 167 n eine Belegung für den Einmündungsbereich Breite Straße / Schleusenstraße von 1000 Kfz/24h angegeben, für die Schleusenstraße selber mit 700 Kfz/24h. In diesen Prognosezahlen sind bereits Nachverdichtungen, Nutzungsänderung, Arbeitsplatzentwicklung und die allgemeine Verkehrsentwicklung bis 2020 enthalten. Für die Überplanung der ehemaligen Städtischen Badeanstalt lässt sich ableiten, dass die Erhöhung des Zu- und Abfahrtsverkehr durch das Vorhaben zu keinen erheblichen Problemen im Einmündungsbereich führen. Die Kapazität des Knotens ist ausreichend, um in der Spitzenstunde das Rechtsabbiegen problemlos zu ermöglichen. Sind die Wartezeiten für Linksabbieger aus der Schleusenstraße in Richtung Friedensbrücke zu lang, bleibt die Alternative des Rechtsabbiegens, um dann über Georgstraße und Georg-Friedrich-Hegel-Straße zur Innenstadt zu gelangen.

Löschwasser

Die Löschwasserversorgung ist entsprechend Arbeitsblatt W405-Tabelle des DVGW im Gebiet des Bebauungsplanes sicherzustellen.

4.4 Bodenordnende Maßnahmen

Ein Teil des neu zu errichtenden Bootshafens erstreckt sich auf Flurstücken, die sich im Eigentum der Stadt Eberswalde befinden.

Diesen Konflikt muss der Vorhabenträger mit der Stadt Eberswalde privatrechtlich lösen.

4.5 Finanzielle Auswirkungen

Für die Stadt Eberswalde werden keine finanziellen Auswirkungen entstehen.

5 Verfahren

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.04.2011.

Der Bebauungsplan bedarf gemäß § 2 Abs. 4 BauGB einer förmlichen Umweltprüfung. Der Umweltbericht ist der Begründung beigelegt.

Eine Änderung des Flächennutzungsplanes ist nicht nötig, da im Entwurf des Flächennutzungsplanes für das Plangebiet als SO „Tourismus“ festgeschrieben ist.

5.1 Aufstellungsbeschluss

Am **28.04.2011** wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 309 „Badeanstalt“ gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 6/2011 vom 15.06.2011 bekannt gemacht.

5.2 Landesplanerische Stellungnahme

Der Aufstellungsbeschluss wurde mit Schreiben vom **21.07.2011** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.

Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden dem Stadtentwicklungsamt Eberswalde durch Schreiben der GL vom **26.08.2011** mitgeteilt.

5.3 Frühzeitige Behördenbeteiligung

Gemäß § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **21.07.2011** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum **01.09.2011** äußerten sich 18 Träger und Gemeinden zum Bebauungsplan

5.4 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

Der Vorentwurf konnte in der Zeit vom **12.07** bis einschließlich **29.07.2011** in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Eberswalde eingesehen werden.

5.5 Überarbeitung des Vorentwurfs

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Vorentwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

⇒ Die Festsetzungen zu der Art der baulichen Nutzung wurden präzisiert, es werden Sonderbaugebiete gem. § 11 BauNVO festgesetzt.

⇒ Der Geltungsbereich wurde auf das Gebiet der ehemaligen Rundfunkversuchsanstalt ausgedehnt.

- 5.6 Auslegungsbeschluss** Am **28.02.2013** wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 309 „Badeanstalt“ gebilligt und der Beschluss über die öffentliche Auslegung gefasst.
- 5.7 Beteiligung der Öffentlichkeit**
Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB
Der Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 309 „Badeanstalt“ hat in der Zeit vom **26.03.** bis einschließlich **30.04.2013** in den Diensträumen des Stadtentwicklungsamtes der Stadt Eberswalde öffentlich ausgelegen.
- 5.8 Behördenbeteiligung**
Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **06.03.2013** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.
Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.
Bis zum **29.04.2013** äußerten sich 15 Träger zum Bebauungsplan;
- 5.9 Überarbeitung des Entwurfes**
Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:
⇒ Entfall der BMZ, dafür Festsetzung einer max. Firsthöhe
⇒ Baugrenzen um die vorh. Schwimmbecken
⇒ Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des WSA
⇒ Verschiebung des Hafenbeckens um 1,20 m östlich und Darstellung der Spundwand
⇒ Darstellung des Gewässers II. Ordnung
Diese Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen nicht die Grundzüge der Planung.
- 5.10 Abwägungsbeschluss**
Die Behandlung der Stellungnahmen zum Bebauungsplan Nr. 309 „Badeanstalt“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde am **26.09.2013** durchgeführt.
- 5.11 Satzungsbeschluss**
Der Satzungsbeschluss erfolgt in der Sitzung der Stadtverordneten der Stadt Eberswalde am **12.12.2013**.

6 Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von **7,52** ha.

Nutzungsart	(ha)
Sonderbaufläche	
„Marina“	0,43
„Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“	0,93
„Freizeit und Fremdenbeherbergung“	2,03
Grünfläche	
„Zweckbestimmung Zeltplatz“	0,30
„Private Grünfläche“	1,30
Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	1,81
Wasserflächen	
davon Finowkanal	0,07
Sonstige Flächen	0,37
Gesamtfläche Plangebiet	7,52

7 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S.2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) m. W. v. 21. Juni 2013

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S.132) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S.1548)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (*Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90*) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58)

Artikel 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (*Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG*) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 21. Februar 2013 (BGBl. I S. 95)

Artikel 1 zum Gesetz zur Bereinigung des Brandenburgischen Naturschutzrechts vom 21. Januar 2013; Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (*Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG*) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, Nr. 3)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 [Nr. 14] S. 226) zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10 [Nr. 39])

8 Anlage:

8.1 Teil A_ Planzeichnung

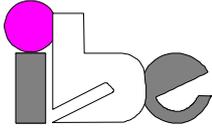
M 1:1.000

Einschl. Teil B_ Textliche Festsetzungen, Rechtsgrundlagen,
Hinweise ohne Normcharakter und Verfahrensvermerke

8.2 Umweltbericht



8.3 Umverlegung des Treidelweges



Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde

Teil II der Begründung - Umweltbericht

Bebauungsplan Nr. 309

„Badeanstalt“ der Stadt Eberswalde

Satzungsfassung

Auftraggeber : Marina Park Eberswalde
Alf Dürre
Grabowstraße 17
16225 Eberswalde

Auftragnehmer : Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde
Dipl.-Ing. Ursula Junge
Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde

Telefon (03334) 203-205
Telefax (03334) 203-111
E-Mail u.junge@ibe-eberswalde.de

Ort / Datum: Eberswalde, 18.10.2013

Bearbeiter: Ursula Junge
Dipl.-Ingenieur

Inhalt

1	Einleitung	4
1.1	Beschreibung des Planvorhabens	6
1.2	Übergeordnete Planungen und Vorgaben für den Umweltschutz	7
2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	11
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes	11
2.1.1	Historische und aktuelle Nutzungen	11
2.1.2	Naturräumliche Einordnung, Geologie und Boden	12
2.1.3	Oberflächen- und Grundwasser	12
2.1.4	Klima / Luft	13
2.1.5	Biotope, Pflanzen und Tiere	13
2.1.6	Landschaftsbild / Erholung	25
2.1.7	Kultur- und sonstige Sachgüter	25
2.1.8	Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	26
2.1.9	Schutzgebiete	27
2.1.10	Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und –bewertung	27
2.2	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung	29
2.2.1	Wirkraum	29
2.2.2	Auswirkungen auf den Boden	30
2.2.3	Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser	32
2.2.4	Auswirkungen auf Luft / Klima	34
2.2.5	Auswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere	34
2.2.6	Auswirkungen auf Landschaftsbild	37
2.2.7	Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter	37
2.2.8	Umweltbezogene Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen	38
2.2.9	Auswirkungen auf Schutzgebiete	40
2.2.10	Wechselwirkungen	40
2.2.11	Zusammenfassende Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
2.2.12	Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung	42
2.3	Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen	42
2.3.1	Schutzgutbezogene Bilanzierung der kompensationspflichtigen Eingriffe	42
2.3.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Gestaltung und zum Schutz	46
2.3.3	Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz	47
2.4	Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge	50
3	Zusätzliche Angaben	50
3.1	Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen	50
3.2	Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt	50
3.3	Zusammenfassung	51

Tabellen

Tabelle 1	Auszug aus Bewertungsblatt Fläche 32 - FNP Eberswalde – Teil B	9
Tabelle 2:	Kriterien zur Festlegung der Biotopwerte	13
Tabelle 3	Zusammenstellung der Biotoptypen und ihre Ausprägung	14
Tabelle 4	Übersicht der erfassten Arten der Avifauna im Untersuchungsgebiet	20
Tabelle 5	Übersicht der nachgewiesenen Amphibien- und Reptilienarten	22
Tabelle 6	Übersicht der erfassten Säugetiere	23
Tabelle 7	Relevante Arten im Untersuchungsraum	24
Tabelle 8	Berechnung der Nettoneuversiegelung	31
Tabelle 9	Baumverlust	35
Tabelle 10	Schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich	43
Tabelle 11	Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	48

Abbildungen

Abb. 1	Übersichtslageplan	6
Abb. 2	Das Plangebiet im Entwurf des FNP Eberswalde, Stand 2012	8
Abb. 3	Verortung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung	45

Anlagen

Kartierung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 309 „Badeanstalt“, Stadt Eberswalde, von Ing. (FH)
Torsten Kleckers, 2012

Planverzeichnis

Blatt-Nr.	Titel	Maßstab
1	Bestands- und Konfliktplan	1:1.000
2	Baumbestand, Erhalt und Fällung	1:1.000

1

Einleitung

Für das Gelände der ehemaligen „Städtischen Badeanstalt“ in Eberswalde ist mit einem neuen Investor eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Areals in Planung. Der Investor beabsichtigt eine wassertouristische Freizeit- und Erholungseinrichtung zu entwickeln. Der Tourismus ist in Eberswalde bedeutend zu fördern. Das wird ermöglicht durch den Ausbau der Rad- und Wanderwege und durch den Ausbau der Wasserwanderwege und Rastplätze mit der dazugehörigen erforderlichen Infrastruktur. Eberswalde hat im Bereich des Finowkanal ein wertvolles Naturpotential zu bieten und zahlreiche Denkmale aufzuweisen, wie die alten Schleusen, Brücken und die denkmalwürdigen Industriebereiche. Dies alles muss mit der entsprechenden Infrastruktur und den touristischen Angeboten erschlossen werden. Mit dem vorliegenden Bauungsplan Nr. 309 „Badeanstalt“ der Stadt Eberswalde soll die Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Städtischen Badeanstalt planungsrechtlich abgesichert werden. Es wird eine Lösung angestrebt, die sowohl den Ansprüchen des Denkmalschutzes genügt als auch den Nutzungsansprüchen des Investors gerecht wird. Angestrebt wird die Schaffung eines touristischen Highlights mit funktionell und gestalterisch qualitativ hochwertigen Anlagen, die sich naturverträglich in den hochwertigen Landschaftsraum einfügen.

Am 19.01.2010 fand mit allen Beteiligten ein Scoping vor Ort statt. Die Aufstellung des Bauungsplanes erfolgt auf der Grundlage des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung (§ 2 Abs. 1 BauGB) vom 28.04.2011. Die Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurden den Stadtverordneten in der Sitzung am 23.02.2012 zur Kenntnis gegeben. Die förmliche Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange und die förmliche Beteiligung der Öffentlichkeit wurden mit dem Beschluss zur Abwägung in der StVV-Sitzung am 26.09.2013 abgeschlossen. Das Abwägungsergebnis führt zu Änderungen des Planentwurfes ohne jedoch die Grundzüge der Planung zu berühren. Die Änderungen sind in die vorliegende Satzung und deren Bestandteile eingearbeitet, in Planzeichnung, Begründung und in den Umweltbericht.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde 2010 ein Kurzgutachten zu den Entwicklungsoptionen des Investors für die Städtische Badeanstalt unter Beachtung der Denkmalpflegerischen Belange erarbeitet und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Mit der Stellungnahme vom 20.01.2011 hat die Untere Denkmalschutzbehörde dem überarbeiteten Entwicklungskonzept aus dem Kurzgutachten Städtische Badeanstalt – Entwicklungsoptionen unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange zugestimmt.

Entsprechend weiterer Überlegungen des Investors wurde der Planungsraum erweitert. Das östlich an die Badeanstalt angrenzende Gelände der Rundfunkstation wird in die Planung einbezogen. Für eine naturschutzrechtliche Bewertung und Einordnung der naturschutzrechtlich sehr hoch einzuschätzenden Grünflächen wurde von März 2012 bis Oktober 2012 eine umfassende biologische Kartierung als Grundlage für die Erarbeitung der Umweltprüfung durchgeführt.

Der Bauungsplan wird als Bauungsplan im Normalverfahren aufgestellt und aus dem FNP entwickelt. Das Baugesetzbuch schreibt vor, dass im Rahmen eines Bauleitplanverfahrens eine Umweltprüfung gem. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB durchzuführen ist, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden.

Die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und die im Zuge der Umweltprüfung ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind nach § 2a BauGB in

18.10.2013

einem Umweltbericht darzulegen. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung des Bebauungsplanes und gliedert sich gem. der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB wie folgt:

1. Einleitung mit folgenden Angaben:

- Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben und
- Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und in der Art wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden,

2. Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden mit Angaben der

- Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands,
- Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung,
- geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und
- in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind.

3. Zusätzliche Angaben:

- Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind,
- Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplans auf die Umwelt und
- allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die nachfolgenden Vorschriften zum Umweltschutz entsprechend § 1a Abs. 1 BauGB zu berücksichtigen:

- Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden.
- Abarbeitung der planungsrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB.
- Bei Betroffenheit eines Gebietes im Sinne des § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete sind bei erheblicher Beeinträchtigung der für die Erhaltungsziele oder des Schutzzweckes der Gebiete maßgeblichen Bestandteile gemäß § 1a Abs. 4 BauGB die Vorschriften des Bundesnaturschutzgesetzes über die Zulässigkeit und Durchführung von derartigen Eingriffen einschließlich der Einholung der Stellungnahme der Kommission anzuwenden.

Mit der Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGBes entfällt die Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß § 17 Abs. 1 UVPg.

Im Rahmen der Umweltprüfung und des erforderlichen Ermitteln, Beschreibens und Bewerten sämtlicher Umweltbelange sind als komplexe Leistung mit eigenständigen Anforderungen zu prüfen:

- Schutzgüter und deren Wechselwirkungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 a) – i) BauGB
- Eingriff in Natur und Landschaft

1.2 Übergeordnete Planungen und Vorgaben für den Umweltschutz

Landschaftsrahmenplan für den Landkreis Barnim (1994)

Den Landschaftsraum der Stadt Eberswalde prägende wichtige gliedernde Landschaftsstrukturen sind der Finowkanal und der Oder-Havel-Kanal sowie die Waldbereiche des Barnim und des Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin. Unter den Entwicklungszielen wird hinsichtlich der städtebaulichen Entwicklung die vorrangige Nutzung derzeit brachliegender ehemaliger Industrieflächen für Bauvorhaben und die Verhinderung von Bauflächenneudarstellungen im Außenbereich formuliert.

Eine weitere Leitlinie stellt der Schutz des Grundwassers vor Kontaminationen, besonders in den grundwassernahen Niederungsbereichen der Gewässer, dar. Die stark hydromorphen Böden am Finowkanal sollen gesichert und regeneriert werden. Gleichzeitig soll die Grundwasserneubildungsrate erhöht werden. Wind- und Wassererosion soll durch geeignete Maßnahmen, v.a. in den Hanglagen in Lichterfelde und im Bereich der Clara-Zetkin-Siedlung, verhindert werden.

Der Finowkanal und der Oder-Havel-Kanal haben neben ihrer Funktion für die landschaftliche Gliederung des Stadtraumes eine wichtige Bedeutung für die Erholung. Beide Gewässer sollen zu überregionalen Grün- und Wanderwegeverbindungen ausgebaut sowie weitere Ausgangspunkte für Wanderungen in die Umgebung geschaffen werden, was zu Konflikten mit den Belangen von Natur und Landschaft insbesondere am Finowkanal führen kann.

Zum Schutz der Lebensräume von Fischotter und Biber sollen die Fließgewässer gesichert, renaturiert und gepflegt werden, auch im Hinblick auf die Biotopverbundfunktion der Gewässer. Innerstädtische Biotope sollen erhalten und entwickelt werden, z. B. durch Nistmöglichkeiten für Vögel und Fledermäuse. Grünflächen haben eine Biotop-Trittstein-Funktion und sollen daher gesichert und entwickelt werden.

Landschaftsplan und Flächennutzungsplanung (1998, in Überarbeitung)

Die Stadt Eberswalde verfügt über einen Flächennutzungsplan (FNP), rechtskräftig vom November 1998 und einen Landschaftsplan vom September 1997. Grundlegende Veränderungen der planerischen Rahmenbedingungen und Wachstumserwartungen erforderten eine Überprüfung und Anpassung der Planung. Die Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes (gegenwärtiger Planungsstand Entwurf) ist auf einen Planungshorizont bis 2020 ausgerichtet und besteht aus dem Teil A der Begründung der Plandarstellungen und dem Teil B dem Umweltbericht.

Im Entwurf des Umweltberichtes von 2012 werden die folgenden Aussagen den Planungsraum betreffend geäußert:

Landwirtschaftlich genutzte Flächen sollen durch die Anlage von Baumreihen, Feldgehölzen etc. gegliedert, aufgewertet und als Lebensraum für Flora und Fauna entwickelt werden. In der Nähe von Fließgewässern soll die landwirtschaftliche Nutzung extensiviert und die Ausbringung von Gülle, Dünger und Pestiziden verringert werden. Im östlichen Finowbruch sowie auf Grünlandflächen im Stadtgebiet (Drehnitzwiesen, Eichwerder-Wiesen, Wolfswinkel) ist eine extensive Grünlandnutzung anzustreben bzw. aufrechtzuerhalten.

Das Angebot an wohnungsnahen Freizeit-, Sport- und Erholungsnutzungen soll durch die Darstellung von Parkanlagen, Kinderspielplätzen und Sportanlagen verbessert werden. Baumbestände im bebauten Bereich sind grundsätzlich zu erhalten und zu ergänzen.

Bei der zukünftigen Siedlungsentwicklung ist eine klare Abgrenzung der Siedlungsräume gegenüber den Landschaftsräumen anzustreben. Flächenpotentiale im Innenbereich sind vor der Flächeninanspruchnahme im Außenbereich zu nutzen. Bei Siedlungserweiterungen ist auf eine angemessene Ortsrandgestaltung zu achten.

Im Bereich der ehemaligen Badeanstalt ist eine Reaktivierung des Baudenkmals „städtische Badeanstalt“ als Sondergebiet Tourismus vorgesehen. Das angrenzende Gebiet der ehemaligen Rundfunkanstalt ist weiträumig als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft (SPE-Fläche) und speziell als Feuchtgrünland zu entwickeln. Innerhalb dieser SPE-Fläche setzt der Bebauungsplan zukünftig das Sondergebiet „Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung“ fest. Auf Grund der geringfügigen Größe von < 1 ha, ist diese Sonderbaufläche im FNP-Entwurf auf Grund der Darstellungssystematik nicht eingetragen worden. Der Bebauungsplan ist aus dem zukünftigen FNP entwickelt.

