

Bebauungsplan Nr. 421

„Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“

Begründung

Stand
November 2004

Anlage 3 zur Beschlussvorlage

Bebauungsplan Nr. 421

„Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“

- Behandlung der Anregungen
- Satzungsbeschluss

Begründung zur Planfassung

zur ABPU-Sitzung am 01.03.2005

zur HA-Sitzung am 03.03.2005

zur StVV-Sitzung am 17.03.2005

Bebauungsplan Nr. 421

„Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“

INHALTSVERZEICHNIS

Teil A	4
1. Grundlagen	4
<u>1.1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans</u>	4
<u>1.2. Rechtsgrundlagen</u>	5
<u>1.3. Lage im Raum, Geltungsbereich</u>	5
<u>1.4. Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung</u>	6
1.4.1. <u>Übergeordnete Planungen</u>	6
1.4.2. <u>Örtliche Planungen</u>	6
1.4.3. <u>Ziele der Raumordnung</u>	7
<u>1.5. Vorhandene städtebauliche Situation</u>	7
<u>1.6. Planungskonzept und Planungsziele</u>	9
2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung	10
<u>2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung</u>	10
<u>2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche</u>	10
<u>2.3. Erschließung</u>	11
2.3.1. <u>Straßen</u>	11
2.3.2. <u>Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung</u>	11
2.3.3. <u>Flächen für Nebenanlagen</u>	11
<u>2.4. Grünordnung</u>	11
2.4.1. <u>Grünflächen</u>	11
2.4.2. <u>Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB</u>	12
<u>2.5. Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB</u>	12
2.5.1. <u>Bodenkontaminationen</u>	12
2.5.2. <u>Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser</u>	13
<u>2.6. Nachrichtliche Übernahmen</u>	14
2.6.1. <u>Binnenhafen Eberswalde, planfestgestellter Bereich</u>	14
2.6.2. <u>Plangebiet für den Neubau der Bundesstraße B167</u>	14
2.6.3. <u>Denkmalschutz</u>	14
2.6.4. <u>Beschränkter Bauschutzbereich Klasse A Flugplatz Finow</u>	15
2.6.5. <u>Gleisanlagen</u>	15
2.6.6. <u>Trinkwasserschutzzone</u>	15
<u>2.7. Örtliche Bauvorschriften</u>	15
3. Begründung der textlichen Festsetzungen	16
<u>3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen</u>	16



3.2. Festsetzungen zur Grünordnung	17
4. Planungsstatistik	19
Teil B Umweltbericht	21
Teil C	54
1. Zusammenfassende Abwägung	54
1.1. Darstellung des Verfahrens	54
1.2. Abwägungsrelevante Informationen und Argumente, die sich aus der Bürger- und Trägerbeteiligung ergeben haben	54
1.3. Bewertung der öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung des Umweltberichtes	55
2. Kosten	56

Anlagen zur Begründung:

Anlage 1 Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Skizze	
Anlage 2 Übersichtskarte über die Lage der Maßnahmeflächen und Maßnahmeblätter	
Anlage 3 Tabellarische Erfassung des Baumbestandes	
Anlage 4 Darstellung zu den Abständen des Planvorhabens zu den schutzbedürftigen Wohnsiedlungen	
Anlage 5 Bestandsplan zum Umweltbericht	

Teil A

1. Grundlagen

1.1. Präambel zur Erforderlichkeit des Plans

Die Stadtverordnetenversammlung von Eberswalde hat auf ihrer Sitzung am 16.04.2003 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr.421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ gemäß § 2 (1) Baugesetzbuch beschlossen.

Planungsanlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist:

1. Wegfall der Vorhabensbezogenheit des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes
2. Neuausweisung zusätzlicher Industriefläche innerhalb des Geltungsbereiches
3. Ausräumung fehlerhafter Festsetzungen.

Die beabsichtigte Mantelnutzung des planfestgestellten Hafengebietes bleibt mit der Ausweisung als Industriegebiet weiterhin bestehen.

Zum bisherigen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) sind im Bebauungsplan (§ 9 BauGB) einige kleinere Korrekturen des Geltungsbereiches erfolgt. Es wurde eine Flächengröße von rund 30 ha in Ansatz gebracht. Eine digitale Ermittlung der Flächengröße war bislang nicht möglich, da die Plangrundlagen nur in Papierformat zur Verfügung standen. Die tatsächliche Flächengröße des Bebauungsplans beträgt somit 31,818 ha.

Durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes ergibt sich gemäß Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 27.07.2001, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 40 vom 2.08.2001, § 17 „Aufstellung von Bebauungsplänen“, die Prüfung der UVP- Pflicht. Die Prüfung hat ergeben, dass für dieses Planvorhaben eine Pflicht zur Durchführung einer UVP besteht und ein Umweltbericht anzufertigen ist.

Zusammenfassende Gegenüberstellung der Änderungen und Ergänzungen gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan

- a) Neuausweisung von zusätzlich 4,791 ha Industriegebiet zur Ergänzung des bereits planungsrechtlich gesicherten Industriegebietes (siehe hierzu auch Planungsstatistik)
- b) Einschränkung der zu errichtenden Anlagen entsprechend Abstandsklassen der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg
- c) Erarbeitung eines Umweltberichtes als Bestandteil der Begründung des Bebauungsplanes durch den Umweltbericht
- d) Festsetzung eines Gebietes mit besonderem Nutzungszweck (Erweiterung Hafenneisterei)
- e) Hinzukommende Verkehrsflächen, die bisher im nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bereich lagen

- f) Ausweisung der überwiegend nicht überbaubaren Flächen gemäß § 9 Nr. 25 b als „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gewässern“

Nach Rechtskrafterlangung dieses Bebauungsplanes ist dann der ursprünglich aufgestellte und rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan (altes Satzungsrecht) nicht mehr anwendbar, da er durch das neue Satzungsrecht überlagert wird.

1.2. Rechtsgrundlagen

Für die Erarbeitung des Bebauungsplanes werden nachstehende Rechtsgrundlagen zu Grunde gelegt:

- Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998- BauROG) vom 18.08.1997 (BGBl./ S. 2081)
- Baugesetzbuch in seiner Neufassung vom 27.08.1997 (BGBl I S. 2141), zuletzt geändert durch Art. 12 G zur Änderung des Rechts der Vertretung durch Rechtsanwälte vor den Oberlandgerichten vom 23.07.2002 (BGBl.I S. 2850)
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23.01.1990, zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweitung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGB/. I S. 466)
- Bundesfernstraßengesetz (FStrG) aufgrund des Artikels 44 Abs. 1
- des Dritten Rechtsbereinigungsgesetzes vom 28.06.1990 (BGBl. I S 1221) in seiner Neufassung vom 1.07.1990
- Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl 1991 I S.58)
- Brandenburgische Bauordnung vom 25.03.1998 (GVBl. S. 82) geändert 10.07.2002 (GVBl.S. 62)
- Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BbgNatSchG) vom 25.06.1992 (GVBl.I S. 208) i.d.F. der Änderung vom 15.12.1993 (GVBB. I S. 510)
- Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in seiner Neufassung vom 12.11.1996 (BGBl. I S. 1695)
- Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13. Juli 1994, (GVBB I Nr. 22, S. 302)
- Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995
- UVP- Gesetz vom 12. Februar 1990 zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes zur Umsetzung der UVP- Änderungsrichtlinie, der IVU- Richtlinie und weiterer EG- Richtlinien zum Umweltschutz vom 27. Juli 2001 veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 40 am 2.08.01

1.3. Lage im Raum, Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Eberswalde, der Kreisstadt des Landkreises Barnim. Es befindet sich unmittelbar am Südufer des Oder- Havel- Kanals, südlich des Technologie- und Gewerbeparkes Eberswalde, zwischen dem km 66,5 und 67,5. Es wird begrenzt durch den Oder-Havel-Kanal im Norden, durch die Britzer Straße und die westliche Grundstücksgrenze des Heuchert- Beton- Werkes im Osten, durch das

Industriegleis der Nordbahn GmbH im Süden und in westlicher Richtung tangiert die Angermünder Straße das Plangebiet.

Der Geltungsbereich des B- Planes umfasst eine Flächengröße von 31,818 ha. Die Längen- und Breitenausdehnung beträgt in etwa 1000 x 320 m. Das Gelände ist überwiegend eben. Die gemessenen Höhen liegen durchschnittlich bei 37,5 m ü. NN.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst folgende Flurstücke:

70 tlw., 74, 106, 257 tlw., 260, 272, 311, 312, 320, 331 und 332

der Flur 4 der Gemarkung Eberswalde.

Die Flurstücke 331 und 332 sind aus dem ehemaligen Flurstück 316 hervorgegangen.

1.4 Vorhandene Planungen, Ziele der Raumordnung

1.4.1 Übergeordnete Planungen

Übergeordnete Planungen sind:

- Das abgeschlossene Planfeststellungsverfahren „Binnenhafen Eberswalde“ auf Grundlage des WHG in Verbindung mit dem BbgWG,
- die beabsichtigte Planung der B 167n im südlichen Plangebiet als Fachplanung des Brandenburgischen Straßenbauamtes Eberswalde,
- die Plangenehmigung vom 20.04.1999 für die Gleisanlage, die durch das Brandenburgische Landesamt für Verkehr und Straßenbau erteilt wurde.

1.4.2 Örtliche Planungen

Seit November 1998 ist der Flächennutzungsplan (FNP) für das Stadtgebiet Eberswalde rechtskräftig. Parallel zum FNP hat die Stadt Eberswalde die Erarbeitung eines Landschaftsplanes (LP) für das gesamte Stadtgebiet beauftragt. Am 12.02. 1998 wurde dieser Landschaftsplan von der Stadtverordnetenversammlung zustimmend zur Kenntnis genommen. Die zeichnerischen sowie textlichen Inhalte des Landschaftsplans sind bei der zukünftigen Stadtentwicklung zu berücksichtigen.

Beide städtische Planungen stellen für das Plangebiet Bauflächen dar. Im FNP ist das Gebiet als Gewerbliche Baufläche dargestellt, der westliche Bereich des Plangebietes ist dabei zum Schutz der Umwelt als durchgrünte Baufläche gekennzeichnet. Angrenzend an das Plangebiet des Binnenhafens Eberswalde sind in unmittelbarer Nachbarschaft weitere Gewerbeflächen im FNP dargestellt. Im Norden befindet sich der Technologie- und Gewerbepark, für den ein rechtskräftiger Bebauungsplan vorliegt. Weitere Gewerbeflächen befinden sich seit Jahrzehnten westlich und östlich des Plangebietes. Wohngebiete grenzen nicht unmittelbar an das Plangebiet. Der Abstand zur nächst gelegenen Wohnbebauung, beträgt mehr als 500 m, gemessen vom südöstlichsten Punkt des Baufeldes IV (siehe hierzu auch Anlage 4).

Der aufgestellte Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“, mit seinen beabsichtigten Festsetzungen, entspricht den stadtentwicklerischen Vorgaben des FNP und Landschaftsplan. Das Entwicklungsgebot ist eingehalten.

1.4.3. Ziele der Raumordnung

Mit Schreiben des Ministeriums für Landwirtschaft, Umwelt und Raumordnung vom 23.07.2003 wurden die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung zum beabsichtigten Planvorhaben mitgeteilt. Das Ergebnis der Beurteilung bzw. Bewertung des Planvorhabens ergab, dass das Planvorhaben mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist.

1.5. Vorhandene städtebauliche Situation

Das Plangebiet wurde bis 1945 durch die ehemaligen Ardetlwerke genutzt und diente nach dem Krieg bis 1994 den GUS- Streitkräfte als Kasernenstandort. Auf dem östlichen Teil befand sich noch 1997 die alte Kasernenbebauung. Seit dem Abzug der GUS- Streitkräfte lag das Grundstück brach. Zwischen 1997- 1999 erfolgten auf dem Gelände umfangreiche Munitionsbergungsarbeiten und die Abrissmaßnahmen von vorhandenen, nicht nachnutzbaren Gebäuden.

Im Juli 1999 erfolgte der Planfeststellungsbeschluss Reg.-Nr. OWB-4-PFB-2/98 für das Vorhaben „Neubau Binnenhafen Eberswalde und Ausbau der Havel-Oder-Wasserstraße (HOW)“. Das Bauvorhaben wurde zwischenzeitlich fertig gestellt. Das trapezförmige Hafenbecken erstreckt sich über 550 m entlang des Oder-Havel-Kanals, zwischen dem km 66,9 und 67,5. Dieser entstandene Parallelhafen schließt sich östlich unmittelbar an die 1998 in Betrieb genommene Ausweichstelle des WSA Eberswalde an. Entsprechend den Vorschriften und Hinweisen der Wasser- und Schifffahrtsverwaltung ist das Hafenbecken 27 m breit, wodurch 2 Europatyp- Schiffe nebeneinander liegen können. Das Hafenbecken hat im Endausbau wie der Kanal eine Aushubtiefe von ca. 32,4 m über NN.

Im Kaibereich befindet sich durchgehend eine 12 m breite Kranbahn mit einem leistungsfähigen Portaldrehkran. Zwischen der Kranbahn liegen 2 Gleise, die ausgeplattet sind, so dass sie von Schienen- und gummiereiften Fahrzeugen befahren werden können. Unmittelbar hinter der Kranbahn ist ein ca. 30m breiter Zwischenlagerbereich angelegt. Hier können Güter vor- bzw. nachgelagert werden, Container gestapelt, Krane montiert und Bansen eingerichtet werden. Südlich daran schließen sich Flächen für eine gewerbliche Nutzung an.

1998 wurde ein kommunales Bauleitplanverfahren eingeleitet. Das Verfahren wurde als vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ durchgeführt und mit der Bekanntmachung der Genehmigung am 1. Juli 2002 abgeschlossen.

Da der unmittelbare Hafenbereich und die südlich anschließenden Gewerbeflächen als Einheit konzipiert und betrieben werden sollten, wurde der gesamte Bereich, einschließlich der Freihaltetrasse für den Neubau der B167n in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen.

Die Aufteilung der Flächenausweisungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist der Planskizze im Anhang zu entnehmen.

Indessen wurden innerhalb des Plangebietes bauliche Anlagen errichtet. Im östlichen Teil des Plangebietes wurden Lagerhallen für Getreide und Düngemittel errichtet. Eine im Jahr 2003 errichtete Förderbrücke verbindet die größeren Halle mit dem MÄRKA- Produktionsgelände, welches südlich an das Plangebiet angrenzt. Unterhalb der Förderbrücke im südlichen Teil des Plangebietes, zwischen Gewerbestraße und Freihaltetrasse B167 n, wurde ein Regenwasserbecken errichtet, welches das anfallende Niederschlagswasser beider Hallen und der dazu gehörenden Verkehrsflächen aufnehmen soll, so dass es dort versickern bzw. verdunsten kann.

Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet ist voll erschlossen. In den Erschließungsstraßen liegen sämtliche Medien (Strom, Wasser, Schmutzwasser und Gas) an.

Löschwasserversorgung

Die Löschwasserversorgung ist gesichert. Im Brandfall stehen zur Löschwasserversorgung Hydranten und 2 Zisternen entlang der Gewerbestraße zur Verfügung. entlang der Gewerbefläche befinden sich Feuerwehraufstellflächen, die in der Planzeichnung als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt sind. Zusätzlich gibt es für den planfestgestellten Bereich (Hafen, Umschlagbereich) eine Löschwasserentnahmestelle unmittelbar an der Havel- Oder Wasserstraße. Bei Ansiedlung von Anlagen mit überdurchschnittlichem Löschwasserbedarf sind in Absprache mit der Feuerwehr, ggf. durch den verursachenden Vorhabenträger, zusätzliche Maßnahmen zur Löschwasserversorgung zu treffen.

Verkehrsanbindung/ vorhandene Straßen

Die Anbindung des Binnenhafens Eberswalde an das öffentliche Straßennetz von Eberswalde ist mit Inbetriebnahme des Hafens über die Angermünder Straße als auch über die Britzer Straße gesichert. Die innere Erschließung des Hafengeländes erfolgt über 3 vorhandene Privatstraßen und dient nicht dem Durchgangsverkehr.

Alle notwendigen erschließenden Verkehrsanlagen sind im Plangebiet bereits vorhanden. Die Entwässerung der Straßen erfolgt über die einseitige Querneigung bzw. das Dachprofil zu den angelegten Sickermulden. Zwangspunkte der Trassierung waren die Anbindung an die öffentlichen Straßen, die Gleisanlagen sowie der Bereich für den Umschlag der Transportgüter (Uferstraße). Die Querschnittsgestaltung berücksichtigt den hohen Anteil des Schwerverkehrs und der Sondertransporte. Es wurde ein RQ 10,5 gewählt (zuzüglich einer Mulde für Regenwasserversickerung), der sich wie folgt aufteilt:

2 Fahrstreifen	je 3,50 m
2 Randstreifen	je 0,25 m
2 Bankette	je 1,50 m

Gleisanlagen

Im Plangebiet befinden sich Gleisanlagen. Der Verlauf der Gleisanlagen ist der Planzeichnung zu entnehmen. Sie schließen den Umschlagplatz des Hafens an das südlich des Plangebietes liegende Bahngleis der Nordbahn- AG an.

Grünflächen

Aus der UVS zur Planfeststellung wurden Maßnahmeflächen in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan (vBPL) übernommen. Sie erfüllen zum einen gestalterische Aufgaben und

übernehmen ebenso Ausgleichsfunktionen gegenüber den Eingriffen in den Naturhaushalt.

1.6. Planungskonzept und Planungsziele

Der errichtete Binnenhafen an der Bundeswasserstraße, der geplante Bundesstraßenneubau (B167) und der vorhandene Industriegleisanschluss bilden optimale Voraussetzungen für die Nutzung des Plangebietes als Industriegebiet. Auf Grund dessen sieht das Plankonzept die Verdichtung des Industriestandortes vor.

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 421 „Binnenhafen Eberswalde“ ist der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan sowie der weiterhin rechtskräftige Planfeststellungsbeschluss (OWB-4-PFB-2/98).

Planungsziel ist es, innerhalb des Geltungsbereiches weitere, bisher nicht bebaubare Flächen zu Bauland zu qualifizieren. Diese Flächen befinden sich im westlichen Teil des Plangebietes (Baufeld II), im südlichen Teil (Baufeld IV), im östlichen Teil (nördliche Drittel des Baufeldes III) und mittig des Baufeldes I (bisherige Grünfläche). Diese neu hinzukommenden Flächen werden ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen. Die bisherige hafenzweckgebundene gewerbliche Nutzung bleibt bestehen.