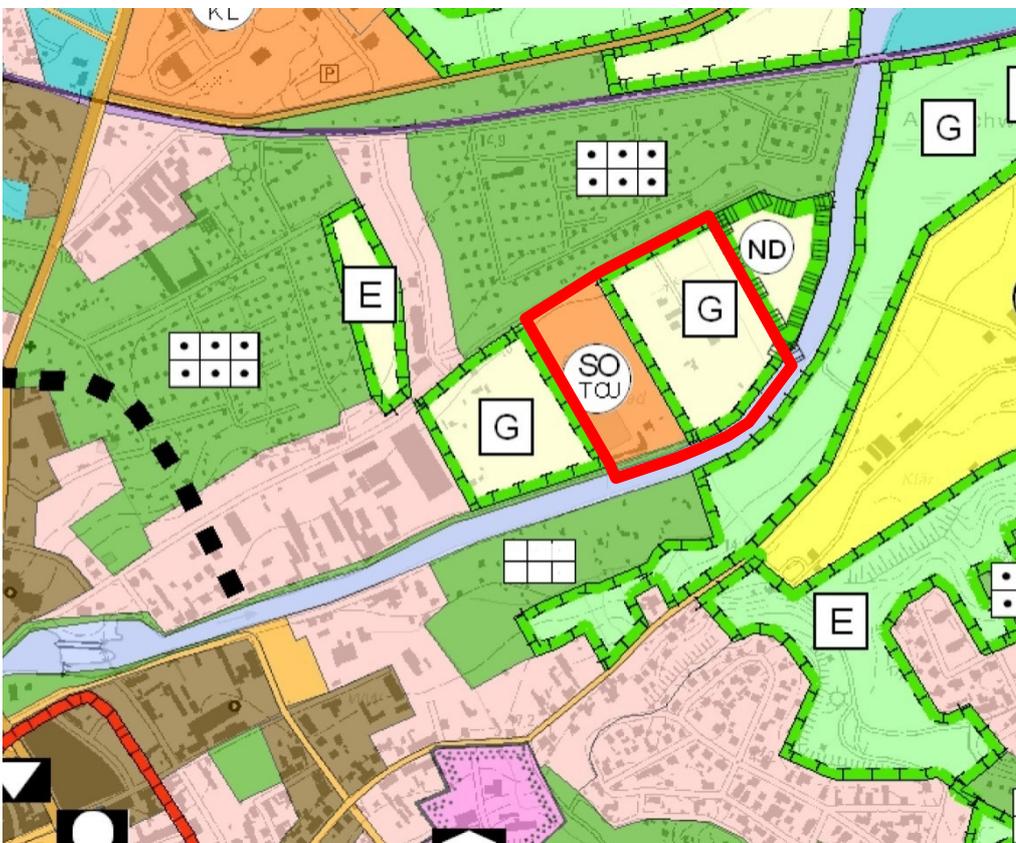


Abb. 2 Das Plangebiet im Entwurf des FNP Eberswalde, Stand 2012

Die Tabelle 38 des Umweltberichtes enthält das Bewertungsblatt für die Fläche 32 – ehemalige Badeanstalt Schleusenstraße. Die Umweltfachliche Beurteilung kommt zu dem Ergebnis, dass keine bis geringe Auswirkungen bei Umsetzung des Bebauungsplanes zu erwarten sind. Gebiete mit rechtlichem Schutzstatus sind nicht direkt betroffen. Das Naturdenkmal Blumenwiese Eberswalde grenzt im Osten an.

Die relevanten Schutzgüter werden entsprechend der nachfolgenden Tabelle im Bestand und in ihren Auswirkungen auf die Planung beschrieben.

Tabelle 1 Auszug aus Bewertungsblatt Fläche 32 - FNP Eberswalde – Teil B

relevante Schutzgüter	Bestand / Bedeutung	Auswirkung durch die Planung	
Boden	teilversiegelt durch Gebäude und Wasserbecken der ehemaligen städtischen Badeanstalt, Torf oder Mudde über Talsandterrasse	bei Nachverdichtung Beeinträchtigung der Bodenfunktionen	●
Wasser	GW-Flurabstand über unter 2 m, hohe Empfindlichkeit gegenüber Verschmutzung, Trinkwasserschutzzone III, WW Stadtsee	bei Nachverdichtung Beeinträchtigung der Wasserhaushaltsfunktionen	●
Klima, Lufthygiene, Lärm	Kaltluftbahn entlang des Finowkanals, Kaltluftentstehungsgebiet am östlichen Siedlungsrand,	Beeinträchtigung der Kaltluftbahn am Finowkanal bereits durch vorhandene denkmalgeschützte Bebauung	○
Biotop-u. Artenschutz, Flora u. Fauna, Biodiversität	Biotoptyp: aufgelassenes Freibad (10172) und ruderale Staudenflur frischer Standorte (05142), vorhandene Gehölze, Leitart Nachtigall, angrenzender Finowkanal wichtiges Biotopverbundsystem, Fledermausjagdgebiet und Lebensraum Biber, Fischotter	Biotopverlust möglich (Fledermäuse, Vögel), Beeinträchtigung des Biotopverbundes am Finowkanal	●
Mensch, Gesundheit und Erholung	wichtiger städtischer Erholungsraum entlang des Finowkanals, Aufwertung der denkmalgeschützten Bausubstanz bei Sanierung, Schaffung eines touristischen Angebotes	Bedeutung für Erlebnisachse Finowkanal, Ausbau des touristischen Angebots	+
Landschafts-und Ortsbild	denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen städtischen Badeanstalt	Aufwertung des Landschaftsbildes durch Sanierung des Baudenkmals	+
Kultur-und Sachgüter, Denkmalschutz	denkmalgeschützte Gebäude der ehemaligen städtischen Badeanstalt	Aufwertung des Baudenkmals durch Sanierung und Nutzung	+
Wechselwirkungen	Erweiterung des touristischen Angebotes entlang des Finowkanals	Siedlungsverdichtung nach innen, klare Siedlungskante, Abrundung des Wohngebiets	+
Anmerkungen und Hinweise			
Alternativen	Vermeidung, Verminderung, Ausgleich u. Ersatz	Monitoring	
nicht erforderlich	Begrünungsmaßnahmen entlang der Grundstücksgrenzen zur Einbindung in die Umgebung	Faunamonitoring	

Einzelbewertung (Auswirkung auf jeweiliges Schutzgut)		Auswertung / Gesamtbeurteilung (Punktezah) pro Fläche	
+	positive Auswirkung	Gesamtpunkte (●)	Auswirkung
○	keine bis geringe Auswirkung	0 – 4	keine bis geringe negative Auswirkung
●	mittlere Auswirkung	5 – 7	mittlere negative Auswirkung
	erhebliche Auswirkung	> 7	erhebliche negative Auswirkung

Stadtentwicklungskonzept INSEK (2007)

Das Stadtentwicklungskonzept für Eberswalde „Strategie Eberswalde 2020“, kurz „INSEK“ genannt, stellt eine strategische und integrierte Grundlage für die künftige Stadtentwicklung dar.

Das räumliche Leitbild setzt sich aus mehreren Schwerpunkten zusammen. Den Planungsraum für den Bereich Finowkanal betreffend:

Entwicklung der Räume entlang des Finowkanals, Verbesserung von touristischen und freizeitbezogenen Infrastrukturen zur Schaffung einer erlebbaren industriell geprägten Kultur- bzw. Naturlandschaft.

Eine der relevanten Aussagen für den Bereich „Natur und Landschaft“ ist:

18.10.2013

Das Grünordnungskonzept als integraler Bestandteil der Stadtentwicklungskonzeption INSEK sieht eine Entwicklung und bessere Vernetzung der innerstädtischen Grünflächen vor und greift in seinem Leitbild auf die Zielaussagen des Landschaftsplans für Eberswalde zurück. Wie im Landschaftsplan, fordert auch das INSEK die Entwicklung eines Grünflächenverbundes entlang des Finowkanals und der Schwärze sowie eine Vernetzung des nördlichen mit dem südlichen Landschaftsraums über Grünzäsuren. Ein Grünflächennetz soll die einzelnen Stadtquartiere verbinden und das Gewässersystem als prägender Bestandteil des Stadtgefüges betont und in das Grünflächennetz integriert werden.

Die gesamtstädtische Bedeutung der ehemaligen Badeanstalt wird unterstrichen und als Entwicklungsprojekt Naturbad beschrieben. Es geht dabei um die Entwicklung des stillgelegten Freibades zu einem Naturbad und um die Förderung von Naturerholung und Tourismus.

Luftreinhalteplan (2006) / Verkehrsentwicklungsplan (2007) / Lärmaktionsplan (2008)

Die Stadt Eberswalde gehört im Land Brandenburg zu denjenigen Städten, in denen es zu einer Grenzwertüberschreitung der Feinstaubbelastung (PM10) in einigen Bereichen des Siedlungsgebietes (insbesondere Breite Straße und Eisenbahnstraße) entsprechend der EU-Richtlinie 1999/30/EG kommt. Aus diesem Grund wurde durch das MLUV ein Luftreinhalteplan / Lärmaktionsplan für die Stadt Eberswalde erarbeitet.

Die höchsten Lärmemissionen wurden im Rahmen dieser Studie im Innenstadtbereich festgestellt. Hierbei sind insbesondere die Eisenbahn- und Breite Str. sowie im Bereich Westend die Heegermühler Straße genannt. Die vorgeschlagenen Maßnahmen zur Lärminderung wurden auf die zur Luftreinhaltung abgeglichen. Gefordert wird u. a. eine immissionsgünstige Stadtentwicklung, eine Optimierung des ÖPNV, eine Ausweitung von Tempo-30-Zonen sowie eine Verkehrsentlastung der Innenstadt durch die B 167n.

Mitteilung zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung (26.08.2011)

Das Ministerium für Infrastruktur und Raumordnung – die Gemeinsame Landesplanungsabteilung erklärte unter anderem:

... „Die Stadt Eberswalde erfüllt im Zentrale-Orte-System die Funktion eines Mittelzentrums (Ziel 2.9 LEP B-B). In den Mittelzentren sollen für den jeweiligen Mittelbereich die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge (u. a. Kultur- und Freizeitfunktionen) mit regionaler Bedeutung konzentriert werden (Grundsatz 2.10 LEP B-B).

Die Festlegungskarte 1 des LEP B-B enthält für das Plangebiet keine Festlegungen.

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B).

Militärische und zivile Konversionsflächen sollen neuen Nutzungen zugeführt werden (Grundsatz 4.4 LEP B-B).

Die öffentliche Zugänglichkeit und Erlebbarkeit von Gewässerrändern und anderen Gebieten, die für die Erholungsnutzung besonders geeignet sind, sollen erhalten oder hergestellt werden (Grundsatz aus § 6 LEPro 2007).

Der bestehende Freiraum soll in seiner Multifunktionalität erhalten werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen, kommt den Belangen des Freiraumschutzes eine hohe Bedeutung zu (Grundsatz 5.1 LEP B-B).

Beurteilung

Die dargelegte Planungsabsicht lässt zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

18.10.2013

Die Planung zielt im Sinne der o. g. Ziele und Grundsätze der Raumordnung auf die Erweiterung des Angebotes an Freizeit- und Erholungseinrichtungen in dem Mittelzentrum Eberswalde.

Zur frühzeitigen Behördenbeteiligung:

Zum Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung gibt es von unserer Seite keine Hinweise. Eigene umweltbezogene Informationen liegen bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung nicht vor. ...“

2 **Beschreibung und** **Bewertung der Umweltauswirkungen**

2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des derzeitigen Umweltzustandes

2.1.1 Historische und aktuelle Nutzungen

Die zu überplanende Fläche befindet sich an einer langgestreckten Fläche nördlich des Finowkanals. Der Finowkanal ist eine der ältesten künstlich angelegten Wasserstraßen und ist für die touristische Erschließung von großer Bedeutung

Bereits seit 1875 befand sich auf dem Gelände eine Freibadeanstalt, jedoch ohne bauliche Anlagen. Das städtische Freibad wurde am 30. Juni 1926 mit dem folgenden Gebäudebestand feierlich eingeweiht, Hauptgebäude mit Mittelbau und Eingangstor, Umkleidekabinen, Wohnhaus, Maschinenhaus und Wasserbecken. Zum Schwimmbecken gehörte eine technisch moderne Vorwärmanlage, die sich nördlich der Wasserbecken unter der Erdoberfläche erstreckte. Das Freibad wurde durch Liegewiesen und Begleitgrün komplettiert. Die Badeanstalt besitzt eine besondere orts-, sozial und baugeschichtliche Bedeutung und diente im 19. Jahrhundert der Verbesserung der Lebensweise und der Erhaltung der Volksgesundheit, geschaffen auf kommunale Kosten. Das Freibaden war eine wesentliche Freizeitbeschäftigung für breite Bevölkerungsschichten.

Das Freibad war bis in die 80er Jahre öffentlich. Für umfassende Sanierungsarbeiten fehlte das Geld, so dass das Bad 1989 wegen technischer Mängel und zu geringer Auslastung geschlossen werden musste. Nach längeren Schließzeiten wurde das Bad als „Angelbad“ genutzt. Dadurch dass die Wohnungen ständig bewohnt waren, wurde der Verfall der Gebäude verhindert. Derzeit wird das Hauptgebäude der Badeanstalt zusätzlich als Imbiss genutzt.

Am 13.2.1909 eröffnet die Telegraphenbauanstalt C. Lorenz AG aus Berlin in Eberswalde am Finowkanal die Versuchsfunkstelle für Telegraphenbau. Hier sind bedeutsame Entwicklungsarbeiten der deutschen Telegraphie und Telephonie geleistet worden. Im Jahre 1923 wurden von hier die ersten drahtlosen Konzerte gesendet und damit der deutsche Unterhaltungsrundfunk geboren. Sechs musizierende Eberswalder bildeten das erste deutsche Rundfunkorchester. Weiterhin wurden die Voraussetzungen für die Einführung des Lorenz-Paulsen-Systems bei Heer und Marine und die Grundlagen für den Tonfilm geschaffen. Der Holzbau der Versuchsanstalt ist zerfallen und wurde abgerissen. In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich von Künstlern privat genutzte Werkstätten und Wohnungen.

Die Flächen zwischen Badeanstalt und Rundfunkanstalt werden als Weideflächen und für Kleintierhaltung genutzt. Die von zahlreichen Gräben durchzogenen feuchten Grünflächen entlang des Finowkanals werden insgesamt als Erholungsflächen in Anspruch genommen. Sie sind mit alten Wohnwagen bestanden und hinterlassen einen sehr ungepflegten und vermüllten Eindruck. Die östlich angrenzenden Feuchtwiesen sind von Gräben durchzogen und teilweise mit Gehölzen bestanden. Sie werden nicht genutzt.

2.1.2 Naturräumliche Einordnung, Geologie und Boden

Die Oberflächengestaltung ist im Planungsraum durch die Weichselkaltzeit, das Pommersche Stadium mit seinen Eisrandlagen geprägt (SCHOLZ, 1962). Mit dem Abtauen der Inlandeisgletscher entstanden von Süd nach Nord aufeinanderfolgende Urstromtäler, Sander mit kiesig sandigen Ablagerungen, Endmoränenhöhen und ebene kuppige Grundmoränen. Der Untersuchungsraum gehört zum Eberswalder Urstromtal, zum Tal der Finow. Als natürliche Vegetation sind Erlenwälder zu nennen. Im Bereich des Eberswalder Tals stellt Sand die vorherrschende Bodenart dar. Der vorherrschende Bodentyp ist schwach bis mäßig gebleichter Podsol. Auf den Talsandterrassen haben sich im Niederungsbereich der Finow bedingt durch den ständigen hohen Grundwasserstand Moorerden und Flachmoorböden mit Torf und Mudde entwickelt, die Grünland tragen.

Die Nutzung der Flächen insbesondere der ehemaligen Badeanstalt mit den Becken und Gebäuden verursachen einen hohen Versiegelungsgrad und führen zu einer starken Vorbelastung der Böden. Der anschließende östliche Bereich ist von Niedermoorböden mit Grünlandbrachen von Schilf dominiert und von Feuchtwiesen geprägt.

Die Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altlastenverdachtsfläche geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 liegt vollständig innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche.

Die geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese müssen die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen (§ 9 BBodSchG).

2.1.3 Oberflächen- und Grundwasser

Der Finowkanal ist nachrichtlich in den Bebauungsplan Nr. 309 als sonstige Wasserstraße des Bundes übernommen. Er unterliegt der EU Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) als berichtspflichtiges Gewässer. Das Einzugsgebiet des Finowkanals beträgt 702 km². Die Gewässergüte wird mit III als stark verschmutzt eingestuft und weist auf Verunreinigungen unter anderem durch kommunale Abwässer hin. Durch jahrelange Einleitung zahlreicher Produktionsabwässer der am Kanal ansässigen Betriebe kann zudem von einer starken Belastung des Gewässersediments ausgegangen werden. Nach der Sanierung der Schleusen und Wehre im Finowkanal kann dieser wieder durchgängig befahren werden. In den Sommermonaten sind die Schleusen von 9 bis 17 Uhr besetzt und werden vorrangig von Sportbooten aller Art und Größen und von Fahrzeugen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung genutzt. In den Finowkanal münden zahlreiche von Norden und Süden zufließende Fließgewässer wie z. B. die Schwärze, das Ragöser Fließ und der Drehnitzgraben. Gerade im Niederungsbereich des Kanals zwischen Ragöser- und Stecher-Schleuse sind eine Vielzahl von Entwässerungsgräben angelegt worden. Zahlreichen Binnengräben dient der Finowkanal als Vorfluter. Er hält den Grundwasserstand der angrenzenden Flächen aufgrund des annähernd gleichbleibenden regulierten Wasserstandes auf einem Niveau. Der „Binnengraben 76 zum Schleusengraben Eberswalde“ (Gewässernummer 69626342) tangiert als Gewässer II. Ordnung den Planungsraum und verläuft nördlich des Treidelweges. Im Planungsraum sind relativ niedrige Grundwasserstände zwischen 2 bis 5 m anzutreffen. Im Bereich von Feuchtbiotopen, wie Bruchwälder ist das Grundwasser oberflächennah.

Die Terrassen- und Talsande des Eberswalder Urstromtales zeichnen sich durch eine hohe

Grundwasserneubildungsrate aus.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow. Die Schutzgebiete wurden durch den Beschluss 87-14/1981 vom 01.07.1981 des ehemaligen Kreistages Eberswalde festgelegt und sind noch rechtsgültig.

2.1.4 Klima / Luft

Das östliche Brandenburg liegt im Übergangsbereich zwischen dem atlantisch geprägten Klima Nordwestdeutschlands und den kontinentalen Klimaten Polens. Die geringen Niederschlagsmengen und deren Verteilung weisen auf den subkontinentalen Klimaeinfluß hin. Die jährliche Niederschlagsmenge liegt bei 500 bis 600 mm.

Im Bereich der ehemaligen Badeanstalt ist von keiner Beeinträchtigung der Luftqualität durch den Straßenverkehr auszugehen.

2.1.5 Biotope, Pflanzen und Tiere

Von März bis Oktober 2012 erfolgte durch den Dipl.Ing. (FH) T. Kleckers eine Biotopkartierung mit faunistischer Erfassung für die vorliegende Planung. Die umfassende Bestandserfassung ist Bestandteil des Anhanges, Textauszüge sind direkt in den Umweltbericht übernommen.

Im Bestands- und Konfliktplan, Maßstab 1 : 1.000, sind die Biotope abgegrenzt und einschließlich Schutzstatus bezeichnet.

Die Biotoptypenkartierung erfolgte nach der Kartieranleitung für das Land Brandenburg und entspricht der Liste der Biotoptypen vom 24.06.2009.

Die Bewertung der Biotope für den Naturschutz schutzwürdiger Bereiche erfolgt nach den folgenden Kriterien:

- Grad der menschlichen Beeinflussung des Biotoptyps - Nutzung
- Strukturvielfalt:
 - Vielfalt an Tier- und Pflanzenarten
 - Vorkommen gefährdeter Arten
 - Seltenheit bzw. Gefährdung des Biotoptyps
- Maturität und Dauer der Wiederherstellung der Lebensgemeinschaft des Biotoptyps durch autochthone Besiedelung und Risiko/Ungewissheit der technischen Wiederherstellbarkeit der abiotischen Standortbedingungen.

In der nachfolgenden Tabelle 2 wird der Zusammenhang zwischen den Bewertungskriterien und den festzulegenden Biotopwerten erläutert.

Tabelle 2: Kriterien zur Festlegung der Biotopwerte

Biotopwert	menschl. Beeinflussung Nutzung	Strukturvielfalt	Maturität Wiederherstellbarkeit
0 ohne	sehr starke menschliche Beeinflussung, naturfremd; z.B. überbaute Flächen, Parkplätze	Biotoptyp nicht differenziert, kaum oder ohne Vegetation	ohne Vegetation, Wiederherstellung nicht gegeben
1 gering	starke menschliche Beeinflussung, intensiv genutzt, naturfern; z.B. Landwirtschaftsflächen, Einzelhausbebauung mit Gärten	Biotoptyp kaum differenziert, geringe Zahl an häufig vorkommenden Arten	relativ altersunabhängig und leicht wiederherstellbar

18.10.2013

Biotopwert	menschl. Beeinflussung Nutzung	Strukturvielfalt	Maturität Wiederherstellbarkeit
2 mittel	menschliche Beeinflussung gegeben, regelmäßige aber überwiegend extensive Nutzung, bedingt naturfern; z.B. Parkanlagen, Ruderalfluren	Biototyp differenziert, mittlere Anzahl häufig vorkommender Arten	häufig vorkommende Biototypen, die relativ altersunabhängig und wenig empfindlich gegenüber äußeren Wirkfaktoren sind, in der Regel in 5 - 20 Jahren wiederherstellbar
3 hoch	geringe menschliche Beeinflussung, Übergang zur natürlichen Biotopausprägung, bedingt naturnah; z.B. Laubgebüsch, Streuobstwiese	Biototyp differenziert, mittlere bis hohe Artenzahlen mit seltenen und geschützten Bestandteilen	häufig bis selten vorkommende Biototypen, empfindlich gegenüber äußeren Wirkfaktoren, Wiederherstellung nur in großen Zeiträumen (20-80 Jahre) möglich
4 sehr hoch	geringe oder keine menschl. Beeinflussung, natürliche Biotopausprägung, naturnah; z.B. Großseggenwiesen, Erlen-Bruchwälder	Biototyp stärker differenziert, hohe Artenzahlen mit seltenen und geschützten Bestandteilen	selten vorkommende Biototypen, äußerst empfindlich gegenüber äußeren Wirkfaktoren, Wiederherstellung nur schwer und in großen Zeiträumen (>80 Jahre) möglich

Im Planungsraum und unmittelbar angrenzend sind die in Tabelle 3 angeführten Biototypen festgestellt worden.