Eine weitere Zielstellung ist es, Planungsfehler des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu heilen, indem das Industriegebiet hinsichtlich der Nutzungsbreite eingeschränkt wird. Um eine Gefährdung angrenzender Wohnbereiche durch Emissionen auszuschließen werden Anlagen der Abstandsklassen I und II gemäß Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg nur ausnahmsweise zugelassen, sofern vor der Erteilung der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (in Form eines Gutachtens) nachgewiesen wird, dass von diesen Gewerbebetrieben keine Emissionen ausgehen, die die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen in unmittelbarer Weise beeinträchtigen können oder dass beim Betreiben der baulichen Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch geeignete technische oder sonstige Maßnahmen ausgeschlossen werden können bzw. ganz ausgeschlossen

Das Plankonzept sieht weiterhin vor, die nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb der Baufenster mit Pflanzbindungen zu versehen und den Erhalt von Gehölzen zu sichern. Ziel ist es, diese Gehölze auch weiterhin zu erhalten und zu pflegen.

Um zu ermöglichen, dass Bauvorhaben, die technologisch bedingt eine festgesetzte Baulänge haben, auch realisiert werden können, ist die durchgehende Ausweisung des Baufeldes I notwendig. Es gibt für dieses Baufeld I in der dargestellten Größenordnung bereits potentielle Investoren. Die Grünfläche mittig des Baufeldes I entfällt somit. Diese Fläche war bisher als Fläche für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen. Diese Fläche wird im Rahmen der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung neu bewertet. Die erst vor geraumer Zeit neu angepflanzten Gehölze sollen innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden.

Die Ansiedlung konkreter Betriebe und Anlagen ist bereits angedacht, erste Planungen sind in Vorbereitung. Der Planungsstand dieser Vorhaben ermöglicht jedoch noch keine anlagenbezogene Berücksichtigung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens, es ist auch



noch nicht sicher, ob die geplanten Ansiedelungen innerhalb des Plangebietes erfolgen werden. Somit ist der Bebauungsplan als Angebotsplanung zu betrachten.

2. Begründung der Festsetzungen in der Planzeichnung

2.1. Art und Maß der baulichen Nutzung

Die Baufelder I -IV im Geltungsbereich des B- Planes werden als Industriegebiet festgesetzt. Dies dient der planungsrechtlichen Sicherung der unter Kapitel 1.6. genannten Planungsziele (industrielle Mantelnutzung im Hafenbereich). Die Festsetzung der Flächen als GI ermöglicht ein breites Spektrum an industrieller Nutzung.

Die nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bleibt als Ausnahme weiterhin zulässig.

Das Bürogebäude der TWE und des Hafenmeisters wurde als Fläche mit besonderem Nutzungszweck gekennzeichnet. Die städtebaulichen Gründe hierfür sind die ausschließliche Erweiterung des Gebäudes für Nutzungen, die im Zusammenhang mit der Hafenmeisterei stehen. Es wurde eine Zweigeschossigkeit festgesetzt, um den Erweiterungswünschen in ausreichendem Umfang gerecht zu werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ), und der Baumassenzahl (BMZ) bestimmt. Da der gestalterische Anspruch an diesem Gebiet (Orts- und Landschaftsbild) nicht hoch ist, wurde nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen. Auch um größtmögliche Flexibilität zu erhalten. Die Festsetzung der GRZ erfolgte in Anlehnung an die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbereiche vor Immissionen, werden die Baufelder I bis IV durch Abgrenzungen unterschiedlicher Nutzungen („Knotenlinie“) unterteilt. Die Unterteilung erfolgt entsprechend der Einteilung nach Abstandsklassen, gemäß Abstandsleitlinie. Siehe hierzu Punkt 3.1.

2.2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die Festsetzung einer Bauweise ist in der Bauleitplanung nicht zwingend vorgeschrieben. Im Bebauungsplan wird innerhalb des Industriegebietes auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da sie aufgrund des breiten möglichen Nutzungsspektrums nicht hinreichend definierbar ist und eine breite Flexibilität für die Industrieansiedlung gewährleistet werden soll.

Als Ergänzung zu Art und Maß der baulichen Nutzung sind die überbaubaren und die nicht überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt und damit die bebaubaren Bereiche des Grundstücks hinreichend bestimmt. Die bebaubaren Flächen des Industriegebietes sind durch Baugrenzen gekennzeichnet. Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen, außerhalb der Baufenster, sind weitestgehend als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern entsprechend § 9 (1) Nr. 25b, ausgewiesen.

Die festgesetzten Baugrenzen dürfen durch bauliche Anlagen nicht überschritten werden. Das Zurücksetzen hinter die Baugrenze ist zulässig.

2.3. Erschließung

Wie bereits unter Punkt 1.6 angeführt, ist das Plangebiet voll erschlossen. Alle Medienträger wurden entlang der vorhandenen Straßen verlegt. Die Versorgung mit Trinkwasser sowie die Entsorgung des Schmutzwassers ist über den Zweckverband für Wasser und Abwasser (ZWA) Eberswalde gesichert. Die Strom- und Gasversorgung erfolgt über die Stadtwerke Eberswalde. Die Telefonleitungen wurden ebenfalls verlegt. Für die Versorgung der einzelnen Baugrundstücke müssen nur noch die jeweiligen Hausanschlüsse hergestellt werden.

2.3.1. Straßen

Die im Plangebiet vorhandenen Straßen sind privat. Sie wurden als Verkehrsfläche ausgewiesen. Zu den Verkehrsflächen zählen ebenfalls die z.T. als Sickermulde ausgebildeten straßenbegleitenden Grünstreifen sowie der parallel zur Uferstraße bis zum vorhandenen Bürogebäude der TWE verlaufende Gehweg.

2.3.2. Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung

Im südlichen Teil des Plangebietes, nördlich der Gewerbestrasse wurde eine Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung ausgewiesen. Sie dient als Feuerwehraufstellfläche. Hier sind zwei Hydranten vorhanden, die als Löschwasserentnahmestelle gekennzeichnet sind. Die Löschwasserversorgung ist grundsätzlich gesichert, Ausführungen hierzu sind unter Kapitel 1.5. „Vorhandene städtebauliche Situation“ zu finden.

2.3.3. Flächen für Nebenanlagen

Im nordöstlichen Teil des Plangebietes wurde der vorhandene Parkplatz für Besucher und Angestellte der Technischen Werke Eberswalde sowie der Hafenmeisterei als Flächen für Nebenanlagen mit Zweckbestimmung „Stellflächen für PKW“ ausgewiesen. Ziel der Festsetzung ist die Sicherung der vorhandenen Stellflächen.

2.4. Grünordnung

Vorrangiges Ziel der grünordnerischen Festsetzungen ist es, die vorhandenen Grünstrukturen zu erhalten und durch zusätzliche Pflanzungen zu ergänzen. Des Weiteren sind die erforderlichen Kompensationsmaßnahmen, die in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz im Rahmen des Umweltberichtes ermittelt wurden, planungsrechtlich zu sichern.

2.4.1. Grünflächen

Um das Bürogebäude der TWE ist eine Fläche gärtnerisch angelegt und wurde aus diesem Grunde als private Grünfläche gemäß § 9 (1) Nr. 15 BauGB ausgewiesen.

2.4.2. Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9(1) Nr. 20 und 25 BauGB

Im Plangebiet sind Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt worden. Die Begründung dieser Festsetzung sowie die Maßnahmen innerhalb dieser Flächen sind unter Punkt 3.2. dargelegt.

Innerhalb der im Plan bezeichneten Fläche M1, am Oder-Havel-Kanal ist in absehbarer Zeit vorgesehen eine Wasserentnahmestation zu errichten. Das geplante Bauwerk liegt hauptsächlich unterirdisch. Konflikte hinsichtlich der Umsetzung der Maßnahmeziele für diese Fläche sind dadurch nicht zu erwarten.

Die nicht überbaubare Grundstücksfläche außerhalb des Baufensters wurde mit einer „Umgrenzung von Flächen mit Bindung für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gewässern“ festgesetzt. Ziel ist es, die angepflanzten, vorhandenen Gehölze nachhaltig zu sichern und zu erhalten.

Der LBP zum Planfeststellungsbeschluss „Binnenhafen Eberswalde“ sah hier Maßnahmenflächen gemäß § 20 BbgNatschG vor. Es wurde die Bepflanzung dieser Flächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchgeführt. Diese Maßnahme ist abgeschlossen.

Um die Ausnutzung des Industriestandortes optimal zu gestalten, stellen diese Maßnahmenflächen im Bebauungsplan die nichtüberbaubare Grundstücksfläche dar. Sie wurden auf Grund dessen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gewässern festgesetzt.

Darlegungen zu Vermeidungs-, Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind dem Umweltbericht im Teil B zu entnehmen.

2.5. Weitere Festsetzungen und Kennzeichnungen nach dem BauGB

2.5.1. Bodenkontaminationen

Ein im September 1996 von der Firma UVE GmbH erstelltes Umweltgutachten zu den Altlasten auf dem Gelände beschreibt vorwiegend eng begrenzte Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoff. Hinzu kommen an einigen Punkten erhöhte Konzentrationen von Arsen- und Stickstoffverbindungen. Sämtliche Verunreinigungen betreffen den oberflächennahen Bereich bis 2 m Tiefe. Sie reichen in keinem Fall bis in den Grundwasserschwankungsbereich.

Es wurden weitere Untersuchungen innerhalb des Plangebietes durchgeführt. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich des Binnenhafens Eberswalde wurden in nachweislich belasteten Bereichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Nach derzeitigem Erkenntnisstand und auf Grund der ehemaligen militärischen Nutzung ist eine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit und Ordnung nicht auszuschließen. In Auswertung der vorliegenden Gutachten ist jedoch das genaue Ausmaß der Schadstoffbelastungen in einigen Teilbereichen noch nicht ableitbar, so dass weitergehende Untersuchungen zur Gefahrenermittlung

notwendig sind. Auf Grundlage der Ergebnisse aus den vorliegenden Gutachten wurden im Zeitraum 1998-1999 Rückbau- und Sanierungsarbeiten im ehemaligen Technikbereich des GUS Geländes durchgeführt, die durch die UWEG mbH fachtechnisch begleitet wurden. Im Rahmen dieser Arbeiten wurden nachweislich kontaminierte Bereiche saniert und Beweissicherungen durchgeführt. Eine Wiederverfüllung entstandener Baugruben erfolgte erst nach Vorlage der Beweissicherungen und Zustimmung durch die zuständige Behörde. Die nachweislich belasteten Bereiche, wie z.B. die ehemalige Tankstelle und die alte Waschrampe, wurden ordnungsgemäß rückgebaut und saniert.

In Auswertung der ingenieurgeologischen Stellungnahme über den Baugrund und zur Gründung vom Büro Dr. Joh.-G. Zscheke & H. Kaiser vom 08.04.02 wurden durch die abgeteuften Sondierungen im Bodenkörper zum Teil auch alte Fundamentreste nachgewiesen. Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes wurden seitens des Gutachters ggf. Bodenaustauschmaßnahmen und die Beseitigung der vorhandenen Fundamente empfohlen.

Die durch Kontamination betroffene Teilfläche des B-Plangebietes wird gemäß § 37 des Brandenburgischen Abfallgesetzes -BbgAbfG - vom 06.06.1997 (GVBl.I, S. 40) als Altstandort „ehemalige WGT-Liegenschaft Kaserne Eberswalde, Britzer Straße, IABG- Kennnummer 02 FRAN 074“ im Sinne des § 2 Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) im Altlastenkataster des Landkreises Barnim geführt.

Die bekannten, dokumentierten Kontaminationspunkte wurden in der Planzeichnung dargestellt. Ein gewisses Restrisiko hinsichtlich des Vorhandenseins weiterer Kontaminationen bleibt auf Grund der vorangegangenen Nutzung des Gebietes zwar bestehen, jedoch ist die Nutzung der Flächen als Industriestandort durchaus möglich.

Bei Umsetzung weiterer Baumaßnahmen ist der unteren Bodenschutzbehörde die Möglichkeit einzuräumen ggf. entstandene Baugruben in Augenschein zu nehmen (§ 9 Abs. 2 BBodSchG). Weiterhin wird seitens der unteren Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass alle Vorsorgeanforderungen zur Vermeidung des Entstehens schädlicher Bodenveränderungen im Rahmen zukünftiger Bauvorhaben im Bereich des B-Planes einzuhalten sind (§ 7 BBodSchG in Verbindung mit §§ 9 und 12 BBodSchV).

2.5.2. Flächen für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser

Das unter Kapitel 1.5 „vorhandene städtebauliche Situation“ erwähnte Regenwasserbekken, welches sich im Baufeld IV unter der Förderbrücke befindet, wurde im B- Plan als „Fläche für Rückhaltung und Versickerung von Niederschlagswasser“ ausgewiesen. Hier wird das anfallende Niederschlagswasser des bereits bebauten Grundstücks gesammelt, so dass es am unmittelbaren Ort des Anfallens versickern bzw. verdunsten kann.

2.6. Nachrichtliche Übernahmen

2.6.1. Binnenhafen Eberswalde, planfestgestellter Bereich

Mit dem Schreiben der oberen Wasserbehörde vom 17. Juli 1999 wurde der Planfeststellungsbeschluss, entsprechend des Antrages vom 28.11.1997, für den Neubau des Hafens und dem Ausbau der Havel- oder- Wasserstraße unter der Reg.- Nr. OWB-4-PFB-2/98 festgestellt. Die den Hafen betreffenden Baumaßnahmen sind zwischenzeitlich abgeschlossen. Der Hafen wird bereits genutzt. Detailliertere Angaben zum Binnenhafen sind der Dokumentation für das Planfeststellungsverfahren „Binnenhafen Eberswalde“ zu entnehmen.

Der Binnenhafen und die daran anschließenden Flächen wurden als Einheit konzipiert. Auf Grund dessen wurde der planfestgestellte Bereich des Binnenhafens in den Geltungsbereich des B- Planes als nachrichtliche Übernahme aufgenommen.

2.6.2. Plangebiet für den Neubau der Bundesstraße B167

Das Brandenburgische Straßenbauamt Eberswalde plant im Auftrag des Bundes den Neubau der B 167 n. Das Raumordnungsverfahren wurde am 29.08.2000 abgeschlossen. Die Verordnung über die Herstellung eines Plangebietes für den Neubau der B 167 als Ortsumgehung (Veränderungssperre) ist im November 2000 außer Kraft getreten. Die Linienbestimmung liegt seit dem 14.02.03 bestätigt vor. Der südliche Bereich des Plangebietes zum Industriegebiet Binnenhafen wird weiterhin als Plangebiet für den Neubau der Bundesstraße B 167 in den Bebauungsplan dargestellt und für den Straßenneubau vorgehalten. Die benötigte Trassenbreite für die B 167 n wurde entsprechend Kenntnisstand vom September 2003 dargestellt.

2.6.3. Denkmalschutz

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine eingetragenen Denkmale bzw. zur Eintragung vorgesehenen Denkmale bekannt. Eine nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Bestimmungen getroffenen Festsetzungen gem. § 9 (6) BauGB ist nicht erforderlich.

Im betroffenen Bereich können Bodendenkmale bzw.- funde dennoch nicht ausgeschlossen werden. Das Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) regelt den Umgang bzw. die Verfahrensweise bei geplanten Bodeneingriffen. Folgendes ist zu beachten:

- Erdarbeiten sind 3 Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde, 16225 Eberswalde, Heegermühler Straße 75 anzuzeigen.

- Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen, o.ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des LK Barnim anzuzeigen (§ 19 (1) und (2) Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)
- Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des beantragten Vorhabens zu tragen (§ 12 (2) BbgDSchG).

2.6.4. Beschränkter Bauschutzbereich Klasse A Flugplatz Finow

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb des beschränkten Bauschutzbereiches Klasse A des Verkehrslandeplatzes Finow. In der Genehmigung des Verkehrslandeplatzes Finow gemäß § 6 Luftverkehrsgesetz wurde die Wirksamkeit des vorhandenen beschränkten Bauschutzbereiches in der Umgebung von Flugplätzen vom 30.04.1971 (Gesetzblatt der DDR, Sonderdruck Nr. 699) festgestellt. Mit Bescheid vom 28.01.1999 wurde der Baubeschränkungsbereich Klasse A nach Form und Abmessung aufrechterhalten. Rechtsgrundlage bildete hierfür der Artikel 9 des Gesetzes zur Änderung des Luftverkehrsgesetzes vom 25.08.1998. Demnach bedarf es, bezogen auf das Plangebiet, für Vorhaben, deren Höhe bezogen auf den Flugplatzbezugspunkt (37 m Ü. NN) mehr als 30 m überschreitet, der Zustimmung der Luftfahrtbehörde als Genehmigungsbehörde.

2.6.5. Gleisanlagen

Die neu errichteten Gleisanlagen innerhalb des Hafensareals wurden an die vorhandenen Gleise der Nordbahn GmbH angeschlossen. Sie sind zum einem Bestandteil des Planfeststellungsbeschlusses und zum anderen Bestandteil der Plangenehmigung vom 20.04.1999 des Brandenburgischen Landesamtes für Verkehr und Straßenbau. Der Verlauf der Gleisanlagen ist der Planzeichnung des Bebauungsplanes zu entnehmen. Technische Details sind in den Dokumentationen für das Planfeststellungsverfahren „Binnenhafen Eberswalde“ nachzulesen.

2.6.6. Trinkwasserschutzzone

Das Plangebiet befindet sich im äußeren Randbereich der Schutzzone III des Wasserwerkes I.

2.7. Örtliche Bauvorschriften

Im Plangebiet des Bebauungsplanes wird die Pflicht zur Herstellung von Stellplätzen festgesetzt. Es ist nachstehender Schlüssel zur Ermittlung der Stellplätze anzuwenden.

Es ist jeweils 1 Stellplatz zu errichten:

- bei Errichtung von Lagerflächen, Lagerhallen und Produktionsflächen je Arbeitsplatz
- bei Büro- und Verwaltungsflächen je 40 m² Nutzfläche, nach DIN 277
- bei Handwerksbetriebe je 60m² Nutzfläche, nach DIN 277 und

- bei Ausstellungs- und Verkaufsflächen je 100m² Nutzfläche, nach DIN 277.