Tabelle 3 Zusammenstellung der Biototypen und ihre Ausprägung

Biotop-code	Biototyp	Schutz-würdigkeit	Ausprägung im Untersuchungsraum	Biotopwert
01	Fließgewässer			
011311 (FGUW)	naturnahe, unbeschattete Gräben (FGU), ständig wasserführend (FGUW)		Zwei Gräben durchziehen von Nord nach Süd die Feuchtwiesen in der Offenlandschaft und entwässern über einen Durchlass in den Finowkanal. „Das kartierte Biotop charakterisiert sich als naturnaher unbeschatteter Graben mit ständiger Wasserführung. Sehr vereinzelt finden sich am Grabenrand Roterle (<i>Alnus glutinosa</i>) sowie Hänge-Birke (<i>Betula pendula</i>). Kleinflächig findet sich Schilfrohr (<i>Phragmites australis</i>) sowie großflächig <i>Carex spec.</i> “	hoch
01132 (FGB)	naturnahe, beschattete Gräben		Die naturnah beschatteten Gräben durchziehen von Nord nach Süd den Rand des Vorwaldes feuchter Standorte im östlichen Teil des Planungsraumes sowie die Grünflächen im Bereich von Funkstation und Künstlerkolonie bis hin zum parallel zum Treidelweg verlaufenden Graben der in den Finowkanal als Vorfluter entwässert. Verbaut sind nur minimale Abschnitte im Bereich von Wegquerungen.	mittel bis hoch
0113431 (FGV)	Graben weitgehend verbaut, tlw. beschattet (FGVT), ständig wasserführend (FGVTW) Begleitbiotop 012122 Berlen-Bachröhricht Begleitbiotop 12652	§30/§18	Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend. „Das erfasste Areal beinhaltet als Hauptbiotop einen weitgehend verbauten Graben, der direkt an Kleingartengrundstücke im Norden grenzt. Die Vegetation des Uferbereiches ist stark durch die Kleingartenparzellen geprägt, dennoch findet sich entlang des gesamten Wasserkörpers ein Berlen-Bachröhricht. Im	mittel

18.10.2013

Biotop-code	Biotoptyp	Schutz-würdigkeit	Ausprägung im Untersuchungsraum	Biotopwert
	unbefestigter Weg (OVWO) mit wasserdurchlässiger Befestigung(OVWW)		Süden ist die kartierte Fläche durch einen unbefestigten Weg, der „Schleusenstraße“ begrenzt.“	
01141 (FKU)	Finowkanal, unbeschattet Begleitbiotop 012111 Schilfröhrichte (FRG) Begleitbiotop012113 zweimal Wasser-schwaden-Röhricht (FRGG) Begleitbiotop 012118 Großseggen-Röhricht (FRGA) Begleitbiotop 012115 Teichsimsen-Röhricht (FRGE) Begleitbiotop 01212 Kleinröhrichte (FRK)	§30/§18 §30/§18 §30/§18 §30/§18 §30/§18	„Es handelt sich bei der erfassten Fläche um den Abschnitt des Finowkanals direkt vor dem alten Schwimmbad. Im gesamten Uferbereich finden sich eng miteinander verzahnte Röhricht-Gesellschaften, die in den jeweiligen Begleitbiotop-Codierungen näher untersetzt sind. Entlang des Ufers findet sich vereinzelter Gehölzaufwuchs von verschiedenen Weiden- (<i>Salix spec.</i>) wie Pappel-Arten (<i>Populus spec.</i>) sowie stark vereinzelt Erle (<i>Alnus glutinosa</i>)“	
02	Standgewässer			
02153 (STT)	Teiche, überwiegend bis vollständig verbaut; bzw. technisches Becken		„Bei diesem Biotop handelt es sich um die beiden Schwimmbecken der ehemaligen Badeanstalt. Beide Becken selbst sind, ebenso wie ihre Peripherie, vollständig verbaut und vegetationsfrei. Aktuelle Nutzung erfolgt als konventioneller Fischteich mit regelmäßiger Zugabe von Besatzfischen.“	ohne
03	Ruderalfluren			
033291 (RXGXO)	Von Gräsern dominierte Bestände (RXG), sonstige Grasfluren, weitgehend ohne Gehölzbewuchs Begleitbiotop 12720 fünf Aufschüttungen und Abgrabungen (OAA) Begleitbiotop 0715212 drei sonstige Solitäräume (BEA) heimischer Baumarten (BEAH), überwiegend mittleren Alters (BEAHM) in diesem Fall Silberhorn (<i>Acer saccharinum</i>) Begleitbiotop 071422 Baumreihe (BR), lückig oder hoher Anteil an		Die an die Gebäude und Wasserbecken angrenzenden Flächen der ehemaligen Badeanstalt sind durch Bauarbeiten bereits stark beeinträchtigt und gestört. „Bei dem erfassten Biotop handelt es sich um eine stark gestörte Ruderalflur mit offenen Bodenstellen und Erdaufschüttungen. Der Charakter der Fläche ist sehr heterogen, ein anthropogener Rohbodenstandort mit Ruderalflur auf einem Sekundärstandort. Die gesamte Fläche ist weitgehend ohne Gehölze, abgesehen von drei solitär stehenden Bäumen der Art Silberhorn (<i>Acer saccharinum</i>), im Norden der Fläche eine lückige Baumreihe mittleren Alters der Art Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>), nach Osten hin findet sich eine lückige Baumreihe bestehend aus älteren Baumweiden (<i>Salix spec.</i>), ebenfalls findet sich eine solitäre Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>) auf der erfassten Fläche. Insgesamt findet man ein Mosaik aus vegetationsfreien und vegetationsarmen Sandflächen sowie Pionier-Gras- und Staudenfluren im lockeren	gering

18.10.2013

Biotop-code	Biotoptyp	Schutz-würdigkeit	Ausprägung im Untersuchungsraum	Biotopwert
	<p>geschädigten Bäumen, überwiegend heimischer Baumarten (BRRL), überwiegend mittleren Alters (BRRLM) in diesem Fall Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)</p> <p>Begleitbiotop 0715211 sonstiger Solitärbaum (BEA), heimische Baumart (BEAH), überwiegend Altbäume (BEAHA) in diesem Fall alter Solitärbaum Winterlinde (<i>Tilia cordata</i>)</p> <p>Begleitbiotop 0714221 Baumreihen (BRR), lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten (BRRL) mit überwiegend Altbäumen (BRRLA) Baumreihen bestehend aus Baumweiden (<i>Salix spe.</i>)</p>		Wechsel.“	
033411 (RXRP)	Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten weitgehend ohne Gehölzbewuchs (RXGPO)	§30/§18	<p>Im Nordwesten wird der nördliche Teil des Planungsraumes bis hinein in das ehemalige Vorwärmbecken von Schilf-Landröhricht dominiert. Eine starke menschliche Beeinträchtigung ist durch die bereits laufenden Bautätigkeiten gegeben. Der Flächenanteil wird ständig zurückgedrängt und beträgt derzeit noch ca. 180 m².</p> <p>„Die verschilften Bereiche der Fläche charakterisieren sich als Schilflandröhricht auf Sekundärstandorten mit einem hohen Anteil an Ruderalarten. Die Fläche ist zu mindestens temporär wasserführend und lässt stellenweise Anzeichen von Bodenverdichtung erkennen.“</p>	hoch bis mittel
05	Gras- und Staudenfluren			
051031 (GFRR)	Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte (GFR) artenreicher Ausprägung (GFRR)	§30/§18	„Im Westen wird der Untersuchungsraum begrenzt durch eine artenreiche Feuchtwiese. Der kartierte Bereich ist hierbei nur der in den Untersuchungsraum hineinragende Bereich eines größeren Feuchtwiesenkomplexes. Die Feuchtwiesenparzelle wird nur teilweise gemäht, der südliche Bereich der Fläche zeigte über den gesamten Kartierungszeitraum keine Zeichen einer Mahd.“ Dieser Bereich steht des Öfteren je nach den Grundwasserverhältnissen für längere Zeit unter Wasser.	hoch

18.10.2013

Biotop-code	Biotoptyp	Schutz-würdigkeit	Ausprägung im Untersuchungsraum	Biotopwert
			„Wertgebende Arten in der Fläche sind unter anderem Schlangen-Knöterich (<i>Bistorta officinalis</i>) und Kuckucks-Lichtnelke (<i>Lychnis flos-cuculi</i>).“	
051031 (GFRR)	Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte (GFR) artenreicher Ausprägung (GFRR)	§30/§18	Die von Gräben durchzogenen Feuchtwiesen grenzen an die von Schilf dominierten Grünlandbrachen an. Deren Ausdehnung geht in östlicher Richtung über den Geltungsbereich hinaus. „Wertgebende Arten in der Fläche sind unter anderem Schlangen-Knöterich (<i>Bistorta officinalis</i>), Bach-Nelkenwurz (<i>Geum rivale</i>) und Kuckucks-Lichtnelke (<i>Lychnis flos-cuculi</i>).“	hoch
0510311 (GFR)	Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte mit artenreicher Ausprägung (GFRR) weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (GFRRO) Begleitbiotop 051311 Grünlandbrachen feuchter Standorte (GAF) von Schilf dominiert (GAFP) §30/§18 (BbgNatSchG) Begleitbiotop 071011 Gebüsche nasser Standorte (BLF), Strauchweidengebüsche (BLFS) §30/§18 (BbgNatSchG) Begleitbiotop 12651 unbefestigter Weg (OVWO)	§30/§18	Der ausgewiesene Bereich erstreckt sich zwischen den genutzten Weideflächen und der Zuwegung zur Künstlerkolonie im Norden des Planungsraumes. „Es handelt sich bei dem erfassten Biotop um eine seggenreiche Mähwiese auf nährstoffreichem Standort mit artenreicher Ausprägung. Der südliche Bereich lässt sich der Grünlandbrache zuordnen und weist eine starke Verschilfung auf sowie ein Strauchweidengebüsch-Komplex. Im Südosten der Fläche findet sich ein Reisighaufen, im Osten bildet ein unbefestigter Sandweg die Außengrenze.“	hoch
0510511 (GFW)	Feuchtwiesen artenreicher Ausprägung (GFWR) weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs Begleitbiotop 12410 Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft (OLB)		Extensiv genutzte Weideflächen mit Stallgebäuden in Holzbauweise. Schaf- und Ziegenhaltung.	gering
0513111 (GAF)	Grünlandbrachen feuchter Standorte von Schilf dominiert (GAFP) weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs (GAFPO) Begleitbiotop 082838	§30/§18	Die von Schilf dominierten Grünlandbrachen liegen nördlich, nordöstlich und südlich der Künstlerkolonie und unterliegen einer starken menschlichen Beeinflussung. Insbesondere die Fläche südlich der Künstlerkolonie ist durch Altablagerungen bis hin zu Autofracks stark vorbelastet und beeinträchtigt. „Der kartierte Bereich gestaltete sich als	hoch

18.10.2013

Biotop-code	Biotoptyp	Schutz-würdigkeit	Ausprägung im Untersuchungsraum	Biotopwert
	Vorwälder feuchter Standorte (WVF), sonstige (WVFS) Begleitbiotop 0715221 sonstiger Solitärbaum (BES) nicht heimische Baumart (BESF) überwiegend Altbaum (BESFA)		Grünlandbrache feuchter Standorte vom Schilf dominiert. Die Feuchte nimmt von Süd nach Nord ein wenig ab. Der nördliche Bereich ist stark mit Gartenabfällen belastet, was sich auch in der Vegetationsstruktur erkennen lässt. Im Nordwesten der Fläche findet sich zudem ein Solitärbaum der Art Trauer-Weide (<i>Salix babylonica</i>).“	
07	Alleen, Baumreihen			
071413 (BRAN)	Alleen (BRA), mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten (BRAN)	§29/§17	„Es handelt sich beim erfassten Biotop um die Straße „Am Schwimmbad“. Der unbefestigte Weg ist gesäumt von einer Allee aus Gewöhnliche Rosskastanie (<i>Aesculus hippocastanum</i>). Im Unterstand der Rosskastanien finden sich vereinzelt Esche (<i>Fraxinus exelsior</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Gewöhnlicher Spindelstrauch (<i>Euonymus europaeus</i>), Hunds-Rose (<i>Rosa canina</i>), Stieleiche (<i>Quercus robur</i>) sowie Eingriffeliger Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>).“	mittel bis hoch
071422 (BRRL)	Baumreihen (BRR), lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten (BRRL)		Bei der Baumreihe handelt es sich um den lückigen Baumbestand an der kanalabgewandten Seite des Treidelweges, vorwiegend verschiedene Weiden- (<i>Salix spec.</i>) und Pappel-Arten (<i>Populus spec.</i>), Birke (<i>Betula pendula</i>) und vereinzelt Erle (<i>Alnus glutinosa</i>).	mittel
08	Wälder und Forste			
082838 (WVF)	Vorwälder feuchter Standorte (WVF), sonstige (WVFS)		Die sonstigen Vorwaldstadien schließen sich östlich an die Künstlerkolonie an und haben sich durch das Auflassen von Feuchtgrünland bei hohem Wasserstand entwickelt und sind in Ausbreitung begriffen. „...Die Gehölzdeckung liegt deutlich über 50%. Der Baumbestand wird dominiert von <i>Populus spec.</i> , vereinzelt Roterle (<i>Alnus glutinosa</i>), Schwarzer Holunder (<i>Sambucus nigra</i>), Gewöhnlicher Spindelstrauch (<i>Euonymus europaeus</i>). In der Krautschicht dominiert die Sumpf-Segge (<i>Carex acutiformis</i>) und die Große Brennnessel (<i>Urtica dioica</i>).“	hoch
10	Biotope der Grün- und Freiflächen			
10113 (PGB)	Gartenbrache		Die Gartenbrache befindet sich im Süden des Geltungsbereiches an das Wohngebäude angrenzend. Die Gartennutzung ist derzeit aufgegeben. Alte Schuppen und sonstiges Nebengelass sind vorhanden. „Die erfasste Fläche definiert sich als Gartenbrache mit zwei Obstbäumen mittleren Alters der Art Süß-Kirsche (<i>Prunus avium</i>)“	gering
10150 (PK)	Kleingartenanlage		Im Norden an den Geltungsbereich angrenzend	gering bis mittel

18.10.2013

Biotop-code	Biototyp	Schutz-würdigkeit	Ausprägung im Untersuchungsraum	Biotopwert
102502 (PXG)	Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager (PX) mit Bäumen (PXG) Begleitbiotop 0715311 Solitärbäume und Baumgruppen (BE), kleine Baumgruppen (BEG) heimischer Baumarten (BEGF) mit überwiegend Altbäumen (BEGFA)		„Es handelt sich um Wochenend- und Freizeitgrundstücke mit einem alten Baumbestand in den Randbereichen bestehend aus Silberweide, Silber-Pappel, Sand-Birke. Die Grundstücke werden kultiviert und regelmäßig gemäht, einzelne Gebäudestrukturen unterschiedlicher Nutzung sind zu finden, die Vegetation zeigt Anzeichen für eine starke Eutrophierung.“ Die Wochenend- und Freizeitgrundstücke sind als sehr ungepflegt und stellenweise direkt als „vermüllt“ zu bezeichnen. Diese Bereiche sind als stark vorbelastet und als Gefährdung für Boden und Wasser und damit für Natur und Umwelt einzuschätzen.	gering
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen			
12280 (OSE)	Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen (Künstlerkolonie)		Diesem Biototyp wird die Künstlerkolonie zugeordnet. Dazu gehören Wohnhäuser mit Nebengebäuden und eine Werkstatt. Dieser Bereich wird genutzt und ist von naturnahen, baumbestandenen Grünflächen, teilweise künstlerisch gestaltet, umgeben.	gering
12332 (OGAV)	Gemeinbedarfsflächen (ehem. Badeanstalt) mit geringem Grünflächenanteil		„Bei der aufgenommenen Fläche handelt es sich um Gebäudestrukturen der ehemaligen Badeanstalt, nahezu die gesamte Fläche ist versiegelt.“	ohne
12642 (OVPT)	Parkplätze teilversiegelt		Die an den Treidelweg angrenzenden Flächen sind im Bereich der Badeanstalt mit Betonplatten bzw. mit Schotter befestigt und werden als Pkw-Stellplatz genutzt.	ohne
12652 (OVWW)	Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung		Die Schleusenstraße und die Straße „Am Schwimmbad“ dienen als Erschließungsstraße für die ehemalige Badeanstalt und die Künstlerkolonie. Sie sind mit einer wassergebundenen Decke, Schotter, befestigt.	ohne
12654 (OVVV)	Versiegelter Weg (Treidelweg)		Der Treidelweg ist asphaltiert und besitzt als Bestandteil des Fernradwanderweges Oder/Havel eine besondere Bedeutung.	ohne
12831 (OKSR)	Sonstige Bauwerke – Begleitbiotop 0714231 Baumreihe (BRR), mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten (BRRN) mit überwiegend Altbäumen (BRRNA) Baumarten hier Balsam-Pappel (<i>Populus balsamifera</i>)		Bei der erfassten Fläche handelt es sich um die ehemalige Funkstation. Die kleineren ungenutzten Gebäude unterlagen im Laufe der Zeit zunehmend dem Verfall und sind so nicht mehr nutzbar. „Im Westen der Fläche findet sich eine Baumreihe aus insgesamt 9 Altbäumen der Art Balsam-Pappel (<i>Populus balsamifera</i>). Im Zuge der Rückbaumaßnahmen an den Gebäudestrukturen entstanden zahlreiche Erdbewegungen und somit auch Rohboden- strukturen in der stellenweise vorhandenen Ruderalvegetation. Insgesamt lässt sich auf der Fläche ein sehr großflüchiges Mosaik aus Rohbodenstrukturen und vereinzelt Gasflur- sowie Ruderalflurelementen erkennen.“	gering

§ 29 / § 17 geschützte Allee nach § 29 BNatSchG und § 17 BbgNatSchAG

§ 30 / § 18 geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG

Im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt wird der Bestand an Einzelbäumen erfasst und im Lageplan zum Baumbestand Blatt-Nr. 2 im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Der Planungsraum selbst ist im Bereich der ehemaligen Badeanstalt ohne bzw. mit geringem Biotopwert zu bewerten. Zwischen Stadtschleuse und Ragöser Schleuse insgesamt ist ein sehr sensibles Feuchtgebiet mit Reichen Feuchtwiesen und Aufgelassenem Grasland feuchter Standorte, incl. Landröhrichte und Bruchwäldern anzutreffen. Die Wiesenbereiche sind z.T. stark verschliffen und mit Bäumen und Büschen durchsetzt. Diese Feuchtbereiche sind von Gräben durchzogen, die in den Finowkanal entwässern. Der Grundwasserstand ist häufig oberflächennah anzutreffen. Östlich der Badeanstalt befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese. Diese Feuchtbereiche sind insgesamt sehr wertvolle, unbedingt zu erhaltende und möglichst nicht zu beeinträchtigende nach §30/§18 BbgNatSchG geschützte Biotope.

Die Feuchtgebiete als Wiesen und Bruchwälder tragen wesentlich in Verbindung mit den Hochstaudenfluren und Gehölzbeständen zur Biotopvernetzung – Grüngürtel entlang des Finowkanals bei. Der Finowkanal besitzt eine wichtige Rolle als Biotopverbundgewässer. Der Grüngürtel erfüllt wesentliche Aufgaben hinsichtlich Lebensraum und Verbreitung vieler Tier- und Pflanzenarten, darunter auch zahlreicher geschützter Arten. Er besitzt eine besondere Bedeutung hinsichtlich seiner kleinklimatischen Funktion und seiner Funktion für das Landschaftsbild und die Erholung.

Die Erfassung faunistischer Arten im Untersuchungsgebiet zeigte die folgenden Ergebnisse:

Avifauna

Die Erfassung der Avifauna erfolgte über Sichtbeobachtungen und Gesang. Im gesamten Untersuchungszeitraum konnte keine Nistaktivität von gebäudebrütenden Arten im gesamten Untersuchungsareal erfasst werden.

Die festgestellten Vogelarten (Tabelle 4) sind nach der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Streng geschützte Vogelarten und Arten des Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie kommen als Brutvögel im Untersuchungsraum nicht vor. In der Roten Liste und Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg sind in der Vorwarnliste vermerkt der Gartenrotschwanz und der Feldsperling. Alle vorkommenden Vogelarten sind im Land Brandenburg noch in gesicherten Beständen vorhanden und werden in der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg von 2008 als häufige Arten genannt. Nur der Gartenrotschwanz wird als mittelhäufig bis häufig vorkommend eingestuft.