Diese Festsetzung wird getroffen, weil der Industriestandort nicht oder nur sehr schlecht mit öffentlichen Verkehrsmitteln zu erreichen ist. Ein Abstellen der Fahrzeuge im Straßenraum behindert Schwerlasttransporte und Transportgüter mit Überlängen und gefährdet somit die Ordnung und Sicherheit im Plangebiet. Dass Stellflächen in ausreichender Anzahl erforderlich sind, lässt sich auch aus den Erfahrungswerten angrenzender Gewerbebetriebe ableiten. Die Untergliederung bzw. Stufung der Anzahl der Stellplätze wurde gemacht, um den unterschiedlichen Ansprüchen sich ansiedelnder Betriebe zu entsprechen.

3. Begründung der textlichen Festsetzungen

3.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

A.1.) Die vorgesehene Ausnahme gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig. Die Stadt Eberswalde hat im zentralen Stadtgebiet ausreichende Flächen um Anlagen zu nutzen bzw. zu errichten, die diesen Zwecken dienen. Eine Zulässigkeit dieser Ausnahme widerspricht den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Eberswalde für das Hafengelände Eberswalde.

Um sicherzustellen, dass vom Plangebiet auf die angrenzenden Nutzungen, insbesondere auf die nordöstlich liegende Wohnsiedlung in Lichterfelde, die südöstliche Siedlung in Eberswalde (Kupferhammer) und die südwestliche Bebauung („Villa Motz“) keine störenden Auswirkungen hinsichtlich von Emissionen ausgehen, wird die Zulässigkeit bestimmter Anlagen eingeschränkt.

Die Errichtung von Anlagen der Abstandsklasse 1 wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen bzw. als nicht zulässig festgesetzt. Die Begründung hierfür liegt in der nicht ausreichenden Entfernung von 1500 m zu den angrenzenden Wohnbebauungen.

Anlagen der Abstandsklasse 2 sind in den Baufeldern II und Ia zulässig, in den Baufeldern Ib, III und IV nur ausnahmsweise, sofern vor der Erteilung der bau- oder immissionschutzrechtlichen Genehmigung (in Form eines Gutachtens) nachgewiesen wird, dass von diesen Gewerbebetrieben keine Emissionen ausgehen, die die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen in unmittelbarer Weise beeinträchtigen können oder dass beim Betreiben der baulichen Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch geeignete technische oder sonstige Maßnahmen ausgeschlossen werden können. Es soll die Option der Einzelfallentscheidung möglich sein. Für Anlagen der Abstandsklassen III bis VII werden keine Einschränkungen festgesetzt.

Die Grundlage für diese Festsetzungen ist die „Empfehlung zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen / Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6.06. 1995).

Die Abgrenzung der Einschränkungsbereiche erfolgt innerhalb des Baufeldes I durch die Linie „Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung“.



3.2. Festsetzungen zur Grünordnung

A.2.1.) Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

A.2.1.1.) Auf der Fläche M1 erfolgt auf mindestens 1200 m² die ergänzende Pflanzung von Baum und Strauchgruppen. Die vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und in die Pflanzung zu integrieren. Im Bereich des O-H-Kanals kann bei Bedarf ausnahmsweise eine Wasserentnahmestelle errichtet werden.

A.2.1.2.) Die Flächen M2 sind als extensive Grünflächen zu unterhalten. Die vorhandene Gehölze sind zu erhalten.

A.2.1.3.) Im Bereich der Gleisanlagen können ausnahmsweise die Pflanzflächen für die Errichtung eines betriebsnotwendigen Bahnumschlagbereiches unterbrochen werden. Die wegfallenden Pflanzungen sind innerhalb der Grundstücksfläche nachzuweisen. Es sind heimische standortgerechte Gehölzarten entsprechend Pflanzliste zu verwenden.

A.2.1.4) Für die Bepflanzung der Flächen M1 sind ausschließlich heimische standortgerechte Gehölzarten zu verwenden. Folgende Arten sind zu verwenden: (i.V.m. § 9 (1) Nr. 25 a)

Bäume:

Acer platanoides (Spitzahorn)
Betula pendula (Sandbirke)
Tilia platyphyllos (Sommerlinde)
Tilia cordata (Winterlinde)

Acer pseudoplatanus (Bergahorn)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Quercus robur (Stieleiche)

Heister:

Acer campestre (Feldahorn)
Carpinus betulus (Hainbuche)
Betula pendula (Sandbirke)

Populus tremula (Zitterpappel)
Prunus avium (Vogelkirsche)
Sorbus aucuparia (Eberesche)

Sträucher:

Cornus sanguinea (Hartriegel)
Cornus mas (Kornelkirsche)
Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Weißdorn)
Euonymus europaea (Pfaffenhütchen)
Prunus spinosa (Schlehe)
Rhamnus catharticus (Kreuzdorn)

Rosa canina (Hundsrose)
Rubus fruticosus (Brombeere)
Sambucus nigra (Schw. Holunder)
Salix caprea (Salweide)
Rhamnus frangula (Faulbaum)
Cytisus scoparius (Besenginster)

A.2.2.) Pflanzgebote und Bindungen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern (§ 9 (1) Nr. 25a und b BauGB)

A.2.2.1.) Die auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bestehenden Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Unterbrechungen für Grundstückszufahrten sind zulässig.

Je Grundstückszufahrt sind mindestens 170 m² Pflanzfläche als Ersatz innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche nachzuweisen. Für die Ersatzpflanzung sind heimische Gehölze gemäß Pflanzliste zu verwenden.

A.2.2.2. Außenwandflächen ab einer Höhe von 3m, die auf eine Länge von 25 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, sind mit Kletterpflanzen zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Abstand von ca. 3 m zu pflanzen.

A.2.2.3 Ebenerdige PKW- Stellplätze sind durch Pflanzflächen zu gliedern. Nach jedem 4. Stellplatz ist ein Baum gemäß Artenliste als Schattenbaum zu pflanzen. Von den ausgewiesenen PKW- Stellplätze dürfen höchstens 50% versiegelt werden, die übrigen sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen und einzugrünen.

Die vorgenannten Festsetzungen ergeben sich aus dem Umweltbericht, wobei die Festsetzungen des Landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren „Neubau Hafen Eberswalde“ berücksichtigt wurden. Sie erfüllen landschaftsgestalterische Aufgaben als auch Ausgleichs- und Vermeidungsfunktionen zu den durch das Vorhaben verursachten Eingriffen in den Naturhaushalt.



4. Planungsstatistik

	Ausweisung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Zu/ Abgang
Gesamtfläche	29,10 ha	31,82 ha	+ 2,72 ha
Vorhaltefläche für B167 n	7,42 ha	<u>5,26 ha</u>	<u>-2,16 ha</u>
planfestgestellter Bereich (Hafen)	13,46 ha	8,22 ha	- 5,24 ha
Verkehrsflächen gesamt (außerhalb nachrichtlich übernommener Planungen)	1,26 ha	<u>1,98 ha</u>	<u>+0,72 ha</u>
ausgewiesene Baufläche, davon	9,55 ha	<u>14,36 ha</u>	+ <u>4,95 ha</u>
Überbaubare Grundstücksfläche	6,87 ha	11,47 ha	+ 4,60 ha
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2,68 ha	<u>2,89 ha</u>	<u>+ 0,20 ha</u>
Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	-----	<u>2,11 ha</u>	+ 2,11 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2,30 ha	1,75 ha	-0,55 ha
private Grünflächen	-----	0,07 ha	+0,07 ha
Flächen für Nebenanlagen	-----	0,10 ha	+0,10 ha
Besonderer Nutzungszweck	-----	0,08 ha	+0,08 ha

Baufeld I 88.603 m² gesamt 17.721 m² (20%) sind nicht überbaubar
davon sind 14.885 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, weitere

- 2.836 m² Fläche sind innerhalb des Baufensters entsprechend festgesetzter GRZ nicht überbaubar

Baufeld II 30.332 m² gesamt, davon sind 6.066 m² (20%) nicht überbaubar
Davon sind 5.082 m² als Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen, weitere

- 985 m² Fläche sind innerhalb des Baufensters entsprechend festgesetzter GRZ nicht überbaubar

Baufeld III 8.935 m² gesamt, davon sind 1.787 m² (20%) nicht überbaubar
Davon sind 1.026 m² als Flächen zum Anpflanzen von
Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen aus-
gewiesen, weitere
➤ 761 m² Fläche sind innerhalb des Baufensters entspre-
chend festgesetzter GRZ nicht überbaubar

Baufeld IV 15.697 m² gesamt davon sind 3.139 m² (20%) nicht überbaubar

Baufläche insgesamt: 143.567 m² oder rund 14,36 ha



Teil B Umweltbericht

Zum Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“

Der Umweltbericht ist Bestandteil der Begründung zum Bebauungsplan. Er wurde als ein in sich geschlossener Report verfasst. Er erhält somit eine eigenständige Nummerierung. Die Aussagen und Festlegungen des Umweltberichtes wurden im Bebauungsplan berücksichtigt.

INHALTSVERZEICHNIS

1. Gesetzliche Grundlagen/ Erfordernis einer UVP	23
2. Kurzdarstellung des Planvorhabens	23
2.1. Standort des Planvorhabens.....	24
2.2. Art und Umfang des Vorhabens.....	25
2.3. Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens.....	26
3. Beschreibung der Umwelt	27
3.1. Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)	27
3.1.1. Pflanzen	27
3.1.2. Tiere	30
3.1.3. Landschaft.....	32
3.1.4. Boden.....	33
3.1.5. Wasser	34
3.1.6. Luft und Klima.....	35
3.1.7. Mensch.....	36
3.1.8. Kultur- und Sachgüter.....	36
4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nach-teiligen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben auf die einzelnen Schutzgüter.....	37
4.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen	37
4.2. Schutzgut Landschaft.....	38
4.3. Schutzgut Boden und Wasser.....	38
4.4. Schutzgut Luft und Klima	39
4.5. Schutzgut Mensch.....	39
4.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
5. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen	40
5.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen.....	40

5.1.1.	<u>Schutzgüter Pflanzen und Tiere</u>	40
5.1.2.	<u>Schutzgüter Boden und Wasser</u>	40
5.1.3.	<u>Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild</u>	41
5.1.4.	<u>Schutzgut Mensch</u>	41
5.2	<u>Ausgleichsmaßnahmen</u>	43
5.2.1.	<u>Eingriffs- und Ausgleichsbilanz</u>	43
5.2.2.	<u>Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt außerhalb des Plangebietes</u>	45
5.2.3.	<u>Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere außerhalb des Plangebietes</u>	47
5.2.4.	<u>Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen</u>	49
6.	<u>Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen</u>	51
	<u>Lösungsmöglichkeiten</u>	51
7.	<u>Aufgetretene Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse</u>	51
	<u>bei der Erarbeitung der Angaben</u>	51
8.	<u>Allgemein verständliche Zusammenfassung der</u>	51
	<u>vorgenannten Angaben</u>	51



1. Gesetzliche Grundlagen/ Erfordernis einer UVP

Durch die Aufstellung, Änderung oder Ergänzung eines Bebauungsplanes ergibt sich gemäß Änderung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, vom 27.07.2001, veröffentlicht im Bundesgesetzblatt Nr. 40 vom 2.08.2001, § 17 „Aufstellung von Bebauungsplänen“, die Prüfung der UVP- Pflicht. Das Ergebnis der Prüfung hat ergeben, dass für diesen B-Plan die Pflicht zur Erarbeitung einer UVP besteht. Entsprechend § 2 BauGB leitet sich daraus die Erarbeitung eines Umweltberichtes ab, der in die Begründung zum B- Plan aufzunehmen ist.

Der Umweltbericht muss die in § 2a Abs.1 BauGB aufgeführten Angaben enthalten. Die im Rahmen des Umweltberichtes vorzunehmende Darstellung ist der Prüffolge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in § 21 BNatSchG nachgebildet.

2. Kurzdarstellung des Planvorhabens

Grundlage des Bebauungsplanes Nr. 421 „ Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ ist der rechtskräftige vorhabenbezogene Bebauungsplan. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist abgeschlossen. Die Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz der Eingriffe in den Naturhaushalt sind realisiert und nicht mehr Gegenstand der vorliegenden Planung. Bewertet werden nur die erstmals als Bauflächen ausgewiesenen Planflächen des Bebauungsplanes.

Planziel des Bebauungsplanes ist die Verdichtung des Industriestandortes durch die Einbeziehung bisher nicht bebaubarer Flächen innerhalb des Geltungsbereiches. Um welche Flächen es sich konkret handelt, ist der als Anlage 1 bezeichneten, beigefügten Planskizze zu entnehmen. Diese neu hinzukommenden Flächen werden ebenfalls als Industriegebiet ausgewiesen. Die bisherige hafenzweckgebundene Nutzung bleibt bestehen.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gewässern festgesetzt.

Der LBP zum Planfeststellungsbeschluss sah hier Maßnahmeflächen gemäß § 20 BbgNatschG vor. Es wurde die Bepflanzung dieser Flächen mit standortgerechten, heimischen Gehölzen durchgeführt. Diese Maßnahme ist abgeschlossen.

Um die Ausnutzung des Industriestandortes optimal zu gestalten, stellen diese Maßnahmeflächen im Bebauungsplan die nichtüberbaubare Grundstücksfläche dar. Sie wurden auf Grund dessen als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gewässern festgesetzt.

Zum Neubau des Binnenhafens Eberswalde wurde 1997 im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens ein Landschaftspflegerischer Begleitplan (LBP) und eine UVS für das gesamte Plangebiet erarbeitet. Auf diese Fachplanungen wird in den nachstehenden Ausführungen inhaltlich zurückgegriffen. Insbesondere betrifft dies die Beschreibungen der Schutzgüter Wasser und Boden. Ergänzend zu den bereits vorliegenden Informationen wurden Erhebungen vorgenommen, die den derzeitigen Bestand darstellen. Die aufgenommenen Daten wurden in der Bestandskarte erfasst. Die Erhebungen wurden dazu Mitte August 2003 gemacht.

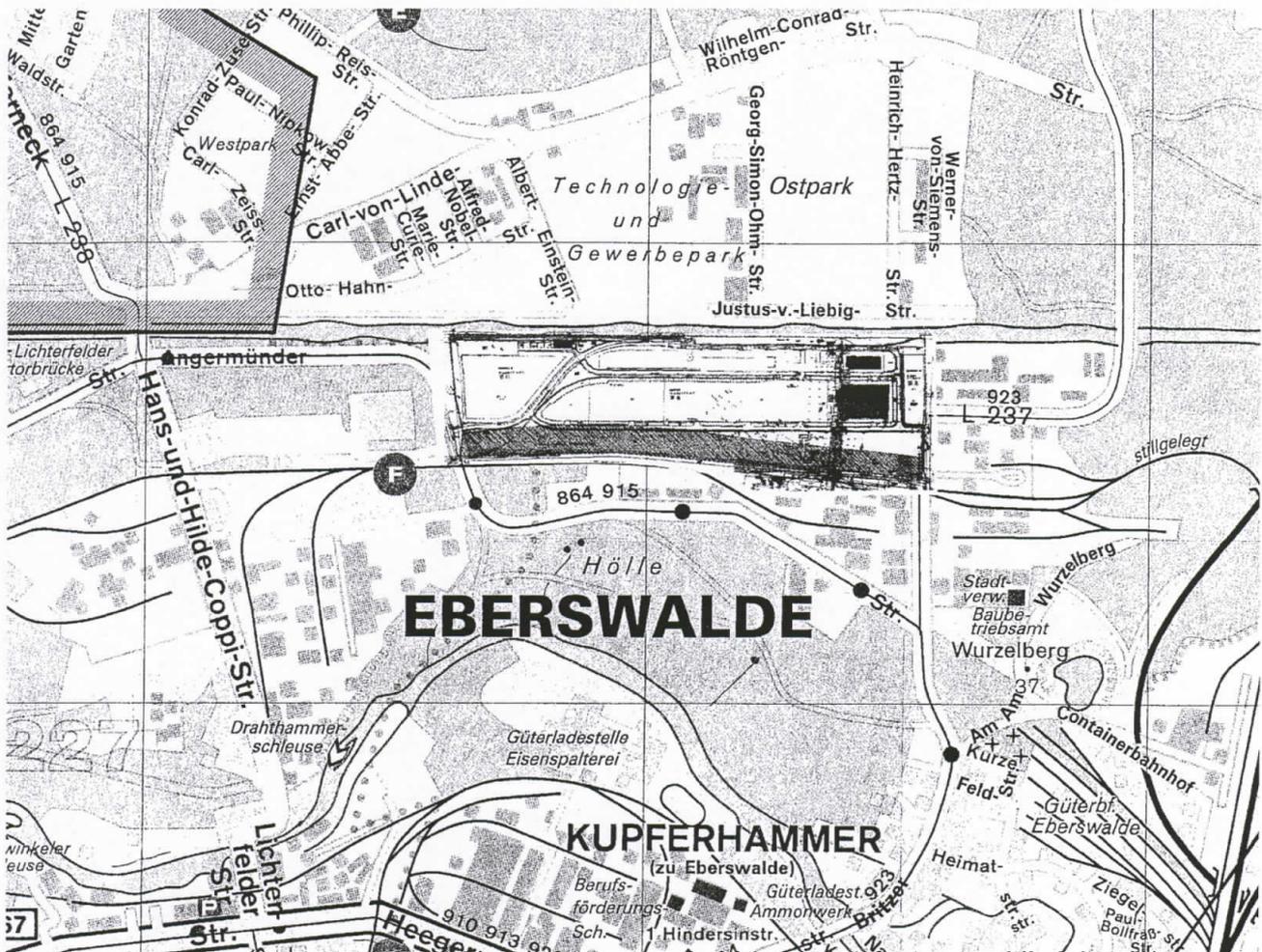


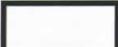
Die nachrichtlich übernommenen Flächen, wie die Freihaltetrasse für den Neubau der B167 n und dem planfestgestellten Bereich nach § 31 WHG, werden in der Bewertung und Beschreibung ausgeschlossen. Für diese Gebiete sind, wie oben erwähnt, bereits Untersuchungen erfolgt und abgeschlossen bzw. werden durch andere Institutionen erfasst und erarbeitet.

2.1. Standort des Planvorhabens

Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes von Eberswalde, der Kreisstadt des Landkreises Barnim. Es befindet sich unmittelbar am Südufer des Oder- Havel- Kanals, südlich des Technologie- und Gewerbeparkes Eberswalde, zwischen dem km 66,5 und 67,5. Es wird begrenzt durch den Oder-Havel-Kanal im Norden, durch die Britzer Straße (L237) im Osten, durch das Industriegleis der Nordbahn GmbH im Süden und in westlicher Richtung tangiert die Angermünder Straße das Plangebiet.