Tabelle 4 Übersicht der erfassten Arten der Avifauna im Untersuchungsgebiet

Art	Häufigkeit	RL BB	BArtSchVO	Nachweis durch
Amsel (<i>Turdus merula</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang, Brut
Nebelkrähe (<i>Corvus corone cornix</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang
Elster (<i>Pica pica</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Eichelhäher (<i>Garrulus glandarius</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Kohlmeise (<i>Parus major</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang

18.10.2013

Blaumeise (<i>Cyanistescaeruleus</i>)	h		§	Gesang
Rotkehlchen (<i>Erithacusrubecula</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang, Brut
Stockente (<i>Anas platyrhynchos</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Blässhuhn (<i>Fulicaatra</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Zaunkönig (<i>Troglodytestroglodytes</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang, Brut
Gartenrotschwanz (<i>Phoenicurusphoenicurus</i>)	mh/h	V	§	Sichtbeobachtung, Gesang
Hausrotschwanz (<i>Phoenicurusochruros</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang
Star (<i>Sturnusvulgaris</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang
Buchfink (<i>Fringillacoelebs</i>)	h		§	Gesang
Feldsperling (<i>Passermontanus</i>)	h	V	§	Gesang
Haussperling (<i>Passerdomesticus</i>)	h		§	Sichtbeobachtung, Gesang
Fitis (<i>Phylloscopustrochilus</i>)	h		§	Gesang
Kleiber (<i>Sittaeuropaea</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Ringeltaube (<i>Columba palumbus</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Straßentaube (<i>Columba livia forma domestica</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Buntspecht (<i>Dendrocoposmajor</i>)	h		§	Sichtbeobachtung
Gartengrasmücke (<i>Sylvia borin</i>)	h		§	Gesang
Bachstelze (<i>Motacillaalba</i>)	h		§	Sichtbeobachtung

Häufigkeit mh mittelhäufig h häufig
BArtSchVO § besonders geschützte Art
RL BB V Vorwarnliste

Amphibien und Reptilien

Auf dem gesamten Untersuchungsgebiet konnten weder rufende noch laichende Individuen erfasst werden. Sowohl während der Frühjahrs-, als auch bei der Herbstwanderung blieben Sichtungen großer Anzahlen wandernde Individuen aus. Im Planungsraum finden sich keinerlei optimale oder suboptimale Laichgewässer. Die beiden auf dem Untersuchungsgebiet befindlichen Wasserbecken kommen alleine schon aufgrund ihrer Struktur und dem hohen Fischbesatz nicht als Laichgewässer für die angetroffenen Amphibienarten in Frage.

Generell ist aufgrund der Habitatausstattung davon auszugehen, dass die im Untersuchungsgebiet erfassten Amphibienarten das untersuchte Areal als Sommerlebensraum nutzen und zur Nahrungssuche frequentieren. Potentiell befinden sich auch stellenweise Bereiche im Untersuchungsgebiet, die sich als terrestrische Hibernationsräume eignen würden. Laichplätze konnten im Untersuchungsgebiet mangels adäquater Strukturen nicht erfasst werden. Bei allen durch Sichtung erfassten Individuen handelte es sich um Einzelindividuen.

Tabelle 5 Übersicht der nachgewiesenen Amphibien- und Reptilienarten

Art	RL BB	RL D	Entwicklungsstufe
Erdkröte (<i>Bufo bufo</i>)	ungefährdet	ungefährdet	juvenil, subadult, adult
Grasfrosch (<i>Rana temporaria</i>)	3	ungefährdet	juvenil, subadult, adult
Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>)	ungefährdet	3	adult
Teichfrosch (<i>Pelophylax esculentus</i>)	ungefährdet	mit Sicherheit ungefährdet	juvenil, adult
Seefrosch (<i>Pelophylax ridibundus</i>)	3	ungefährdet	adult
Ringelnatter (<i>Natrix natrix</i>)	3	Vorwarnliste	juvenil

3 = gefährdete Arten

Heuschrecken

Als einzige, nach BArtSchV geschützte Art, konnte die Blauflügelige Ödlandschrecke (besonders geschützt) erfasst werden. Es konnten allerdings nur sehr vereinzelt Individuen in vegetationsarmen bis -freien Flächen im nördlichen Bereich angrenzend an das Flurstück 901 beobachtet werden.

Schmetterlinge

Als einzige nach Rote Liste Brandenburg gefährdete Art wurde ein Individuum des Spiegelfleck-Dickkopffalters (*Heteropterus morpheus*) bei einer Begehung im Eingangsbereich des ehemaligen Schwimmbades gesichtet. Das Exemplar hielt sich dabei im Bereich zwischen Treidelweg und Finowkanal auf und wurde bei weiteren Begehungen des gesamten Untersuchungsgebietes nicht noch einmal angetroffen.

Holzbewohnende Insekten

Im gesamten Untersuchungsgebiet sind keine planungsrelevanten Arten bei mehrfacher Begehung erfasst worden. Insgesamt fanden sich sehr wenige Totholzstrukturen der mittleren und dicken Stärkeklassen im Untersuchungsgebiet, lediglich vereinzelte Ansammlungen von Strauch- und Heckenschnittgut. Auch bei näherer Betrachtung des Baumbestandes fanden sich keine eindeutigen Höhlenstrukturen oder Bereiche mit Mull- oder Mulm-Substrat. Lediglich einige der älteren Pappeln und Silberahorne wiesen Astabbrüche mit Faulstellen auf.

Säugetiere

Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten nur Überflüge oder kurze Jagdaufenthalte erfasst werden. Ein Schwerpunkt der Frequentierung lag wiederholt im Bereich der westlich ans Untersuchungsgebiet angrenzenden Kastanienallee. Zweimal ließen sich bei den Begehungen im Bereich der Wasserflächen des Finowkanals zwei bis drei Individuen der Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) im Jagdflug beobachten. Bei einer Begehung ließ sich ebenfalls ein Exemplar der Art Wasserfledermaus (*Myotis daubentonii*) beim Jagdflug auf den Wasserbecken erfassen. Darüber hinaus konnte während der Begehungen mehrmals ein einzelnes Tier erfasst werden, was durch Detektorortung und Sichtung der Art großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*) zuzuordnen war.

18.10.2013

Hinsichtlich Wochenstuben und Winterquartieren fehlt dem Untersuchungsgebiet weitgehend das entsprechende Strukturpotential. Bei intensiver Sichtung der anthropogenen wie auch der natürlichen Strukturen vor Ort, fanden sich weder Individuen, noch Kots Spuren, die auf ein dauerhaftes Vorhandensein von Individuen der Gruppe der Microchiroptera hindeuten könnten.

Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Strukturen sind von ihrer Eignung her, bedingt durch ihre Konstruktion, als suboptimale bis ungeeignet für die Ansprüche von Fledermäusen einzuschätzen. Intensiv wurde auch der Dachboden, wie auch der Keller des Wohn- und Gewerbegebäudes im Süden des Untersuchungsgebietes nach vorgenannten Kriterien gesichtet. Im Keller des Gebäudes stand wiederholt bei den Begehungen in Teilbereichen Wasser. Die Kellerwände ließen einen hohen Feuchtegradienten erkennen. Auch auf dem Dachboden herrschte, bedingt durch undichte Dachstrukturen, erhebliche Feuchtigkeit, was an den Wänden deutlich zu erkennen war. Aufgrund der hohen Feuchtigkeit scheiden diese Strukturen ebenfalls als optimale und suboptimale Fledermausquartiere aus.

Die Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet selbst erscheinen aufgrund von Zugluft und partiell durch hohe Feuchtigkeit sowie flächig mangelnder Frostsicherheit wenig geeignet als Hibernationsräume. Eine bedingte Eignung als Tagesverstecke und eventuell als Wochenstuben ist in den Gebäudestrukturen des Untersuchungsgebietes denkbar.

Biber

Im unmittelbaren Bereich des Finowkanals ließen sich wiederholt Fraßspuren des europäischen Bibers (*Fiber castor*) finden. Im restlichen Untersuchungsgebiet selbst deuten keinerlei Zeichen auf eine Frequentierung durch diese Art hin. Der Biber ist im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet und in der Rote Liste Brandenburg als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. In der Roten Liste Deutschland ist er als gefährdet vermerkt.

Weitere planungsrelevanten Säugetierarten konnten nicht erfasst werden. Einzelne Individuen folgender Arten konnten durch Trittsiegel, Kot, Fraßspuren oder Sichtbeobachtungen festgestellt werden.

Tabelle 6 Übersicht der erfassten Säugetiere

Art	RL D	RL BB
Reh (<i>Capreolus capreolus</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Rotfuchs (<i>Vulpes vulpes</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Feldhase (<i>Lepus europaeus</i>)	3	2
Braunbrustigel (<i>Erinaceus europaeus</i>)	ungefährdet	V
Steinmarder (<i>Martes foina</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Rötelmaus (<i>Myodes glareolus</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Brandmaus (<i>Apodemus agrarius</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Gelbhalsmaus (<i>Apodemus flavicollis</i>)	ungefährdet	ungefährdet

18.10.2013

Wanderratte (<i>Rattus norvegicus</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Bisam (<i>Ondatra zibethicus</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Nutria (<i>Myocastor coypus</i>)	ungefährdet	ungefährdet
Biber (<i>Fiber castor</i>)	3	1
Wasserschlauch (<i>Myotis daubentonii</i>)	ungefährdet	4
Großer Abendsegler (<i>Nyctalus noctula</i>)	3	3

- | | |
|--------------------------|--------------------------|
| 1 vom Aussterben bedroht | 4 potentiell gefährdet |
| 2 stark gefährdet | V Arten der Vorwarnliste |
| 3 gefährdet | |

Der Biber unterliegt als streng geschützte Art dem besonderen Artenschutz und damit den Verboten des § 44 BNatSchG. Weitere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht gegeben.

Die relevanten Arten sind in abschließend zusammengefasst.

Tabelle 7 Relevante Arten im Untersuchungsraum

Deutscher Name	Wissenschaftl. Bezeichnung	Anhang II FFH-RL	RL D	RL BB
Säugetiere				
Braunbrustigel	<i>Erinaceus europaeus</i>		-	V
Biber	<i>Fiber castor</i>	V	3	1
Feldhase	<i>Lepus europaeus</i>		3	2
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>		3	3
Wasserschlauch	<i>Myotis daubentonii</i>		-	4
Amphibien, Reptilien				
Grasfrosch	<i>Rana temporaria</i>		-	3
Moorfrosch	<i>Rana arvalis</i>		3	-
Seefrosch	<i>Pelophylax ridibundus</i>		-	3
Ringelnatter	<i>Natrix natrix</i>		V	3
Heuschrecken				
Blauflügelige Ödlandschrecke	<i>Oedipoda caerulescens</i>		3	-
Kurzflügelige Schwertschrecke	<i>Conocephalus dorsalis</i>		V	-
Sumpfschrecke	<i>Stethophyma grossum</i>		-	V

18.10.2013

Zwitscherschrecke	Tettigonia cantans		-	3
Schmetterlinge				
Spiegelfleck Dickkopffalter	Heteropterus morpheus		V	3

Rote Liste (RL)

- | | | | |
|---|------------------------|---|------------------------|
| 1 | vom Aussterben bedroht | 4 | potenziell gefährdet |
| 2 | stark gefährdet | V | Arten der Vorwarnliste |
| 3 | gefährdet | | |

Anhang II der FFH-Richtlinie (FFH-RL)

- V im Angang 2 der FFH-RL aufgeführte Art

2.1.6 Landschaftsbild / Erholung

Die Kastanienallee im Westen mit der angrenzenden Feuchtwiese und die weitläufigen von Gräben durchzogenen Feuchtwiesen im Osten öffnen den Landschaftsraum und schaffen einen von kleinflächiger Bebauung unterbrochenen Grünverbund entlang des Finowkanals. Der Finowkanal verbindet Havel und Oder und erfüllt im Naturhaushalt eine überregionale bedeutende Funktion. Mit dem begleitenden überregionalen Radwanderweg (Oder-Havel-Radweg), dem Treidelweg im Bereich von Eberswalde - Niederfinow, erfüllt der Planungsraum eine bedeutende Funktion für Erholung und Tourismusentwicklung in der Region um Eberswalde. Diese Bereiche sind unbedingt erhaltungswürdig und nicht durch Projektentwicklungen in ihrer Funktion zu schmälern.

Entlang der Schleusenstraße werden durch die angrenzenden Kleingärtner die Gartenabfälle aller Art in die schützenswerten Feuchtbereiche entsorgt. Das beeinträchtigt das Landschaftsbild und insbesondere die Schutzgüter Boden und Wasser stark negativ. Die Grünstrukturen entlang des Treidelweges sind bisher durch Wochenendnutzung geprägt. Bebaut sind die eingezäunten Flächen mit Wohnwagen und kleinen Nebengebäuden in Form von zum Teil gemauerten Schuppen. Diese mit Bäumen bestandenen feuchten Grünbereiche sind äußerst ungeordnet und so vermüllt, dass Gefährdungen für das Grund- und Oberflächenwasser nicht auszuschließen sind. Diese Bereiche sind unbedingt neuordnungsbedürftig.

Der Planungsraum besitzt im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt im gegenwärtigen Zustand hinsichtlich des Landschaftsbildes mit seinen ungenutzten und von Baumaßnahmen überformten weiträumigen ungeordneten Flächen keinen Wert. Die vorhandenen Gebäude unterliegen zum größten Teil dem Denkmalschutz und befinden sich im zunehmenden Verfall. In Bezug auf den Landschaftsbildaspekt ist der Planungsraum im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt unbedingt neugestaltungsbedürftig.

2.1.7 Kultur- und sonstige Sachgüter

Denkmalschutz

Im Vorhabenbereich befinden sich geschützte Bodendenkmale, die nach § 1 Abs. 1, 2 Abs. 2 Nr 4, § 3 Abs. 1 und § 7 Abs. 1 und 2 im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg vom 24.Mai 2004 (GVBl Land Brandenburg Nr. 9 vom 24. Mai 2004, S. 215ff.) unter Schutz stehen und zu erhalten sind.

- Der Finowkanal ist ein Bodendenkmal, ein Wasserbauwerk der frühen Neuzeit zwischen Zerpenschleuse und Liepe mit allen mit ihm verbundenen wasserbaulichen Anlagen, auch technisches Denkmal in der Denkmalliste des Landes Brandenburg.

18.10.2013

- Städtische Badeanstalt, sonstiges Denkmal, Am Kanal 36; bestehend aus Haupteingang mit Kassen- und anderen Nebenräumen, Umkleidekabinen, Wohnhaus des Bademeisters, Maschinenhaus, Schwimmbecken und Freigelände.

Besondere Bedeutung wird dem Eingangsmittelbau zugeordnet, der entsprechend der Aussage der Denkmalschutzbehörde ein „seltenes Zeugnis für die gemäßigte Moderne in Eberswalde“ ist.

Das Laboratoriumsgebäude der Station für drahtlose Telegraphie in der Schleusenstraße 61 ist aufgrund seines Zustandes am 15.04.2013 aus der Denkmalliste gelöscht worden.

Ziel der Denkmalbehörden ist, bei geplanten Maßnahmen Eingriffe in die Substanz der Denkmale möglichst gering zu halten und die Beweiskraft der Substanz nicht zu verfälschen. Eine erhebliche Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes ist zu vermeiden.

Im Auftrag der Stadt Eberswalde wurden bereits 2010 in einem Kurzgutachten das Konzept der Sanierung der ehemaligen Badeanstalt und seine Entwicklung zu einer Sport- und Freizeitanlage im Hinblick auf die denkmalpflegerischen, gestalterischen und sonstigen städtebaulichen Anforderungen geprüft und verfeinert mit dem Ziel, dass die denkmalrechtliche Erlaubnis erteilt werden kann und das Basiskonzept für den Bebauungsplan steht. Es wird ausdrücklich vermerkt, dass die zukünftige Nutzung den Denkmalwert der Bebauung zu berücksichtigen hat und dass der angrenzende Finowkanal gleichfalls technisches Denkmal ist.

Der Konzeptentwurf beinhaltet folgende Kernaussagen:

- Die Geschlossenheit der Anlage mit der U-förmigen Anordnung der Hochbaulichkeiten um das Becken ist zu sichern.
- Architektonisches Hauptaugenmerk gilt dem Eingangsbau in der Haltung der sachlichen Moderne.
- Bauliche Ergänzungen haben sich der Freibad-Anlage unterzuordnen.

Naturdenkmale

Östlich der Badeanstalt, direkt angrenzend an den Planungsraum, befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese.

2.1.8 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Der Planungsraum befindet sich gegenwärtig in großflächigen Umstrukturierungen und stellt aufgrund seiner ungeordneten Verhältnisse und seiner Vermüllung gerade in den Erholungsflächen eine potentielle Gefährdung für die dort arbeitenden Personen dar. Verunreinigungen von Boden und Wasser sind nicht auszuschließen und gefährden die menschliche Gesundheit.

Die Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim insgesamt als Altlastenverdachtsfläche geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 liegt vollständig innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche.

Die geplanten Baumaßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese müssen die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen (§ 9 BBodSchG).

18.10.2013

Boden und Grundwasser sind erforderlichenfalls durch geeignete Maßnahmen so zu sanieren, dass für den Einzelnen und für die Allgemeinheit keine dauerhaften Gefahren, erheblichen Nachteile oder Belästigungen entstehen (§ 4 Abs. 3 BBodSchG).

Das Plangebiet liegt im Einwirkungsbereich der Kläranlage des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung an der Eichwerderstraße. Die Fahrzeuge der mobilen Abwasserentsorgung entleeren 20 bis 25 mal täglich montags bis freitags in der Zeit von 6 bis 21 Uhr an der Fäkalannahmestation an der Eichwerderstraße ihre Tanks. Der Vorgang ist in 215 m Entfernung zum geplanten Zeltplatz oder 330 m Luftlinie zum Wohnhaus Badeanstalt akustisch wahrzunehmen. Bei Ostwind können Geruchsimmissionen auftreten.

Auch der Finowkanal ist eine Emissionsquelle durch den vorhandenen Sportsbootverkehr. Die max. Geschwindigkeit beträgt 6 km/h. Außerhalb der Saison und der Schleusenzeiten von Frühjahr bis Herbst findet kein Sportbootverkehr statt.

Die nördlich und südlich gelegenen KGA verursachen durch ihre Nutzung ebenfalls Lärm durch Zu- und Abfahrtsverkehr, Motorgeräteeinsatz zur Gartenpflege, „verhaltensbezogene Geräusche“ z.B. Gespräche, Rufe und Lachen, technische Geräusche wie Musik- und Fernsehübertragungen von Frühjahr bis Frühherbst.

Aus der sogenannten Künstlerkolonie sind keine Emissionen bekannt, bis auf den eigen verursachten Zu- und Abfahrtsverkehr. Die künstlerischen Arbeiten verlaufen leise. Von Hand wird modelliert, gebrannt, gemalt und geschliffen sowohl in der Werkstatt als auch draußen.

2.1.9 Schutzgebiete

Schutzgebiete die zum Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft gehören, Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten (FFH), sind von der Planung nicht betroffen.

Von der Planung betroffen sind Naturdenkmale, die gemäß § 28 BNatSchG geschützt sind. Das flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“ liegt zwischen der Schleusenstraße und dem Finowkanal und grenzt im Osten unmittelbar an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes an. Bei der „Blumenwiese“ handelt es sich um eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese.

2.1.10 Zusammenfassende Darstellung der Bestandsaufnahme und –bewertung

Die zu überplanende Fläche befindet sich nördlich des Finowkanals. Das städtische Freibad besteht seit 1926 mit dem folgenden Gebäudebestand, Hauptgebäude mit Mittelbau und Eingangstor, Umkleidekabinen, Wohnhaus, Maschinenhaus und Wasserbecken mit Vorwärmanlage. Das Freibad wurde durch Liegewiesen und Begleitgrün komplettiert. Die Badeanstalt wurde 1989 wegen technischer Mängel und zu geringer Auslastung geschlossen und später wieder als „Angelbad“ genutzt. Dadurch dass die Wohnungen ständig bewohnt waren, wurde der gänzliche Verfall der Gebäude verhindert. Östlich schließen sich Weideflächen und die ehemalige Versuchsfunkstelle für Telegraphenbau an. Der Holzbau der Versuchsanstalt steht heute noch, zerfällt aber zusehends. Neben der Rundfunkanstalt befinden sich von Künstlern privat genutzte Werkstätten und Wohnungen. Die von zahlreichen Gräben durchzogenen feuchten Grünflächen entlang des Finowkanals werden insgesamt als Erholungsflächen in Anspruch genommen. Sie sind mit alten Wohnwagen bestanden und hinterlassen einen sehr ungepflegten und vermüllten Eindruck. Die östlich angrenzenden Feuchtwiesen sind von Gräben durchzogen und teilweise mit Gehölzen bestanden. Sie werden nicht genutzt.