Das Gelände ist überwiegend eben. Die gemessenen Höhen liegen durchschnittlich bei 37,5 m ü. NN.



 B- Plangebiet

2.2. Art und Umfang des Vorhabens

Bauliche Nutzung

Die neuinzukommenden Baufelder II und IV sowie die bereits rechtskräftigen Bauflächen der Baufelder I und III sind als Industriegebiet festgesetzt. Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind:

- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe
- Tankstellen

Die nach § 9 (3) Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässige Nutzung, Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind, bleibt als Ausnahme weiterhin zulässig. Die vorgesehene Ausnahme gemäß § 9 (3) Nr. 2 BauNVO, Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig.

Da der gestalterische Anspruch an diesem Gebiet (Orts- und Landschaftsbild) nicht hoch ist, wurde nur ein Mindestmaß an Festsetzungen getroffen, auch um größtmögliche Flexibilität zu erhalten. Die Festsetzung der GRZ erfolgte in Anlehnung an die im § 17 Abs. 1 BauNVO vorgegebene Obergrenze.

Es wurde weiterhin eine Fläche mit besonderem Nutzungszweck ausgewiesen. Diese befindet sich am Kanal im westlichen Teil des Plangebietes. Hier befindet sich bereits ein Gebäude, in dem das Büro des Hafenmeisters und die Verwaltung der Technischen Werke von Eberswalde untergebracht sind. Dieses Gebäude soll erweitert werden.

Verkehrsflächen

Die Anbindung des Binnenhafens Eberswalde an das öffentliche Straßennetz von Eberswalde erfolgt sowohl zur Angermünder Straße als auch zur Britzer Straße. Die innere Erschließung des Hafengeländes erfolgt über 3 vorhandene Privatstraßen und dient nicht dem Durchgangsverkehr. Die Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung sind Feuerwehraufstellflächen.

Niederschlagswasser

Das anfallende Regenwasser ist nach Vorklärung innerhalb des Plangebietes zu versickern.

Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen außerhalb der Baufenster sind als Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern festgesetzt. Innerhalb dieser Flächen befinden sich Anpflanzungen, die als Maßnahmen des Planfeststellungsverfahrens festgelegt wurden.



Die Flächen um die Parkplätze am Büro der TWE sind als private Grünflächen ausgewiesen. Sie dienen repräsentativen Zwecken und sind gärtnerisch angelegt. Die als M1 und M2 bezeichneten Flächen sind als Flächen gemäß § 9 (1) Nr. 20 BauGB festgesetzt. In der Fläche M1 sind Anpflanzungen mit heimischen Gehölzen vorgesehen. Die Flächen der Bezeichnung M2 sind als extensive Grünflächen zu unterhalten. Die vorhandenen Gehölze sind zu erhalten.

2.3. Bedarf an Grund und Boden des Vorhabens

Der Geltungsbereich des B- Planes hat eine Flächengröße von 31,818 ha und hat eine Längen-/ Breitenausdehnung von ca. 1000 x 320 m. Die ausgewiesenen Bauflächen sind als Industriegebiet festgesetzt.

Zum Vergleich werden in der nachfolgenden Tabelle die Daten des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes den Daten des Bebauungsplanes gegenübergestellt.

	Ausweisung des rechtskräftigen vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	Geltungsbereich des Bebauungsplanes	Zu/ Abgang
Gesamtfläche	29,10 ha	31,82 ha	+ 2,72 ha
Vorhaltefläche für B167 n	7,42 ha	5,26 ha	- 2,16 ha
planfestgestellter Bereich (Hafen)	13,46 ha	8,22 ha	- 5,24 ha
Verkehrsflächen gesamt (außerhalb nachrichtlich übernommener Planungen)	1,26 ha	1,98 ha	+ 0,72 ha
ausgewiesene Baufläche, davon	9,55 ha	14,36 ha	+ 4,95 ha
Überbaubare Grundstücksfläche	6,87 ha	11,47 ha	+ 4,60 ha
Nicht überbaubare Grundstücksfläche	2,68 ha	2,89 ha	+0,20 ha
Flächen mit Bindung für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern	-----	2,11 ha	+2,11 ha
Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Natur und Landschaft	2,3 ha	1,75 ha	-0,55 ha
private Grünflächen	----- -----	0,07 ha	+0,07 ha
Flächen für Nebenanlagen	----- -----	0,10 ha	+0,10 ha
Besonderer Nutzungszweck	----- -----	0,08 ha	+0,08 ha

Zu der bereits bestehenden überbaubaren Grundstücksfläche von 6,87 ha kommen 4,60 ha hinzu.

3. Beschreibung der Umwelt

3.1. Umwelt und ihre Bestandteile (Schutzgüter)

3.1.1. Pflanzen

Von der potentiell natürlichen Vegetation des Eberswalder Tales im Raum Eberswalde, die den verschiedenartig und den jeweiligen Boden- und Grundwasserverbindungen der Standorte angepasst sind bzw. waren, ist im Plangebiet nichts mehr vorhanden. Erhebungen zum aktuellen Bestand wurden Mitte August 2003 gemacht.

Ruderales Gras- und Staudenflur trockener Standorte

Die anthropogene Vorbelastung des Geländes wirkt sich auch auf die vorzufindende Pflanzenwelt aus. Auf dem überwiegenden Teil der Flächen, die nicht überbaut und versiegelt wurden, sind Pflanzen der Gras- und Staudenfluren trockener Standorte vorzufinden. Die Vielfalt an Strukturen und Arten wird maßgeblich von den eher mageren Standortverhältnissen bestimmt. Zu berücksichtigen ist die Zerstörung der Vegetationsschicht während der Munitionsbergung 1997 im größten Teil des Plangebietes. Danach haben sich Arten angesiedelt, die dem Standort entsprechend trockene und nährstoffarme Verhältnissen bevorzugen und in die Kategorie Sand- Ruderalflur eingestuft werden. In den Vegetationsbeständen sind auch Sandtrockenrasenarten zu finden. Deren Anteil an der Gesamtartenzahl bzw. der Vegetationsbedeckung liegt unter 25 %.

Folgende Arten prägen die vorhandene Vegetationsdecke:

Calamagrostis epigejos	Landreitgras, (relativ häufig)
Centaurea stoebe	Rispenflockenblume, (relativ häufig)
Artemisia vulgaris	Gemeine Beifuß, (relativ häufig)
Artemisia campestris	Feld- Beifuß, (wenig)
Achillea millefolium	Schafgabe, (relativ häufig)
Echium vulgare,	Gemeine Natternkopf (relativ häufig)
Dactylis glomerata	Knäulgras (wenig)
Berteroa incana	Graukresse (wenig)
Gallium mollugo	Wiesen- Labkraut (vereinzelt)
Daucus carota	Wilde Möhre (vereinzelt)
Corynephorus canescens	Silbergras (relativ häufig)
Oenothera biennis	Gemeine Nachtkerze (relativ häufig)
Elytrigia repens	Gemeine Quecke (relativ häufig)
Melilotus alba	Weißer Steinklee (wenig)
Melilotus officinalis	Echter Steinklee (vereinzelt)

Entlang der Erschließungsstraßen, im Bankettbereich, welcher zu 75 % aus einer Grasan-
saat (Grasmischung) besteht, mischen sich nachstehende dikotyle Arten hinzu:

Taraxacum officinale	Löwenzahn
Artemisia vulgaris	Beifuß
Achillea millefolium	Schafgabe
Plantago lanceolata	Spitzwegerich
Tripleurospermum maritimum	Geruchlose Kamille
Urtica dioica	Große Brennnessel
Lamium purpureum	Rote Taubnessel
Chenopodium album	Weißer Gänsefuß
Silene pratensis	Weißer Lichtnelke
Tanacetum vulgare	Rainfarn

Das Vorkommen dieser Arten in den Randbereichen der Straßen, die eher frischen Stand-
orten entsprechen, ist zurückzuführen auf die abfließenden Niederschlagsmengen der
versiegelten Flächen. Die offenen Vegetationsflächen werden dem gleichen Biotoptyp zu-
geordnet. Im Bestandsplan wird lediglich nach regelmäßig gemähten Flächen und unge-
mähten, brach liegenden Flächen unterschieden.

Alte Solitärbäume und Baumgruppen

Unter diesem Biotoptyp werden die Baumbestände mittig des Baufeldes I bzw. im Baufeld
IV zusammengefasst.

Im zentralen Bereich handelt es sich dabei um mächtige, ca. 160jährige Rotbuchen (Fa-
gus sylvatica) mit Stammdurchmessern von 60-120 cm und arttypischer Kronenausbil-
dung. Darüber hinaus sind Hänge-Birken (Betula pendula), Kanadische Pappel (Populus
canadensis) und Winter-Linde (Tilia cordata) vertreten.