Die Nutzung der Flächen insbesondere der ehemaligen Badeanstalt mit den Becken und Gebäuden verursachen einen hohen Versiegelungsgrad und führen zu einer starken Vorbelastung

18.10.2013

der Böden. Der anschließende östliche Bereich ist von Niedermoorböden mit Grünlandbrachen von Schilf dominiert und von Feuchtwiesen geprägt.

Der Planungsraum selbst ist im Bereich der ehemaligen Badeanstalt ohne bzw. mit geringem Biotopwert zu bewerten. Die Feuchtgebiete als Wiesen und Bruchwälder tragen wesentlich in Verbindung mit den Hochstaudenfluren und Gehölzbeständen zur Biotopvernetzung – Grüngürtel entlang des Finowkanals bei. Diese Feuchtbereiche sind insgesamt sehr wertvolle, unbedingt zu erhaltende und möglichst nicht zu beeinträchtigende nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschützte Biotope.

Alle vorkommenden Vogelarten sind im Land Brandenburg noch in gesicherten Beständen vorhanden und werden in der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg von 2008 als häufige Arten genannt. Der Bestand an Vogelarten ist nicht gefährdet. Fledermäuse wurden nur in Form von Überflügen oder kurzen Jagdaufenthalten erfasst. Hinsichtlich Wochenstuben und Winterquartieren fehlt dem Untersuchungsgebiet weitgehend das entsprechende Strukturpotential. Die Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet selbst erscheinen aufgrund von Zugluft und partiell durch hohe Feuchtigkeit sowie flächig mangelnder Frostsicherheit wenig geeignet als Hibernationsräume. Im unmittelbaren Bereich des Finowkanals ließen sich wiederholt Fraßspuren des europäischen Bibers (*Fiber castor*) finden. Im restlichen Untersuchungsgebiet selbst deuten keinerlei Zeichen auf eine Frequentierung durch diese Art hin. Der Biber ist im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet und in der Rote Liste Brandenburg als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. In der Roten Liste Deutschland ist er als gefährdet vermerkt.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III des betriebenen Wasserwerkes I Eberswalde-Finow (WW Stadtsee) und des stillgelegten Wasserwerkes II Eberswalde-Finow.

Die Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altlastenverdachtsfläche geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 liegt vollständig innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche.

Unter Denkmalschutz stehen und sind zu erhalten:

- Finowkanal als Bodendenkmal und als technisches Denkmal
- Städtische Badeanstalt als sonstiges Denkmal bestehend aus Haupteingang mit Kassen- und anderen Nebenräumen, Umkleidekabinen, Wohnhaus des Bademeisters, Maschinenhaus, Schwimmbecken und Freigelände.

Östlich der Badeanstalt, direkt angrenzend an den Planungsraum, befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese.

Schutzgebiete die zum Netz besonderer Schutzgebiete „Natura 2000“ innerhalb der Europäischen Gemeinschaft gehören, Vogelschutzgebiete (SPA) und Gebiete zum Schutz gefährdeter Lebensräume und von Tier- und Pflanzenarten (FFH), sind von der Planung nicht betroffen.

Der Planungsraum besitzt im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und der Rundfunkanstalt im gegenwärtigen Zustand hinsichtlich des Landschaftsbildes mit seinen ungenutzten und von Baumaßnahmen überformten weiträumigen ungeordneten Flächen keinen Wert. Die vorhandenen Gebäude unterliegen zum größten Teil dem Denkmalschutz und befinden sich im zunehmenden Verfall. In Bezug auf den Landschaftsbildaspekt ist der Planungsraum im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt unbedingt neugestaltungsbedürftig.

2.2 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung und bei Nichtdurchführung der Planung

Grundlage für die Abschätzung der Umweltauswirkungen ist der Bebauungsplan Nr. 309 „Badeanstalt“ der Stadt Eberswalde. Bei der Beurteilung der Umweltauswirkungen werden die vorhandenen Schutzgüter in ihrer Qualität und Vorbelastung den zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenübergestellt.

2.2.1 Wirkraum

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 „Badeanstalt“ der Stadt Eberswalde setzt sich aus mehreren wesentlichen Bereichen zusammen:

1. ehemalige Badeanstalt

eine mit denkmalgeschützten im Verfall befindlichen Gebäuden bestandenen Brachfläche, die sich derzeit in Umnutzung befindet und durch erhebliche Erdarbeiten gekennzeichnet ist. Dieser Bereich ist bereits stark vorbelastet und wird als Marina mit den dazugehörigen Gebäuden und Einrichtungen, als Ferienwohnungen und als Caravanstellplatz auch in Zukunft intensiv genutzt.

2. ehemalige Rundfunkanstalt

Dieser Bereich befindet sich im gänzlichen Zerfall und ist gegenwärtig durch Bauarbeiten und erhebliche Erdaufschüttungen geprägt. Im geplanten Ersatzneubau der ehemaligen Rundfunkanstalt sind Ferienwohnungen und die Einrichtung eines Museums vorgesehen. Die östlich angrenzenden Flächen werden von Frau Sailer als Künstlererkstatt (Plastik, Malerei, Keramik) und Wohnung genutzt. Nutzungsänderungen sind hier nicht geplant.

3. Erholungsgrundstücke entlang des Finowkanals

Die vermüllten als Erholungsgrundstücke genutzten Grünflächen entlang des Finowkanals sind in geordnete private Grünflächen umzugestalten. Die Beräumung dieser Flächen steht hierbei im Vordergrund. Teilweise ist die Einrichtung eines Zeltplatzes vorgesehen.

4. Grünflächen, Weideflächen und Feuchtwiesen

Die weiträumigen Grünflächen bleiben als solche und vordergründig als Grünzäsur entlang des Finowkanals erhalten. Gerade die östlichen bis an das Naturdenkmal „Blumenwiese“ heranreichenden Feuchtwiesen sind als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zu erhalten.

5. Erschließung

Die Erschließung ist über die Schleusenstraße gesichert. Die Straße Am Schwimmbad endet am Treidelweg. Der Treidelweg wird als Radwanderweg durchgängig gesichert und um das Hafenbecken geleitet. Mit den unter Punkt 1 und 2 beschriebenen Nutzungsänderungen ist eine zusätzliche Verkehrsbelastung für die Schleusenstraße und rückführend für den Einmündungsbereich in die B 2 gegeben.

Der Wirkraum ist im wesentlichen auf den Geltungsbereich beschränkt. Die angrenzenden Bebauungen, insbesondere die Wohnbauten und die Kleingärten sind von der intensiveren Nutzung, die mit erhöhten Lärmimmissionen verbunden ist, beeinträchtigt. Die erhöhte Lärmbeeinträchtigung und die stärkere Verkehrsbelastung sind über den Geltungsbereich hinausgehende Wirkungen. Das erhöhte Verkehrsaufkommen ist eine unvermeidbare

Beeinträchtigung, die nur durch eine kluge Verkehrsführung und gut ausgebaute Straßen zu minimieren ist.

Das Bauvorhaben weist insgesamt hinsichtlich der Beeinträchtigung der Schutzgüter geringe über den Geltungsbereich hinaus gehende nachhaltige Auswirkungen auf.

2.2.2 Auswirkungen auf den Boden

Das **Schutzgut Boden** besitzt im Ökosystem besondere Funktionen. Der Boden dient der Regulation durch Filterung, Pufferung, Transformation, Bindung und Abbau von Stoffen. Er bietet den Bodenorganismen und den Pflanzen Lebensraum und stellt die Grundlage für die Produktion von Biomasse dar. Der Boden ist eine natürliche, durch ständige Überbauung und Versiegelung gefährdete, nicht vermehrbare Ressource, die einen besonderen Schutz verdient. Nach der Neufassung des Baugesetzbuches und der Änderung des § 5 Absatz 2 Nr. 10 wird der Schutz des Bodens zunehmend beachtet.

Nach § 1 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) sollen bei Einwirkungen auf den Boden Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sowie seiner Funktion als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte so weit wie möglich vermieden werden. Darüber hinaus ist dem Entstehen schädlicher Bodenveränderungen vorzubeugen, indem Bodeneinwirkungen vermieden oder nach Möglichkeit vermindert werden (§ 7 BBodSchG).

Die Tabelle 8 zeigt, dass eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben ist. Im Bereich der Badeanstalt sind durch die Becken, Gebäude und Pflaster- und Plattenbeläge unter Einrechnung der im Bestandsplan dargestellten nördlichen Zuwegung und einer insgesamt gegebenen Flächenbeeinträchtigung bereits 11.454 m² als versiegelt anrechenbar. Insgesamt können im Bereich der Sondergebiete Freizeit und Fremdenbeherbergung und Marina, einschließlich des Hafenbeckens 21.128 m² überbaut und versiegelt werden. Damit ergibt sich eine **Nettoneuversiegelung von 8.193 m²**. Das SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (ehemalige Rundfunkanstalt) besitzt eine Vorbelastung von 856 m² und eine überbaubare Fläche von 1.398 m². Damit ergibt sich eine **Nettoneuversiegelung für diesen Bereich von 542 m²**. Für das SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (Künstlerkolonie) ergibt sich eine mögliche maximale **Nettoneuversiegelung von 322 m²**. Für diesen Bereich sind derzeit keine baulichen Veränderungen geplant, ein Ausgleich wird nicht gefordert. Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanzierung werden für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich erhebliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als Ausgleich sind 8.735 m² (ohne die Künstlerkolonie) im Gegenzug für die Neuversiegelung zu entsiegeln.

Die Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altlastenverdachtsfläche geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 liegt vollständig innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche.

Die geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese müssen die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen (§ 9 BBodSchG).

18.10.2013

Tabelle 8 Berechnung der Nettoneuversiegelung

Flächenbezeichnung	Größe	Versiegelung	
	m ²	anrechenbarer Faktor	anrechenbare m ²
SO Freizeit und Fremdenbeherbergung / SO Marina / Hafenbecken			
Bestand			
Gebäude	981	1,0	981
Betonfläche (Becken, Pflasterflächen)	9.839	1,0	9.839
Schotterflächen (befestigte Fahrspuren, Parkflächen)	906	0,7	634
Befestigte, vorbelastete Flächen	11.726		11.454
Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten (§30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG)	1.690		
Gartenbrache	1.896		
Spontanvegetation auf Sekundärstandorten – von Gräsern dominierte Bestände	9.873	0,15	1.481
Grünflächen	13.459		
Gesamtflächen Bestand	25.185		12.935
Planung			
SO Freizeit und Fremdenbeherbergung	20.285	GRZ 0,8	16.228
SO Marina	4.282	GRZ 0,8 + 0,2	4.282
Hafenbecken	618		618
Gesamtflächen	25.185		21.128
Nettoneuversiegelung			8.193
SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (ehemalige Rundfunkanstalt)			
Bestand			
Gebäude	305	1,0	305
Betonfläche (Gruben)	10	1,0	10
Schotterflächen (befestigte Fahrspuren, Parkflächen)	773	0,7	541
Befestigte, vorbelastete Flächen	1.088		856
Feuchtwiese nährstoffreicher Standorte, artenreich (§30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG)	420		

18.10.2013

Flächenbezeichnung	Größe	Versiegelung	
	m ²	anrechenbarer Faktor	anrechenbare m ²
Ruderalflächen, jetzt zum großen Teil von Baumaßnahmen überformt mit Erdaufschüttungen	1.599		
Grünflächen	2.019		
Gesamtflächen Bestand	3.107		856
Planung			
SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (1)	3.107	GRZ 0,3 + 0,15	1.398
Gesamtflächen	4.341		1.398
Nettoneuversiegelung			542
SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (Künstlerkolonie)			
Bestand			
Gebäude	646	1,0	646
Betonfläche (Gruben)	10	1,0	10
Schotterflächen (befestigte Fahrspuren, Parkflächen)	463	0,7	324
Befestigte, vorbelastete Flächen	1.119		980
Freiflächen am Haus aus Rasen mit Sträuchern und Bäumen mit Regenwasserrückhalteteich, z.T. mit Kunstobjekten gestaltet	3.222		
Grünflächen	3.222		
Gesamtflächen Bestand	4.341		980
Planung			
SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (2)	4.341	GRZ 0,2 + 0,1	1.302
Gesamtflächen	4.341		1.302
Nettoneuversiegelung			322

2.2.3 Auswirkungen auf Oberflächen- und Grundwasser

Der Finowkanal ist eine sonstige Wasserstraße des Bundes. Die Gewässergüte wird in der WRRL mit III als stark verschmutzt eingestuft und weist auf Verunreinigungen unter anderem durch kommunale Abwässer hin. Durch jahrelange Einleitung zahlreicher Produktionsabwässer der am Kanal ansässigen Betriebe kann zudem von einer starken Belastung des Gewässersediments ausgegangen werden. Nach der Sanierung der Schleusen und Wehre im Finowkanal kann und soll

18.10.2013

dieser wieder durchgängig befahren werden. Für den Bau des Hafenbeckens und der Marina liegt eine generelle Zustimmung des WSA Eberswalde vor. Ein Antrag auf strom- und schiffahrtspolizeiliche Genehmigung ist zu stellen. Zu beachten ist, dass der Finowkanal für Fahrzeuge mit max. 41,5 m Länge, 5,10 m Breite und 1,2 m Tiefe zugelassen ist. Die Fahrgeschwindigkeit ist auf max. 6 km/h begrenzt. Die Einfahrt in das Hafenbecken ist so zu gestalten, dass die Gesamtbreite aus Schiffsbreite und beiderseits 2 m Sicherheitsabstand gegeben ist. Das wird bei einer Breite des Hafenbeckens von ca. 27 m gesichert. Die Tiefe der Gewässersohle liegt bei Normalstau bei ca. 1,70 m. Die Tiefe des Beckens sollte gleich oder tiefer sein. Sie soll ca. 2,5 m betragen. Der Finowkanal dient für die Wasserbecken, die zukünftig als Naturbad genutzt werden sollen und im Kreislauf mit Wasser aus dem Finowkanal gefahren werden sollen, als Zu- und Ablauf. Die Wasseraufbereitung erfolgt durch eine UV-Anlage. Ein Einlauf, der früher zum Ablassen des Wassers genutzt wurde, ist bereits vorhanden. Der Finowkanal ist ein wichtiges Element bei der Entwicklung und Förderung des Tourismus für Eberswalde selbst und für die weitere Umgebung. Mit der Entwicklung des Sondergebietes Freizeit und Fremdenbeherbergung und dem SO Marina wird dieser Zielsetzung entsprochen. Mit dem Bau des Hafenbeckens und der vorgelagerten Steganlage wird in das Wasserregime des Kanals eingegriffen. Der Wasserstand könnte minimal und nicht merkbar absinken. Der Eingriff fällt aufgrund der Größe des Gesamtkanals und der Gesamtwassermenge gering aus. Das Hafenbecken wird ca. 800 m² Fläche und 2.250 m³ Wasser beanspruchen.

In den Finowkanal münden eine Vielzahl von Entwässerungsgräben. Diesen zahlreichen Binnengräben dient der Finowkanal als Vorfluter. Er hält den Grundwasserstand der angrenzenden Flächen aufgrund des annähernd gleichbleibenden regulierten Wasserstandes auf einem Niveau. Im Planungsraum sind relativ niedrige Grundwasserstände zwischen 2 bis 5 m anzutreffen. Im Bereich von Feuchtbiotopen, wie Bruchwälder ist das Grundwasser oberflächennah. Aufgrund der geringen Größe des Gesamtprojektes wird das Vorhaben nach Rücksprache mit Dr. Fehlauer (AKS GmbH Frankfurt/Oder, 2012) als zu geringfügig erachtet um gravierende Auswirkungen auf den Wasserhaushalt zu bewirken. Auch das Öffnen der Gräben im Bereich des zukünftigen Zeltplatzes zum Trockenlegen dieser Flächen hat nur minimale Auswirkungen auf den Wasserhaushalt der umgebenden Flächen. Hydrologische Untersuchungen werden derzeit als nicht notwendig erachtet.

Der Binnengraben 76 nördlich des Finowkanals entlang des Treidelweges gehört gemäß Brandenburger Wassergesetz (BbgWG) zu den Gewässern II. Ordnung. Die Eigentümer, Nutzungsberechtigten und Anlieger dieser Gewässer haben die zur Gewässerunterhaltung erforderlichen Arbeiten und Maßnahmen an Gewässer und auf den Ufergrundstücken zu dulden. Sie haben die Uferstreifen in einer Breite von 5 m so zu bewirtschaften, dass die Gewässerunterhaltung nicht beeinträchtigt wird. Sie haben ferner zu dulden, dass diese Uferbereiche im Interesse der naturnahen Entwicklung der Gewässer standorttypisch bepflanzt werden. Sie haben alles zu unterlassen, was die Sicherheit und den Schutz der Ufer gefährden und die Unterhaltung unmöglich machen oder wesentlich erschweren würde. Ferner bedarf die Errichtung von Anlagen in und an Gewässern bis zu einem Abstand von 5 m von der Böschungsoberkante der Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde (§ 87 Abs. 1 BbgWG). Diese Vorgaben sind zur Vermeidung von zusätzlichen Beeinträchtigungen zu berücksichtigen.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen möglich, aber zu vermeiden.

Eine über das bisherige Maß an Flächenversiegelung hinausgehende Nettoneuversiegelung ist auf 8.735 m² entsprechend Planungskonzept möglich. Damit ist eine erhebliche und nachhaltige zusätzliche Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate verbunden.

Zu beachten ist aber, dass der gesamte Planungsraum als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt wird. Aufgrund dessen sind Gefährdungen für das Grundwasser nicht auszuschließen. Eine Gefährdungsabschätzung für die Fläche ist bei Eingriffen in den Boden erforderlich.

2.2.4 Auswirkungen auf Luft / Klima

Die Vorhaben des Bebauungsplanes führen zu keiner Beeinflussung des Groß- oder Regionalklimas. Eingriffe in das Mikroklima sind mit der derzeitigen Nutzung des Geländes gegeben und werden nach Umsetzung des Bebauungsplanes gleichermaßen vorhanden sein. Veränderungen in Bezug der Beeinträchtigung des Klimas sind nicht zu erwarten.

Die Belastung mit Luftschadstoffen wie CO₂ und Feinstaub wird sich geringfügig durch eine intensivere Nutzung erhöhen. Das trifft sowohl für Luftverunreinigungen durch Bootsmotoren wie durch den erhöhten Fahrzeugverkehr, Pkw und Caravane zu. Grenzwertüberschreitungen sind jedoch nicht zu erwarten und Maßnahmen nicht erforderlich.

2.2.5 Auswirkungen auf Biotope, Pflanzen und Tiere

Im Bestands- und Konfliktplan sind die vorhandenen Biotope, der Baumbestand und die vorkommenden relevanten Tierarten und deren Verlust innerhalb der bebaubaren Fläche im Maßstab 1 : 1.000 dargestellt.

Bei der Umsetzung der vorliegenden Planung ist mit geringen Eingriffen und Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Biotope / Pflanzen und Tiere zu rechnen, da die Bebauung im Wesentlichen auf bereits stark vorbelasteten und baulich genutzten Flächen erfolgt. Es werden im wesentlichen Biotope mit geringem oder keinem Biotopwert in Anspruch genommen. In diesen Bereichen erfolgen keine zusätzlichen Eingriffe in das Schutzgut Flora und Fauna. Die umfangreich vorhandenen schützenswerten Biotope bleiben bis auf geringfügige Ausnahmen erhalten und werden gepflegt, geschützt und weiter entwickelt.

BIOTOPE - BAUMBESTAND

SO Freizeit und Fremdenbeherbergung / SO Marina / Hafengebieten

Im Bereich der ehemaligen Badeanstalt sind alle Flächen bereits überbaut bzw. durch laufende Bauarbeiten stark beeinträchtigt. Diese Flächen werden zum großen Teil durch Erdablagerungen bzw. durch Baumaterialien und Baurestabfälle überlagert. Lediglich im Nordwesten der Fläche im Bereich des alten Vorwärmbeckens gehen ca. 1.690 m² an Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten ausgleichspflichtig verlustig, ein nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschütztes Biotop.

Große alte Bäume, Weiden und Silberahorn, sowie die Baumreihe aus Hainbuche bleiben erhalten und werden in das neue Konzept integriert. Verlostig gehen die in Tabelle 9 und im Lageplan Baumbestand, Erhalt und Fällung angeführten und dargestellten Bäume, 11 Baumweiden und Pappeln. Der Bereich der ehemaligen Badeanstalt ist bebaut und wird genutzt, so dass er dem besiedelten Bereich zugeordnet wird. Laut Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) findet diese nach § 2 Abs. 1 Nr. 2 keine Anwendung auf Obstbäume, Pappeln und Baumweiden sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereiches. Das führt dazu, dass für die Baumfällungen keine Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Tabelle 9 Baumverlust

Baum - Nr.	Baumart	StU	Zustandsstufe (ZS)
		cm	
1	Baumweide	175	2-3
2	Baumweide	175	2-3
3	Baumweide	175	2-3
4	Baumweide	130	2-3
5	Baumweide	175	2-3
6	Baumweide	190	2-3
7	Pappel	78+50	4
8	Pappel	75	2-3
9	Pappel	78	2-3
10	Pappel	69	2-3
11	Pappel	170	2-3

SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (ehemalige Rundfunkanstalt)

Hochwertige Biotope in Form von Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, geschützt nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG, werden für die Zuwegung und Herstellung von Stellplätzen in Anspruch genommen. Dabei handelt es sich um 366 m².

Baumfällungen werden durch eine Anpassung des Konzeptes nicht erforderlich. Alle anderen Bäume sind zu erhalten bzw. stehen in den Grünflächen, so dass keine weitere Fällung erforderlich wird. Das trifft für die Baumreihe aus Balsam-Pappel und für zahlreiche Birken zu.

SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (Künstlerkolonie)

Im Bereich der Künstlerkolonie sind keine baulichen Veränderungen geplant. Der vorhandene Gebäudebestand wird mit Baugrenzen im Bestand festgesetzt.

Ausgleichsmaßnahmen werden nicht erforderlich.

Private Grünflächen

Der Bebauungsplan setzt Private Grünflächen fest. Die wie bisher genutzte Weidefläche (P 1) bleibt als solche erhalten. Zusätzliche Eingriffe sind nicht gegeben.

Die mit der Zweckbestimmung Zeltplatz festgesetzte Private Grünfläche sowie die östlich angrenzende Private Grünfläche (P 2) werden aus den bisherigen Erholungsgrundstücken entwickelt. Die Fläche wird entmüllt, die Gräben werden renaturiert, so dass das Oberflächenwasser abfließen kann und die Fläche möglichst abtrocknen kann. Zusätzlich zur Grabenrenaturierung werden Aufschüttungen mit dem Ziel der Trockenlegung der Aufstellfläche für Zelte vorgesehen. Der Zeltplatz bleibt als naturbelassene Grünfläche bestehen, max. 20 Zelte, ein Sanitärcontainer im Norden der Fläche und ein kleinräumiger Aktivspielplatz sollen Platz finden. Um den Kindern ein breites Freizeitangebot zu bieten wird auf der Privaten Grünfläche 2 eine begrenzte Kleintierhaltung zugelassen, Minischweine, Minischafe und 1 Alpaka. Der Baumbestand bleibt erhalten. Zusätzliche ausgleichspflichtige Eingriffe sind nicht gegeben. Im Gegenteil, die Beräumung der Flächen von Altablagerungen bis hin zu Autos bildet die Grundlage für die

18.10.2013

Entwicklung von wertvollen und geordneten Grünflächen und verhindert die nachhaltige Beeinträchtigung von Oberflächen- und Grundwasser.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft

Der Bebauungsplan setzt umfangreiche Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft fest. Diese umfassen 19.986 m² und bestehen aus den nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschützten Biotopen wie Feuchtwiesen, Grünlandbrachen von Schilf dominiert und aus sonstigen Vorwäldern feuchter Standorte.

Die gerade an die Kleingartenanlage im Norden angrenzenden Bereiche sind mit kleingartenspezifischen Abfällen und Müll belastet und werden als Stellplätze benutzt. Hier liegt eine teilweise starke Beeinträchtigung von nach BNatSchG und BbgNatSchAG geschützten Biotopen vor. Diese Beeinträchtigungen sind durch Ausgleichsmaßnahmen zu beseitigen. Die Flächen sind zu beräumen und deren weitere Belastungen und Verunreinigungen sind zu verhindern.

Baubedingte zusätzliche Beeinträchtigungen der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft sind nicht gegeben.

PLANUNGSRELEVANTE TIERARTEN

Durch direkte Gehölzverluste und intensivere Bebauung sowie verstärkte menschliche Frequentierung kann es zu Revierverlusten bzw. zu Revierverlagerungen der **Brutvögel** kommen. Die vorkommenden Vogelarten sind im Land Brandenburg noch in gesicherten Beständen vorhanden und werden in der Liste der Brutvögel des Landes Brandenburg von 2008 als häufige Arten genannt. Durch den Erhalt umfangreicher baumbestandener Grünflächen kann von einer Sicherung des vorhandenen Brutvogelaufkommens ausgegangen werden, so dass keine weiteren Maßnahmen erforderlich werden.

Im Ergebnis der **Fledermauskartierung** wurde festgestellt, dass keine Besiedlung der Flächen durch Gebäudebrüter und Fledermäuse gegeben ist. Im Untersuchungsgebiet konnten nur Überflüge oder kurze Jagdaufenthalte erfasst werden. Ein Schwerpunkt der Frequentierung lag wiederholt im Bereich der westlich ans Untersuchungsgebiet angrenzenden Kastanienallee. Diese bleibt erhalten wird nicht beeinträchtigt. Hinsichtlich Wochenstuben und Winterquartieren fehlt dem Untersuchungsgebiet weitgehend das entsprechende Strukturpotential. Die Gebäudestrukturen im Untersuchungsgebiet selbst erscheinen aufgrund von Zugluft und partiell durch hohe Feuchtigkeit sowie flächig mangelnder Frostsicherheit wenig geeignet als Hibernationsräume. Nach Umsetzung des Gesamtkonzeptes werden durch die verstärkte menschliche Frequentierung keine für die Fledermäuse geeigneten Lebensräume im Bereich der Bebauung entstehen. Die umgebenden Wasserflächen, die Kastanienallee im Westen und die baumbestandenen Feuchtwiesen im Osten bleiben als Jagdgebiet und Sommerlebensraum erhalten.

Im unmittelbaren Bereich des Finowkanals sind Fraßspuren vom europäischen **Biber** (*Fiber castor*) zu finden. Im restlichen Untersuchungsgebiet deuten keinerlei Zeichen auf eine Frequentierung hin. Der Biber ist im Anhang II der FFH-Richtlinie gelistet und in der Rote Liste Brandenburg als „vom Aussterben bedroht“ eingestuft. In der Roten Liste Deutschland ist er als gefährdet vermerkt. Der Biber unterliegt als streng geschützte Art dem besonderen Artenschutz und damit den Verboten des § 44 BNatSchG. Mit dem Bau des Hafenbeckens und einem verstärkten Bootsverkehr sind zusätzliche Gefährdungen für den Biber gegeben. Die im Bereich der Marina am Finowkanal stehenden Bäume sind bereits durch den Biber angefressen und werden noch vor Baubeginn dem Biberfraß gänzlich zum Opfer fallen. Die Biberburg befindet sich in der Nähe zur

18.10.2013

Bahnüberführung. In Richtung Stadtzentrum sind keine Biberbehausungen anzutreffen. Der Bereich zwischen Marina und Stadtzentrum ist durch die verstärkte menschliche Frequentierung für den Biber uninteressant und wird gemieden. In diesem Bereich sind auch wenig für den Bau einer Biberburg geeignete Strukturen vorhanden. Der Biber kommt gerade am Finowkanal insgesamt wieder häufiger vor und sollte durch entsprechende Anpflanzungen von Weichhölzern als Ausgleich für die Beeinträchtigung seines Lebensraumes weiter in Richtung Stecherschleuse gelenkt werden.

Weitere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht gegeben, so dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

2.2.6 Auswirkungen auf Landschaftsbild

Der Planungsraum besitzt im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt im gegenwärtigen Zustand hinsichtlich des Landschaftsbildes mit seinen ungenutzten und von Baumaßnahmen überformten weiträumigen ungeordneten Flächen einen äußerst geringen Wert. Die vorhandenen Gebäude unterliegen zum größten Teil dem Denkmalschutz und befinden sich im zunehmenden Verfall. In Bezug auf den Landschaftsbildaspekt ist der Planungsraum im Bereich der ehemaligen Badeanstalt und Rundfunkanstalt unbedingt neugestaltungsbedürftig. Das trifft auch auf die vermüllten bisher als Wochenendgrundstücke genutzten Grünbereiche entlang des Finowkanals zu. Die Entwicklung des Planungsraumes zu einem Sondergebiet für Freizeit und Fremdenbeherbergung mit Marina führt zu einer Aufwertung der Flächen und beeinträchtigt das Orts- und Landschaftsbild insgesamt positiv. Kritisch zu betrachten sind die großen verdichteten Flächen zum Abstellen von Wohnwagen und Caravans. Die umfangreichen Stellflächen für Wohnwagen sind durch Begrünung aufzulockern, zu beschatten und abzugrenzen, so dass sie sich in das Landschaftsbild einfügen.

2.2.7 Umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter

Die stark vorbelasteten Flächen werden mit Umsetzung des Bebauungsplanes generell an Wert gewinnen.

Von der Planung betroffen sind die folgenden Denkmale:

1. Finowkanal,
2. Städtische Badeanstalt.

Ziel der Denkmalbehörden ist, bei geplanten Maßnahmen Eingriffe in die Substanz der Denkmale möglichst gering zu halten und die Beweiskraft der Substanz nicht zu verfälschen. Eine erhebliche Veränderung bzw. Beeinträchtigung des Erscheinungsbildes ist zu vermeiden.

zu 1. Finowkanal

Der Finowkanal verbindet Oder und Havel und wird vor allem für den Wassertourismus genutzt. Der Bau des Bootshafens und der vorgelagerten Steganlage sind wasserbauliche Anlagen, die das Ensemble der Marina vervollständigen und nicht geeignet sind, das Denkmal Finowkanal nachteilig zu beeinträchtigen. Im Gegenteil mit der möglichst durchgängigen Nutzung des Finowkanals wird sein Erhalt gesichert und dem Verfall und der völligen Verkräutung und Verschlammung entgegengewirkt.

Die geplante Aushebung des Hafenbeckens und die Herstellung der Verbindung zum Kanal stellen einen erheblichen aber unvermeidbaren Eingriff in das Bodendenkmal Finowkanal dar. Die Arbeiten müssen unter der Kontrolle eines Archäologen bzw. einer archäologischen Fachfirma

18.10.2013

erfolgen. Die damals beim Bau des Kanals entstandenen Bodenveränderungen werden teilweise zerstört, andererseits aber auch erstmals sichtbar gemacht. Diese sind zu dokumentieren und werden Aufschluss geben über die Baugeschichte bei der Anlage des Kanals und sehr wahrscheinlich verschiedene historisch belegte Ausbauphasen archäologisch nachvollziehen lassen.

zu 2. Städtische Badeanstalt

Im Kurzugutachten der Stadt Eberswalde zur Prüfung des Konzeptes zur Sanierung der ehemaligen Badeanstalt und seiner Entwicklung zu einer Sport- und Freizeitanlage im Hinblick auf die denkmalpflegerischen, gestalterischen und sonstigen städtebaulichen Anforderungen wird ausdrücklich vermerkt, dass die zukünftige Nutzung den Denkmalwert der Bebauung zu berücksichtigen hat. Die zu berücksichtigenden Kernaussagen wurden beachtet. Die Geschlossenheit der Anlage mit der U-förmigen Anordnung der Hochbaulichkeiten um das Becken ist gesichert. Die beiden großen Becken bleiben erhalten. Der architektonisch wertvolle Eingangsbau bleibt bestehen und wird in alter Schönheit wieder hergestellt. Die baulichen Ergänzungen ordnen sich der Freibad-Anlage unter. Dazu gehören eine neu zubauende Winterhalle mit Werkstatt, ein Sanitärtrakt, Ferienwohnungen und die Schaffung von Versorgungsmöglichkeiten.

Das Laboratoriumsgebäude der Station für drahtlose Telegraphie, die ehemalige Rundfunkanstalt, befand sich in totalem Zerfall und wurde aus der Denkmalliste gestrichen. Geplant ist ein Neubau mit Ferienwohnung und Museum zur Geschichte der Rundfunkanstalt, so dass der denkmalpflegerische Aspekt gewahrt wird.

Naturdenkmale

Östlich der Badeanstalt, direkt angrenzend an den Planungsraum, befindet sich das flächenhafte Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“, eine typisch entwickelte reiche Feuchtwiese. Eine Beeinträchtigung ist nicht gegeben, da im Osten des Planungsraumes mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung der Landschaft, den Feuchtwiesen artenreicher Ausprägung, eine breite Pufferzone geschaffen wird.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass Kultur- und Sachgüter zwar beeinträchtigt werden, aber bei Einhaltung des Gesamtkonzeptes keine baubedingten zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Schutzgut gegeben sind.

2.2.8 Umweltbezogene Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Umweltbezogene nachhaltige Auswirkungen auf Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen sind mit der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht zu erwarten.

Die vorhandenen angrenzenden Grundstücke sind wie gehabt zugänglich und werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Das Schutzgut Mensch und mit ihm seine bestehenden Sachgüter werden innerhalb des Geltungsbereiches dahingehend beeinträchtigt, dass der Planungsraum im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt wird. Aufgrund dessen sind Gefährdungen für Leben und Gesundheit des Menschen nicht auszuschließen. Eine Gefährdungsabschätzung für die Fläche ist bei Eingriffen in den Boden erforderlich.

Mit der Umsetzung des Gesamtkonzeptes ist die Schaffung einer wassertouristischen Freizeit- und Erholungseinrichtung geplant. Es entsteht ein neues touristisches Zentrum für Eberswalde.

18.10.2013

Angesprochen werden alle Formen von Urlaubern und Touristen, sowohl Kurzurlauber als auch solche die einen längeren Urlaub planen, sowohl Wanderer, Radfahrer, Bootstouristen wie auch und vor allem Besitzer von Wohnwagen und Caravans. Die Schwimmbecken werden wieder der Öffentlichkeit als Naturschwimmbad zugänglich gemacht. Dazu wird das Wasser des Finowkanals genutzt. Die Rohwasserqualität ist geeignet, nach Durchlauf eines Reinigungsverfahrens, die notwendige Badewasserqualität aufzuweisen. Neben dem Einbau einer Filteranlage zur Schwebstofftrennung soll über eine UV-Entkeimung die Keimfreiheit des Badewassers gewährleistet werden. Ein Konzept zur Vorgehensweise bei Havariesituationen von denen das Finowkanalwasser betroffen ist oder eine technische Anlage, die den Eintrag solchen Wassers unterbindet, sollte vorhanden sein. Vor Inbetriebnahme des Schwimmbades muss der Vorhabenträger im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens gegenüber dem Verbraucher- und Gesundheitsamt des Landkreises Barnim gem. § 37 Abs. 2 Infektionsschutzgesetz nachweisen, dass sein Schwimmbeckenwasser so beschaffen ist, dass durch seinen Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger, nicht zu besorgen ist. Entsprechende technische Beschreibungen zur Brauchwasseraufbereitung und Wasseranalysen sind vorzulegen.

Zwischen Schwimmbecken und Wohnmobilstellplätzen wird eine Liegewiese angelegt. Es entstehen Ferienwohnungen, ein Zeltplatz und Versorgungseinrichtungen. Durch die Nutzungsintensivierung, den zunehmenden Verkehr mit Kraftfahrzeugen und Motorbooten und durch den Campingplatz ist mit einer Lärmintensivierung zu rechnen. Bei der Umsetzung des Konzepts ist die Anbindung an den Finowkanal von besonderer Bedeutung. Der Treidelweg als Bestandteil des überregionalen Oder-Havel-Rundwanderweges bleibt erhalten und wird um das Hafenbecken herumgeführt.

In Bezug auf Lärmimmissionen haben das SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung, das SO Marina und das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung eine geringere Störanfälligkeit auf Grund der Vorbelastung und der geplanten Nutzung. Der hohe Freizeitlärmanteil des Freibades, die Immissionen des Zelt- und Spielplatzes und der gewerbliche Lärm der Marina rechtfertigen eine Schutzbedürftigkeit in Anlehnung an den Tageswert eines Mischgebietes mit 60 dB(A). Nachts soll entsprechend einem Allgemeinen Wohngebiet der Wert von 40 dB(A) nicht überschritten werden.

Um eine Verträglichkeit der Planung mit seiner Umgebung herzustellen, sind folgende Schutzmaßnahmen sicher zu stellen:

Zur Vermeidung eines Konfliktes zwischen dem SO Marina und dem SO Freizeit und Fremdenbeherbergung sind die Reparatur- und Wartungsarbeiten außerhalb der Badesaison durchzuführen. In der Saison dürfen nur kleine Reparaturen wie Zündkerzenwechsel, Streich- und Lackierarbeiten mit Pinsel, Arbeiten an der Schiffselektronik etc. durchgeführt werden. Das Ein- und Auswassern der Boote findet grundsätzlich nur am Anfang und Ende der Saison statt.

Geräuschemissionen durch Bootsbewegungen innerhalb der Marina werden auf Grund der geringen Größe der Marina und der Sportbootgröße, der niedrigen Geschwindigkeiten im Bootshafen mit max. 3 km/h als eher gering bewertet und bedürfen keiner Regelung.

Der durch die Nutzung induzierte Verkehr ist nicht zu vermeiden. In der Regel handelt es sich um Langzeitparker (Feriengäste, Wohnwagencamper, Bootseigner).

Das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung erfährt eine zeitliche Beschränkung im öffentlichen Badebetrieb durch festgelegte Öffnungszeiten von 10 Uhr bis 20 Uhr. Zusätzlich regelt eine Campingplatzordnung die nächtlichen Ruhezeiten, um ein Ausufernd von verhaltensbezogenen und

technischen Geräuschen zu vermeiden. Der durch die Nutzung induzierte Verkehr ist nicht zu vermeiden. In der Regel handelt es sich um Langzeitparker. Sonstige Tagesgäste des Freibades erreichen das Freibad mit dem Fahrrad über den Treidelweg oder mit PKW. Benachbarte Kleingärtner kommen vermutlich zu Fuß.

Die punktuell auftretenden Geruchsbelästigungen durch die Kläranlage sind im Plangebiet nur bei Ostwind festzustellen. Die Hauptwindrichtung im Stadtgebiet ist West-Nordwest. Schutzmaßnahmen können nicht getroffen werden. Hingegen sind die Geräusche der Fäkalannahmestelle immer bei Leerung von Tanks zu hören. Für den Aufenthalt im Freien können keine Schutzmaßnahmen getroffen werden. Vermutlich gehen die Geräusche des Klärwerkes im auftretenden Freizeitlärm des Freibades unter.

Regelungen für die benachbarten Kleingartenanlagen (KGA) müssen nicht getroffen werden.

KGA und das SO Freizeit und Fremdenbeherbergung sind untereinander verträglich, denn die Grundstücke dienen in ähnlicher Art und Weise der Erholung und Freizeitnutzung, erzeugen Zu- und Abfahrtsverkehr.

Die sogenannte Künstlerkolonie im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung erfährt durch die Planung eine Verschlechterung der Lärmsituation gegenüber dem bisher ruhigen Außenbereich. Vom angrenzenden Zeltplatz und kleinräumigen Aktivspielplatz und den Ferienwohnungen im Sondergebiet selber wird tagsüber in der Hauptferienzeit Freizeitlärm nicht zu vermeiden sein. Hier ist der Betreiber der Ferienanlagen zu verpflichten über eine Zeltplatz- und Spielplatzordnung Regelungen zu den Ruhezeiten zu treffen und für deren Durchsetzung zu sorgen.

Die Gesamtanlage bereichert das touristische Angebot für Eberswalde, wertet das im Verfall befindliche Ensemble auf und schafft Arbeitsplätze. Damit kann insgesamt eingeschätzt werden, dass sich das geplante Vorhaben positiv auf das Schutzgut Mensch auswirken wird.

2.2.9 Auswirkungen auf Schutzgebiete

Bei der Prüfung der Vorhaben auf ihre Zulässigkeit ist zu berücksichtigen, dass keine Verschlechterung hinsichtlich der Schutzgüter und Entwicklungsziele eintritt. Es besteht kein generelles Veränderungsverbot, aber auch kein Verbesserungsgebot. Das angrenzende Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“ wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Naturschutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.2.10 Wechselwirkungen

Betrachtet werden konkurrierende Belange des Umwelt- und Naturschutzes und sich gegenseitig abschwächende oder verstärkende Umweltaspekte.

In der Bauphase sind Lärm- und Staubbelastigungen zu erwarten, die die Wohn- und Lebensqualität der angrenzenden Bebauung beeinträchtigen. Diese baubedingten Beeinträchtigungen sind unabdingbar und nicht ausgleichspflichtig.

Die Verkehrs- und die Lärmbelastung im Bereich der Schleusenstraße bis hin zur Breiten Straße werden sich nach der Inbetriebnahme der wassertouristischen Freizeit- und Erholungseinrichtung verstärken. Die Beeinträchtigungen werden sich aber in Grenzen halten und sind durch geeignete Schutzmaßnahmen zu minimieren.

18.10.2013

Die Öffnung der Gräben und der Bau des Haf Beckens werden den Grundwasserstand minimal senken und ohne Auswirkungen auf die Biotopausprägung insbesondere der Feuchtwiesen und Röhrichtbestände bleiben.

Weitere relevante Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind nicht zu erwarten.