Folgende Gehölze wurden kartiert:

Nr.*	bot. Bezeichnung	Bewertung	Standort	Stamumfang in cm
O	Betula pendula	Abgängig	Baufeld IV	138
N	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz gering, Krone dicht, Habitus gut	Baufeld IV	249
7	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz mäßig, Stammschaden 10 % bis 1,5m Höhe, Holz fest	Baufeld I	292
8	Fagus sylvatica	Vitalität sehr gut, Totholz gering, Krone dicht, ausgezeichneter Habitus	Baufeld I	205
9	Fagus sylvatica	Vitalität schlecht, Totholz viel, Stammschaden 15%, tiefe Faulhöhle	Baufeld I	269
10	Fagus sylvatica	Vitalität sehr gut, Totholz gering, leichter Stammschaden, Holz fest	Baufeld I	235
11	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz gering, Fäule am Stammfuß, 30% Rindenschaden	Baufeld I	275
12	Populus canadensis	Vitalität mäßig, Totholz viel, Alterserwartung erreicht	Baufeld I	4 Einzelstämme je 220
13	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Zwiesel, Totholz gering, leichter Rindenschaden	Baufeld I	280
14	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz mäßig, Pilzbefall in 4m Höhe, Rindenschaden 2m lang	Baufeld I	293
15	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz gering, leichter Rindenschaden	Baufeld I	269
16	Fagus sylvatica	Vitalität schlecht, Totholz viel, Stammschaden 13 %	Baufeld I	254
17	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz viel, leichter Stammschaden, Kronenteil ausgebrochen	Baufeld I	296
20	Fagus sylvatica	Vitalität mäßig, Totholz gering, ausgeprägte Spitzendürre		323
21	Tilia cordata	Vitalität sehr gut, Totholz gering	Baufeld I	120
28	Fagus sylvatica	Teilstamm weggebrochen, nicht mehr verkehrssicher	Baufeld I	303
29	Betula pendula	Vitalität mittel, Totholz mäßig, Rindenschaden	Baufeld I	176
P	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz gering	Baufeld IV	244
R	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz gering, einseitige Krone, dicht	Baufeld IV	259
S	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz mäßig, Krone mäßig dicht	Baufeld IV	257
M	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz mäßig	Baufeld IV	220
L	Fagus sylvatica	Vitalität mäßig, Totholz viel	Baufeld IV	215
K	Fagus sylvatica	Vitalität mittel, Totholz mäßig, Krone	Baufeld IV	299



Nr.*	bot. Bezeichnung	Bewertung	Standort	Stamumfang in cm
		dicht		
J	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz gering, Schrägwuchs, Krone dicht	Baufeld IV	202
I	Fagus sylvatica	Vitalität mäßig, Totholz viel, leichte Stammschäden, einseitige Krone	Baufeld IV	229
H	Betula pendula	Vitalität mittel, Totholz mäßig	Baufeld IV	147
Ohne Nr.	Fagus sylvatica	Sehr gut	Westlich des Plangebietes	300
A	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz mäßig, Schaden am Wurzelhals ca. 0,5m ²	Westlich Baufeld IV	247
B	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz mäßig, Stammschaden in ca. 1m Höhe	Westlich Baufeld IV	249
C	Fagus sylvatica	Vitalität mäßig, Totholz viel, Krone licht	Westlich Baufeld IV	208
D	Fagus sylvatica	Vitalität mittel, Totholz mäßig, Krone licht, Stammschaden ca. 0,4m ²	Westlich Baufeld IV	170
E	Fagus sylvatica	Vitalität schlecht, Totholz viel, auch im Starkastbereich, tiefe Fäulnisstelle am Stammfuß	Westlich Baufeld IV	175
F	Fagus sylvatica	Vitalität gut, Totholz gering, Krone intakt, guter Habitus, geringer Schaden am Wurzelhals	Westlich Baufeld IV	252
G	Betula pendula	Vitalität mäßig, Totholz viel, Krone schütter, Zwiesel	Westlich Baufeld IV	120

Die Standorte der Gehölze sind im Bestandsplan unter den angegebenen Nummern dargestellt.

Lichter Kiefernforst

Restbestände von einem Kiefernforst befinden sich südlich der Gewerbestraße im Baufeld IV. Die Krautschicht im reinen Kiefernbestand wird überwiegend vom Landreitgras besiedelt.

Baumreihen lückiger oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten

Reste von Baumreihen befinden sich im westlichen Bereich innerhalb der gesamten Fläche sowie entlang der südlichen Grundstücksgrenze der GUS-Liegenschaft. Die Baumreihen innerhalb der beräumten Fläche setzten sich aus Birken (*Betula pendula*), Rotbuchen (*Fagus sylvatica*) und Eichen (*Quercus robur*) zusammen.

3.1.2. Tiere

Das Plangebiet hat als Lebensraum für Tiere nur eine geringe Bedeutung. Die in Teilen noch relativ naturnahen Lebensräume, die im Rahmen der UVS und des LBP zum Neubau des Binnenhafens kartiert wurden sind nicht mehr vorhanden. Sie wurden mit der Umset-

zung der Baumaßnahme „Binnenhafen Eberswalde“ verdrängt. Die jetzt vorhandene Situation bietet höchstens Allerweltsarten den entsprechenden Lebensraum. Detailliertere faunistische Erhebungen sind daher nicht notwendig. Bei Bestandserhebungen wurde die Zufallsbeobachtung der Art *Oryctolagus cuniculus* (Wildkaninchen) gemacht. Entsprechend vorhandener Spuren im Boden ist das gelegentliche Vorkommen von Schalenwild (Rehe/ Hirsche) zu vermuten. Ebenso ist es recht wahrscheinlich, dass Arten wie Fuchs und Igel regelmäßige Nahrungstreifzüge durch das Gebiet unternehmen.

Avifauna

Die aufgeführten Vogelarten aus der UVS von 1997 sind in der nachstehenden Tabelle aufgeführt.

Auszug aus Gesamtartenliste Avifauna- Kanalbereich der UVS

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste BRD	Rote Liste Brbg.	BArtSchV	Status
Ringeltaube	<i>Columba palumbus</i> (L.)				B
Buchfink	<i>Fringilla coelebs</i> (L.)				B
Nebelkrähe	<i>Corvus c. cornix</i> (L.)				B
Bachstelze	<i>Motacilla alba</i> (L.)				B
Eisvogel	<i>Alcedo atthis</i> (L.)	3	2	X	NG
Fitis	<i>Phylloscopus trochilus</i> (L.)				B
Steinschmätzer	<i>Oenanthe oenanthe</i> (L.)	3	3		B
Girlitz	<i>Serinus serinus</i> (L.)				B
Haubenlerche	<i>Galerida cristata</i>	2	3		B

B Brutvogel
NG Nahrungsgast

3= gefährdet
2= stark gefährdet

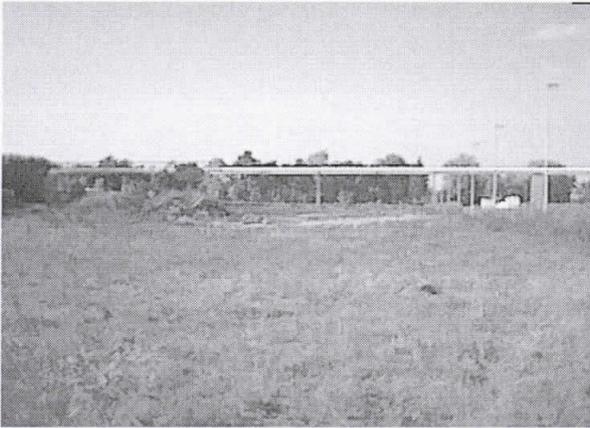
In der Bewertung des Lebensraumes für die Avifauna werden die Randbereiche des Oder-Havel- Kanals sowie der Kanal selbst als Flächen ohne bzw. geringer Bedeutung für den Artenschutz eingeschätzt. Diese Beurteilung trifft mittlerweile für die überwiegende Fläche des Plangebietes zu. Mit dem Bau des Hafens und dem daran anschließenden Umschlagbereich, den gebauten Straßen und sonstigen baulichen Anlagen (Lagerhallen) hat sich der Lebensraum stark verändert. Es kann deshalb davon ausgegangen werden, dass mit sehr großer Wahrscheinlichkeit, die in der UVS angeführten Vogelarten heute nicht mehr nachzuweisen sind. Sie wurden auf andere, weniger anthropogen genutzte Flächen verdrängt.

Amphibien

Das Untersuchungsgebiet wird als Lebensraum für Amphibien für ungeeignet eingestuft. Es wurden keinerlei Amphibien nachgewiesen.

3.1.3. Landschaft

Das Landschaftsbild stellt sich in einem nahezu ebenen, nur durch wenige vegetative Elemente, strukturierten Bild dem Betrachter dar.



Blickrichtung von Ost nach West
Standort Eingangstor Ost/ Baufeld IV,
Blick auf die Förderbrücke



Blick aus Nordost in Richtung Solitärbaumgruppe
Mittig des Baufeldes I



Blickrichtung von West nach Ost
Standort Eingangstor West/ Baufeld II
Links im Bild die vorhandenen Pappeln,
geradezu und rechts die Solitärbaumgruppe



Blickrichtung von Süd nach Nord, Standort Blick auf
Baufeld III.
Im vorderen Teil des Bildes, hinter der Straße, sind
die Neuanpflanzungen zu sehen, die als Flächen mit
Bindung für Anpflanzung und den Erhalt ausgewiesen
wurden

Als strukturierende Elemente werden die Solitärbaumgruppe, der Kiefernforst sowie die Baumgruppe im