2.2.11 Zusammenfassende Darstellung der erheblichen Umweltauswirkungen

Im Planungsraum ist bereits eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben. Im Bereich der Badeanstalt sind bereits 11.454 m² als versiegelt anrechenbar. Insgesamt können im Bereich der Sondergebiete Freizeit und Fremdenbeherbergung und Marina, einschließlich des Haf Beckens 21.128 m² überbaut und versiegelt werden. Damit ergibt sich eine ausgleichspflichtige Nettoneuversiegelung von 8.193 m². Im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (Rundfunkanstalt) ergibt sich eine Nettoneuversiegelung von 542 m². Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanzierung werden für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich insgesamt erhebliche Kompensationsmaßnahmen erforderlich. Als Ausgleich sind 8.735 m² zu entsiegeln.

Die Öffnung der Gräben und der Bau des Haf Beckens werden den Grundwasserstand minimal senken und ohne Auswirkungen auf die Biotopausprägung insbesondere der Feuchtwiesen und Röhrichtbestände bleiben.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutz zonen III. Beeinträchtigungen des Grundwassers sind durch das erhöhte Verkehrsaufkommen möglich, aber zu vermeiden.

Der gesamte Planungsraum ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Aufgrund dessen sind Gefährdungen für das Grundwasser nicht auszuschließen. Eine Gefährdungsabschätzung für die Fläche ist bei Eingriffen in den Boden erforderlich.

Im Bereich der ehemaligen Badeanstalt sind alle Flächen bereits überbaut bzw. durch laufende Bauarbeiten stark beeinträchtigt. Im Nordwesten der Fläche im Bereich des alten Vorwärmbeckens gehen ca. 1.690 m² an Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten ausgleichspflichtig verlustig, ein nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschütztes Biotop. 366 m² an hochwertigen Biotopen in Form von Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs, geschützt nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG, werden für die Zuwegung und Herstellung von Stellplätzen im Bereich der ehemaligen Rundfunkanstalt in Anspruch genommen. Gemäß Schreiben der UNB des Landkreises Barnim vom 27.08.2013 liegt die Befreiung vom Beeinträchtigungsverbot von geschützten Biotopen gemäß § 67 BNatSchG vor.

Große alte Bäume, Weiden und Silberahorn, sowie die Baumreihe aus Hainbuche bleiben erhalten und werden in das neue Konzept integriert. An Bäumen verlustig gehen 11 Baumweiden und Pappeln. Ein Ausgleich wird laut § 2 Abs. 1 Nr. 2 der Verordnung des Landkreises Barnim zum Schutz von Bäumen (BarBaumSchV) für Weiden und Pappeln im besiedelten Bereich nicht erforderlich.

Mit dem Bau des Haf Beckens und einem verstärkten Bootsverkehr sind zusätzliche Gefährdungen für den Biber gegeben. Der Biber unterliegt als streng geschützte Art dem besonderen Artenschutz und damit den Verboten des § 44 BNatSchG. Der Biber kommt gerade am Finowkanal insgesamt wieder häufiger vor und sollte durch entsprechende Anpflanzungen von Weichhölzern als Ausgleich für die Beeinträchtigung seines Lebensraumes weiter in Richtung Stecherschleuse gelenkt werden.

Weitere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5

BNatSchG sind nicht gegeben, so dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Der Planungsraum in seinem gegenwärtigen Zustand ist in Bezug auf den Landschaftsbildaspekt wenig wertvoll und wird durch die geplante Umnutzung der Flächen aufgewertet.

Die vorhandenen angrenzenden Grundstücke sind wie gehabt zugänglich und werden durch die geplante Baumaßnahme nicht beeinträchtigt.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass Kultur- und Sachgüter zwar beeinträchtigt werden, aber bei Einhaltung des Gesamtkonzeptes keine baubedingten zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Schutzgut gegeben sind.

Das angrenzende Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“ wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Naturschutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

2.2.12 Umweltauswirkungen bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist mit einem Fortbestand der ungeordneten Flächen und einem zunehmenden Verfall der denkmalgeschützten Gebäude zu rechnen. Die vorhandene Vermüllung vor allem an den an den Finowkanal angrenzenden Feuchtbereichen stellt zudem eine zusätzliche Gefahrenquelle für Boden und Grund- und Oberflächenwasser dar. Der bestehende Zustand hinterlässt ein unschönes Gesamtbild, das sich im Laufe der Zeit weiter verschlechtern wird. Eine ungeordnete und unkontrollierte Brachfläche und vor sich hin vegetierende, dem Verfall preisgegebene Gebäude stellen eine Gefährdung für die Menschen dar, insbesondere für Kinder und Jugendliche und sind nicht im Interesse der Stadt Eberswalde.

2.3 Beschreibung der umweltrelevanten Maßnahmen

2.3.1 Schutzgutbezogene Bilanzierung der kompensationspflichtigen Eingriffe

In nachfolgender Tabelle erfolgt eine funktions- und flächenbezogene Bilanzierung der ausgleichspflichtigen Eingriffe in die betroffenen Schutzgüter und deren Kompensationsmaßnahmen.

Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanzierung erfolgt kein ausgleichspflichtiger Eingriff in die Schutzgüter Klima/Luft, Landschaftsbild/Erholung, Mensch, Kultur- und Sachgüter und Schutzgebiete.

Für eine Einschätzung einer potentiellen Gefährdung der Schutzgüter Boden, Wasser und Mensch sind die von den möglichen Altlasten ausgehenden Gefahren zu beachten und Vermeidungsmaßnahmen zu treffen.

Ausgleichspflichtige Eingriffe sind in die Schutzgüter Boden, Oberflächen- und Grundwasser sowie Flora und Fauna gegeben.

Der Ausgleich für die Nettoneuversiegelung von 8.735 m² sollte durch eine adäquate Entsiegelung möglichst im Planungsraum oder im umliegenden Naturraum erfolgen. Das ist nicht möglich. Ein Ausgleich wird geschaffen durch:

- Entsiegelung und Entmüllung von hochwertigen Biotopflächen

- Ersatzmaßnahmen in Form von Erhalt, Schutz, Entwicklung und Pflege von hochwertigen nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschützten Biotopen
- Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern.

Tabelle 10 Schutzgutbezogene Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich

Art des Eingriffs	Kompensationsort	Maßnahme	Einzelmaßnahme	Umfang	Kompensationsgrad
Versiegelung, Bodenverdichtung, Veränderung und Verlust der Bodenstruktur und der Bodenfunktion und damit Verlust an Versickerungsfläche und Verringerung der Grundwasserneubildungsrate 8.735 m ²	Gem. Eberswalde Flur 6 Flurst. 901 tw; Flur 10 Flurst. 1045 tw. und 4 tw.	A 1	Beräumung der Grünflächen entlang des Finowkanals von den als Wochenendbehausung benutzten Baulichkeiten (Wohnwagen bis hin zu Kleingebäuden aus Mauerwerk), von Müll aller Art, insbesondere Bauschutt, Hausrat aller Art, Autowracks und Kleingartenabfällen. Die Flächen sind zu beräumen und ihrer Funktion als Grünfläche entsprechend Planzeichnung zu zuführen.	4.935 m ²	kompensiert
	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 6/2 tw. und 1044tw.	E 1	Erhalt und Pflege der Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, geschützt nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG. • Ein- bis zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni • Verzicht auf Biozid- und Düngereinsatz • Erhalt der naturnahen Gräben, naturschutzgerechte Unterhaltung	10.400 m ²	
	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 6/2 tw. und 1044 tw.	E 2	Erhalt des Vorwaldes feuchter Standorte durch Schutz der natürlichen Eigendynamik und Entwicklung zum Bruchwald	4.540 m ²	
	Gemarkung Eberswalde Flur 6 Flurst. 902 tw., 903 tw., 904 tw.	E 3	Im Sondergebiet „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ sind entlang der Schleusenstraße Bäume und Sträucher als Sichtschutz und zur Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche anzupflanzen. Es sind mindestens 10 einheimische Hochstämme mit 14 bis 16 cm StU und 50 einheimische Sträucher mit 100 bis 150 cm Höhe zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Abgänge an Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.	mind. 10 H, StU 14-16 und 50 Str. 100-150cm	
Verlust von nach §30/§18 BNatSchG/ BbgNatSchAG geschützten Biotopen Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten und Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte 2.056 m ²	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 1044 tw. und 6/2 tw.	A 2	Beräumung der Feuchtwiesen und Grünlandbrachen feuchter Standorte, von Schilf dominiert, von Müll aller Art, insbesondere Bauschutt und Kleingartenabfällen. Die geräumten Flächen sind so abzugrenzen, dass das wilde Parken entlang der Schleusenstraße verhindert werden kann.	1.142 m ²	kompensiert
	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 1044 tw., 6/2 tw. und 1045 tw.	A 3	Erhalt und Pflege der von Schilf dominierten Grünlandbrachen feuchter Standorte geschützt nach §30/§18 BNatSchG/ BbgNatSchAG. • Erhalt der naturnahen Gräben, naturschutzgerechte Unterhaltung • sporadische Mahd	4.210 m ²	

18.10.2013

Art des Eingriffs	Kompensationsort	Maßnahme	Einzelmaßnahme	Umfang	Kompensationsgrad
Beeinträchtigung des Lebensraumes des Bibers durch den Bau von Steganlage und Hafenecken und durch verstärkten Bootsverkehr (streng geschützte Art, unterliegt Verboten des § 44 BNatSchG)	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 6/2 tlw.und 1044 tlw.	A 4	Auf einem ca. 15 m breiten Streifen nördlich des Treidelweges werden im Anschluss an den Vorwald feuchter Standorte Weiden und Pappeln gepflanzt in Form von Heistern und Steckhölzern. Die Fläche ist für 5 Jahre einzuzäunen und danach als Ablenkfutter für den Biber frei zu geben. Die Anlage und Bepflanzung der Fläche sind mit der UNB des LK Barnim abzustimmen. Der Gewässerrandstreifen für die Bewirtschaftung von Graben 76, Gewässer II. Ordnung, durch den WBV Finowfließ Bernau ist frei zu halten.	ca. 900 m ²	kompensiert

Mit dem Schreiben der UNB des Landkreises Barnim vom 27.08.2013 liegt die Befreiung vom Beeinträchtungsverbot von geschützten Biotopen gemäß § 67 BNatSchG vor.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist festzustellen, dass mit der Realisierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe in die Schutzgüter kompensiert werden.

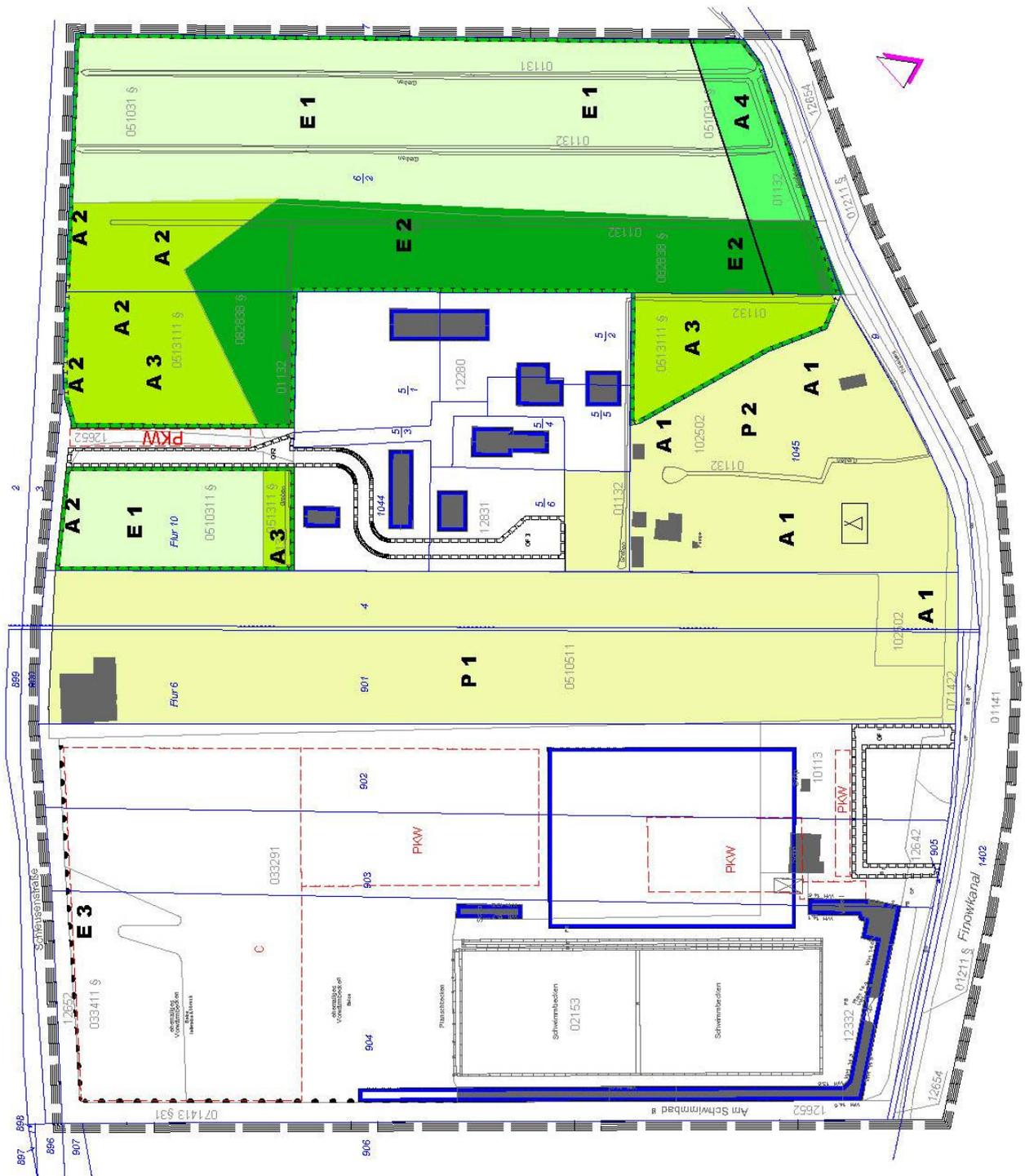


Abb. 3 Verortung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in der Planzeichnung

2.3.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung, Gestaltung und zum Schutz

Die folgenden **Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen** dienen der Vermeidung beziehungsweise Verminderung von Beeinträchtigungen der Schutzgüter und sind allgemeingültig und nicht bodenrelevant und damit nicht geeignet in die Planzeichnung des Bebauungsplanes aufgenommen zu werden. Teilweise sind sie als Hinweise ohne Normcharakter in der Planzeichnung aufgeführt bzw. sollten in den Städtebaulichen Vertrag aufgenommen werden.

Nr.	Maßnahme
V/M 1	<p>Die Baukörper sind an das Orts- und Landschaftsbild anzupassen. Die zukünftige Nutzung hat den Denkmalwert der Bebauung zu berücksichtigen. Die Kernaussagen des Konzeptentwurfes zur Berücksichtigung denkmalpflegerischer Belange sind zu beachten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Die Geschlossenheit der Anlage mit der U-förmigen Anordnung der Hochbaulichkeiten um das Becken ist zu sichern. • Architektonisches Hauptaugenmerk gilt dem Eingangsbau in der Haltung der sachlichen Moderne. • Bauliche Ergänzungen haben sich der Freibad-Anlage unterzuordnen.
V/M 2	<p>Die Fläche „S 14/112 Fläche zwischen Finowkanal, Eisenbahn und Breite Straße“ ist im Altlastenkataster des Landkreises Barnim als Altlastenverdachtsfläche geführt (§ 29 Abs. 3 BbgAbfBodG, § 2 BBodSchG). Aufgrund der historischen Nutzung ist von Vorbelastungen auszugehen. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 309 liegt vollständig innerhalb dieser Altlastenverdachtsfläche.</p> <p>Die geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten. Diese müssen die erforderliche Sachkunde und Zuverlässigkeit besitzen sowie über die erforderliche gerätetechnische Ausstattung verfügen (§ 9 BBodSchG).</p>
V/M 3	<p>Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Grünflächen anzulegen und dauernd zu unterhalten.</p>
V/M 4	<p>Während der Bauarbeiten sind zu erhaltende Vegetationsbestände durch geeignete Schutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS – LP 4 zu schützen und zu sichern.</p>
V/M 5	<p>Unbelastetes Niederschlagswasser ist durch die Schaffung von Versickerungsmöglichkeiten im Geltungsbereich zu versickern.</p>
V/M 6	<p>Verhindern des Versickerns von wassergefährdenden Stoffen, wie Mineralöle in der Bauphase durch vorschriftsmäßigen Umgang.</p>

18.10.2013

Nr.	Maßnahme
V/M 8	Die Begrünungs- und Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der Bauleistungen spätestens im darauf folgenden Kalenderjahr abzuschließen.

2.3.3 Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz

Durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden durch Eingriffe verursachte Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft kompensiert. Eine Ausgleichsmaßnahme muss sowohl einen engen räumlichen, zeitlichen als auch funktionalen Bezug zum Eingriff aufweisen.

Ersatzmaßnahmen sind notwendig, wenn erhebliche und/oder nachhaltige Beeinträchtigungen nicht ausgleichbar sind, also nicht gleichartig oder nicht im Plangeltungsbereich kompensiert werden können. Sie dienen der möglichst ähnlichen, zumindest gleichwertigen Kompensation der betroffenen Funktionen von Naturhaushalt und Landschaftsbild. Der räumliche, zeitliche und funktionale Bezug zu den vom Eingriff beeinträchtigten Funktionen ist jedoch gelockert.

Die folgenden **Ausgleichs – und Ersatzmaßnahmen** dienen der Kompensation der beschriebenen Eingriffe in die Schutzgüter. Sie liegen alle im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

Grünfestsetzung für das Sondergebiet Freizeit und Fremdenbeherbergung

Die nachfolgende Grünfestsetzung für das Sondergebiet Freizeit und Fremdenbeherbergung ist als textliche Festsetzung in den Bebauungsplan zu übernehmen.

<p>Im Sondergebiet „Freizeit und Fremdenbeherbergung“ sind entlang der Schleusenstraße Bäume und Sträucher als Sichtschutz und zur Durchgrünung der großflächigen Stellplatzbereiche anzupflanzen. Es sind mindestens 10 einheimische Hochstämme mit 14 bis 16 cm StU und 50 einheimische Sträucher mit 100 bis 150 cm Höhe zu pflanzen. Fertigstellungs- und dreijährige Entwicklungspflege sind abzusichern. Abgänge an Pflanzen sind gleichwertig zu ersetzen.</p> <p>Gemarkung Eberswalde Flur 6 Flurst. 902,903,904</p>	<p>mind. 10 H, StU 14-16 und 50 Str. 100-150cm</p>
--	--

Die Anpflanzung grenzt das Sondergebiet zur Schleusenstraße ab und dient gleichzeitig der Durchgrünung des großflächigen Stellplatzbereiches für Caravans. Die Anpflanzung fungiert als Schattenspender und schützt vor Staubbeeinträchtigungen. Sie wertet insgesamt das Landschaftsbild innerhalb des Sondergebietes auf und schafft Lebensraum für Vögel, Insekten und Kleintiere.

Maßnahmen für die Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Die Grünordnerischen Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen auf der Grundlage des § 9 BauGB und erfordern einen bodenrechtlichen Bezug. Die für die Entwicklung von Natur und Landschaft erforderlichen Regelungen und Maßnahmen zur Bewirtschaftung der Flächen, zu Mahd und Düngung sind nicht im Bebauungsplan festsetzbar, da sie keinen bodenrechtlichen Bezug besitzen. Die für Ausgleich und Ersatz festgelegten Maßnahmen sind jedoch nur als Einheit von

18.10.2013

Zweckbestimmung und Bewirtschaftungsregeln als geeignet zu bewerten. Deshalb sind die detaillierten Maßnahmen für die Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft als komplexe Leistung entsprechend Tabelle 11 und Abb. 3 in den städtebaulichen Vertrag zu übernehmen und abzusichern.

Tabelle 11 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Nr.	Maßnahme	Ort	Umfang
A 1	Beräumung der Grünflächen entlang des Finowkanals von den als Wochenendbehausung benutzten Baulichkeiten, von Müll aller Art und von Kleingartenabfällen. Die Flächen sind zu beräumen und ihrer Funktion als Grünfläche entsprechend Planzeichnung zu zuführen.	Gem. Eberswalde Flur 6 Flurst. 901 tlw.; Flur 10 Flurst. 1045 tlw. und 4 tlw.	4.935 m ²
A 2	Beräumung der Feuchtwiesen und von Schilf dominierten Grünlandbrachen entlang der Schleusenstraße von Müll aller Art, insbesondere von Bauschutt und Kleingartenabfällen. Die geräumten Flächen sind so abzugrenzen, dass das wilde Parken entlang der Schleusenstraße verhindert werden kann.	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 1044 tlw. und 6/2 tlw.	1.142 m ²
A 3	Erhalt und Pflege der von Schilf dominierten Grünlandbrachen feuchter Standorte geschützt nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG. •Erhalt der naturnahen Gräben, naturschutzgerechte Unterhaltung •sporadische Mahd	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 1044 tlw., 6/2 tlw. und 1045 tlw.	4.210 m ²
A 4	Auf einem ca. 15 m breiten Streifen nördlich des Treidelweges sind im Anschluss an den Vorwald feuchter Standorte Weiden und Pappeln zu pflanzen in Form von Heistern und Steckhölzern. Die Fläche ist für 5 Jahre einzuzäunen und danach als Ablenkfutter für den Biber frei zu geben. Die Anlage und Bepflanzung der Fläche sind mit der UNB des LK Barnim abzustimmen. Der Gewässerrandstreifen für die Bewirtschaftung von Graben 76, Gewässer II. Ordnung, durch den WBV Finowfließ Bernau ist frei zu halten.	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 6/2 tlw. und 1044 tlw.	ca. 900 m ²
E 1	Erhalt und Pflege der Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, geschützt nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG. •Ein- bis zweischürige Mahd nicht vor dem 15. Juni •Verzicht auf Biozid- und Düngereinsatz •Erhalt der naturnahen Gräben, naturschutzgerechte Unterhaltung	Gemarkung Eberswalde Flur 10 Flurst. 6/2 tlw. und 1044tlw.	10.400 m ²
E 2	Erhalt des Vorwaldes feuchter Standorte durch Schutz der natürlichen Eigendynamik und Entwicklung zum Bruchwald	Gemarkung Eberswalde Flur 10	4.540 m ²

18.10.2013

Nr.	Maßnahme	Ort	Umfang
		Flurst. 6/2 tlw. und 1044 tlw.	

Pflanzenliste - Geeignete einheimische Baum- und Straucharten

Hochstämme, Solitärgehölze, Heister

		Ordnung
Acer campestre	Feldahorn	II
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	I
Alnus glutinosa	Schwarzerle	II-I
Betula pendula	Sandbirke	I
Carpinus betulus	Hainbuche	II
Corylus corlurna	Baumhasel	II
Fagus sylvatica	Rotbuche	I
Fraxinus excelsior	Esche	I
Malus sylvestris	Wildapfel	I
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	I
Populus nigra	Schwarzpappel	I
Populus tremula	Zitterpappel	II
Pyrus communis	Wildbirne	I
Quercus petrea	Traubeneiche	I
Salix alba	Silberweide	II
Salix caprea	Salweide	III
Sorbus aria	Mehlbeere	III
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche	III
Tilia cordata	Winterlinde	I
Ulmus glabra	Bergulme	I

Sträucher

Berberis vulgaris	Berberitze	
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	
Corylus avellana	Haselnuß	
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn	
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Cytisus scoparius	Besen-Ginster	
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	
Hippophae rhamnoides	Sanddorn	
Juniperus spec.	Wacholder	
Ligustrum vulgare	Gemeiner Liguster	(Anteil <20%)
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Faulbaum	
Rosa pimpinellifolia	Bibernell-Rose	
Rosa canina	Hundsrose	
Rosa multiflora	Vielblütige Rose	
Rubus fruticosus	Brombeere	
Rubus idaeus	Himbeere	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Sambucus racemosa	Roter Holunder	

18.10.2013

Viburnum opulus

Gemeiner Schneeball

2.4 Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsvorschläge

Anderweitige Lösungsvorschläge kamen nicht zur Prüfung. Die Stadt Eberswalde hat sich entschieden dem Antrag des Vorhabenträgers statt zu geben und unterstützt ihn bei der Aufstellung eines Bebauungsplanes als Voraussetzung für die Realisierung des Vorhabens.

3

Zusätzliche Angaben

3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung und der Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlagen

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte mittels der Kartieranleitung Brandenburg (Landesumweltamt Brandenburg 2009).

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichsmaßnahmen bildet der Leitfaden „Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“. Danach wurden die jeweiligen Schutzgüter erfasst und bewertet und eine Prognose der vorhabensbedingten Beeinträchtigungen vorgenommen (MLUR 2009).

In Abhängigkeit von Vorbelastungen, der Empfindlichkeit der Schutzgüter und der Wirkintensität erfolgte eine verbal-argumentative Erheblichkeitseinschätzung der Auswirkungen. Dem ermittelten Kompensationsbedarf wurden Vermeidungs-, Schutz-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gegenübergestellt.

Die vorliegenden Daten werden als weitgehend ausreichend erachtet, um die Auswirkungen des Bebauungsplans auf die Umwelt beurteilen zu können.

3.2 Beschreibung von Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bebauungsplanes auf die Umwelt

Die Vermeidungs-, Minderungs-, Schutz- und Ausgleichsmaßnahmen sind alle innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu realisieren. Die Umsetzung der Maßnahmen sollte im Interesse der Eigentümer der Flächen liegen und durch Vertreter der Unteren Naturschutzbehörde begleitet und kontrolliert werden.

In Verantwortung der Stadt Eberswalde ist in Zusammenarbeit mit der Fachhochschule Eberswalde ein Monitoring betreffs der Erreichung der Entwicklungsziele der Flächen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft durchzuführen. Im Rahmen eines Monitorings ist in 5-Jahres-Abschnitten der Entwicklungszustand der Flächen festzuhalten und die Artenzusammensetzung zu ermitteln. Besonderes Augenmerk ist dabei auf die geschützten Arten zu legen. Bei Bedarf sind in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde weitere Maßnahmen festzulegen.

Im Rahmen der Überwachung des Wasserhaushaltes für das Gesamtgebiet sind durch den Investor und Betreiber der Freizeit- und Erholungseinrichtung die Wasserstände zu kontrollieren. Mit der Kontrolle ist im dritten Jahr nach Inbetriebnahme der Anlage zu beginnen. Die Kontrollen sind danach einmal jährlich zum jeweils gleichen Zeitpunkt fortzusetzen. Im Bereich der Feuchtwiesen und durch Schilf dominierten Flächen ist ein Absenken der Wasserstände zu deren

Erhaltung und Entwicklung zu verhindern.

3.3 Zusammenfassung

Für das Gelände der ehemaligen „Städtischen Badeanstalt“ in Eberswalde ist mit einem neuen Investor eine Nachnutzung des denkmalgeschützten Areals in Planung. Der Investor beabsichtigt eine wassertouristische Freizeit- und Erholungseinrichtung zu entwickeln. Mit dem vorliegenden Bauungsplan Nr. 309 „Badeanstalt“ der Stadt Eberswalde soll die Nachnutzung der denkmalgeschützten ehemaligen Städtischen Badeanstalt planungsrechtlich abgesichert werden. Es wird eine Lösung angestrebt, die sowohl den Ansprüchen des Denkmalschutzes genügt als auch den Nutzungsansprüchen des Investors gerecht wird. Angestrebt wird die Schaffung eines touristischen Highlights mit funktionell und gestalterisch qualitativ hochwertigen Anlagen, die sich naturverträglich in den hochwertigen Landschaftsraum einfügen.

Im Vorfeld des Aufstellungsbeschlusses wurde 2010 ein Kurzgutachten zu den Entwicklungsoptionen des Investors für die Städtische Badeanstalt unter Beachtung der Denkmalpflegerischen Belange erarbeitet und mit der Denkmalschutzbehörde abgestimmt. Mit der Stellungnahme vom 20.01.2011 hat die Untere Denkmalschutzbehörde dem überarbeiteten Entwicklungskonzept aus dem Kurzgutachten Städtische Badeanstalt – Entwicklungsoptionen unter Beachtung denkmalpflegerischer Belange zugestimmt.

Im Planungsraum ist bereits eine erhebliche Vorbelastung des Schutzgutes Boden gegeben. Mit der Umsetzung des Planungskonzeptes ergibt sich eine ausgleichspflichtige Nettoneuversiegelung von 8.193 m². Im SO Kunst, Kultur und Fremdenbeherbergung (1 - Rundfunkanstalt) ergibt sich eine Nettoneuversiegelung von 542 m². Entsprechend der vorliegenden Flächenbilanzierung werden für die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden im Geltungsbereich insgesamt erhebliche Kompensationsmaßnahmen auf 8.735 m² erforderlich. An nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschützten Biotopen, Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten und Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte gehen 2.056 m² verloren. Gemäß Schreiben der UNB des Landkreises Barnim vom 27.08.2013 liegt die Befreiung vom Beeinträchtigungsverbot von geschützten Biotopen gemäß § 67 BNatSchG vor.

Der Ausgleich für die Nettoneuversiegelung wird geschaffen durch Entsiegelung und Entmüllung von hochwertigen Biotopflächen, durch Ersatzmaßnahmen in Form von Erhalt, Schutz, Entwicklung und Pflege von hochwertigen nach §30/§18 BNatSchG/BbgNatSchAG geschützten Biotopen und durch Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern im Sondergebiet Freizeit und Fremdenbeherbergung.

Mit dem Bau des Hafenbeckens und einem verstärkten Bootsverkehr sind zusätzliche Gefährdungen für den Biber gegeben. Der Biber unterliegt als streng geschützte Art dem besonderen Artenschutz und damit den Verboten des § 44 BNatSchG. Für den Biber wird auf ca. 900 m² eine Ablenkfütterung mit Pappeln und Weiden angepflanzt. Weitere Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 Nr. 1,3 und 4 in Verbindung mit § 44 Abs. 5 BNatSchG sind nicht gegeben, so dass keine weiteren artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen erforderlich werden.

Die Renaturierung der Gräben und der Bau des Hafenbeckens werden den Grundwasserstand minimal senken und ohne Auswirkungen auf die Biotopausprägung insbesondere der Feuchtwiesen und Röhrichtbestände bleiben.

Das Plangebiet befindet sich in den Trinkwasserschutzzonen III.

18.10.2013

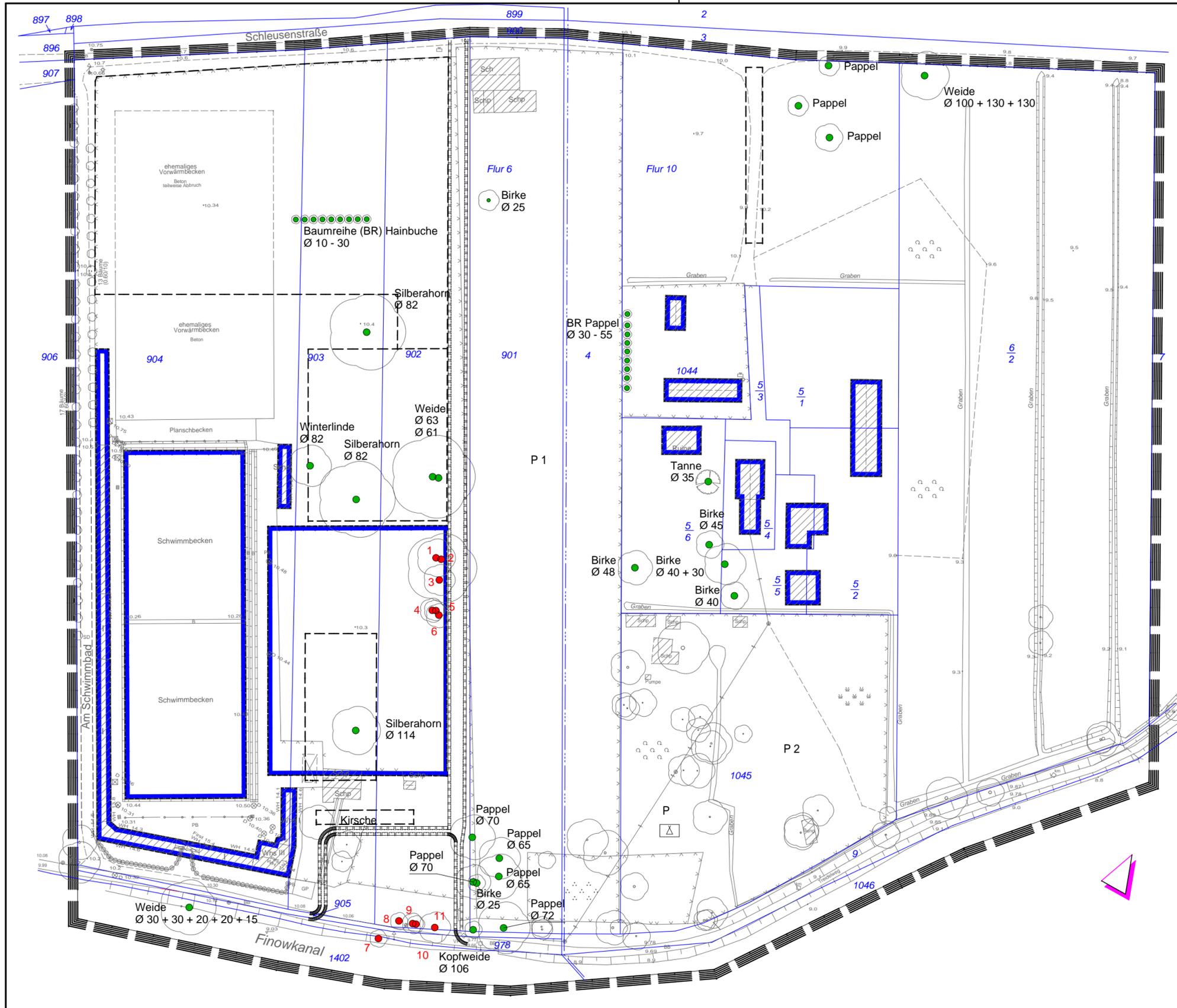
Der gesamte Planungsraum ist als Altlastenverdachtsfläche im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt. Aufgrund dessen sind Gefährdungen für das Grundwasser nicht auszuschließen. Die geplanten Maßnahmen, einschließlich aller Eingriffe in den Boden, sind durch einen Sachverständigen oder eine Untersuchungsstelle in Anlehnung an § 18 BBodSchG zu begleiten.

Insgesamt ist einzuschätzen, dass Kultur- und Sachgüter zwar beeinträchtigt werden, aber bei Einhaltung des Gesamtkonzeptes keine baubedingten zusätzlichen ausgleichspflichtigen Eingriffe in das Schutzgut gegeben sind.

Das angrenzende Naturdenkmal „Blumenwiese Eberswalde“ wird durch die Schaffung einer umfangreichen Fläche mit Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft, einer Feuchtwiese, im Osten des Geltungsbereiches abgepuffert und geschützt und unterliegt keinerlei Beeinträchtigungen durch das Bauvorhaben.

Naturschutzgebiete, FFH- und SPA-Gebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Im Ergebnis der Gegenüberstellung von Eingriff und Ausgleich ist festzustellen, dass mit der Realisierung der landschaftspflegerischen Maßnahmen die durch die geplante Bebauung entstehenden Eingriffe kompensiert werden.



● Baumfällung

Nr.	Art	St Ø [cm]
1	Baumweide	56
2	Baumweide	56
3	Baumweide	56
4	Baumweide	42
5	Baumweide	56
6	Baumweide	62
7	Pappel	25 + 16
8	Pappel	24
9	Pappel	25
10	Pappel	22
11	Pappel	54

● Baumerhalt

ibe
 Ingenieurbüro für
 Bauplanung GmbH
 Eberswalde
 Brunnenstraße 4
 16225 Eberswalde
 Telefon 03334 203 - 0
 Telefax 03334 203 - 111
 E-Mail: sekretariat@ibe-eberswalde.de
 Internet: www.ibe-eberswalde.de

Objekt:
Bebauungsplan Nr. 309 "Badeanstalt"
 Stadt Eberswalde
 Teil II der Begründung
 -Umweltbericht -

Planbezeichnung:
**Baumbestand
 Erhalt und Fällung**

Planungsphase:
Satzungsfassung

Auftraggeber:
 Marina Park Eberswalde
 Alf Dürre
 Grabowstr. 17
 16225 Eberswalde

Bearbeiter:

 Dipl.-Ing. U. Junge
 Zeichner:

 K. Müssig
 Datum:
 18. Oktober 2013
 Maßstab:
 1: 1000
 Blatt-Nr.:
2



Planungsrelevante Arten

Nr.	Deutscher Name	Wissenschaftl. Bezeichnung	Anhang II FFH-RL	RL D	RL BB
Säugetiere					
1	Braunbrustigel	Erinaceus europaeus		-	V
2	Biber	Fiber castor	V	3	1
3	Feldhase	Lepus europaeus		3	2
4	Großer Abendsegler	Nyctalus noctula		3	3
5	Wasserfledermaus	Myotis daubentonii		-	4
Amphibien, Reptilien					
6	Grasfrosch	Rana temporaria		-	3
7	Moorfrosch	Rana arvalis		3	-
8	Seefrosch	Pelophylax ridibundus		-	3
9	Ringelhatter	Natrix natrix		V	3
Heuschrecken					
10	Blaufügelige Ödlandschrecke	Oedipoda caerulea		3	-
11	Kurzflügelige Schwertschrecke	Conocephalus dorsalis		V	-
12	Sumpfschrecke	Stethophyma grossum		-	V
13	Zwitscherschrecke	Tettigonia cantans		-	3
Schmetterlinge					
14	Spiegelfleck Dickkopffalter	Heteropterus morpheus		V	3

Rote Liste (RL)
 1 vom Aussterben bedroht
 2 stark gefährdet
 3 gefährdet
 4 potentiell gefährdet
 V Arten der Vorwarnliste

Anhang II FFH-Richtlinie (FFH-RL)
 V im Anhang 2 der FFH-RL aufgeführte Art

Biotopübersicht

Biotop Nr.	Schutz BNatSchG / BbgNatSchAG	Beschreibung
Wasserflächen		
01131		naturnahe, unbeschattete Gräben
01132		naturnahe, beschattete Gräben
01141		Kanäle, unbeschattet (Finowkanal)
Ruderal- und Grünflächen		
01211		Großröhrichte
02153		Teiche, überwiegend bis vollständig verbaut (Schwimmbekken)
033291		Ruderalfluren, von Gräsern dominiert, sonstige Grasfluren, weitgehend ohne Gehölzwuchs
033411	§ 30 / § 18	Schilf-Landröhricht auf Sekundärstandorten, weitgehend ohne Gehölzwuchs
051031	§ 30 / § 18	Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung
0510311	§ 30 / § 18	Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzwuchs
0510511		Feuchtwiesen nährstoffreicher Standorte, artenreiche Ausprägung, weitgehend ohne spontanen Gehölzwuchs
051311	§ 30 / § 18	Grünlandbrachen feuchter Standorte, von Schilf dominiert
0513111	§ 30 / § 18	Grünlandbrachen feuchter Standorte, von Schilf dominiert, weitgehend ohne spontanen Gehölzwuchs
Gehölzbestand		
071413	§ 29 / § 17	Alleen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend nicht heimische Baumarten (Kastanie)
071422		Baumreihen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten
082838	§ 30 / § 18	sonstige Vorwälder feuchter Standorte
Bebauung, Verkehrsflächen		
10113		Gartenbrachen
12280		Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen (Künstelwohnungen und -werkstätten)
12332		Gemeinbedarfsflächen (ehemalige Badeanstalt) mit geringem Grünflächenanteil
12642		Parkplätze, teilversiegelt
12652		Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung
12654		versiegelter Weg (Treidelweg)
12831		sonstige Bauwerke, verfallende Gebäude (u. a. ehemalige Rundfunkversuchsantenne)

— Abgrenzung der Biotope Kartierungsstand: Oktober 2012

LEGENDE

Planung

- Geltungsbereich
- Baugrenze
- Umgrenzung von Flächen für Stellplätze
- Flächen mit Geh- und Fahrrecht
- Nutzungsartenänderung
- Flächen für Massnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung der Landschaft
- P1/P2 Private Grünfläche
- Zeltplatz

Eingriff

- Baumverlust
- Verlust von nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG geschützten Biotopen 2.056 m²

Bestand

- Belastete Flächen**
- vollversiegelt**
- Gebäude
- Betonflächen (Pflaster, Platten, Gruben)
- teilversiegelt**
- Wege, wassergebundene Befestigung
- stark belastete Flächen**
- Grünflächen mit Nutzung als Stellplätze, Ablagerungen von Gartenabfällen und Müll - 1.142 m² nach § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG geschützte Biotope - 16.347 m² sonstige Grünflächen (davon 11.412 m² im Bereich der ehemaligen Badeanstalt)
- Altlastenverdachtsfläche
- Baumbestand**
- Solitärbaum
- Baumreihe

ibe
 Ingenieurbüro für
 Bauplanung GmbH
 Eberswalde
 Brunnenstraße 4
 16225 Eberswalde
 Telefon 03334 203 - 0
 Telefax 03334 203 - 111
 E-Mail: sekretariat@ibe-eberswalde.de
 Internet: www.ibe-eberswalde.de

Objekt:
Bebauungsplan Nr. 309 "Badeanstalt"
 Stadt Eberswalde
 Teil II der Begründung
 -Umweltbericht -

Planbezeichnung: Bestands- und Konfliktplan	Auftraggeber: Marina Park Eberswalde Alf Dürre Grabowstr. 17 16225 Eberswalde	Bearbeiter: Dipl.-Ing. U. Junge	Datum: 18. Oktober 2013
Planungsphase: Satzungsfassung		Zeichner: K. Müssig	Maßstab: ohne Blatt-Nr.: 1

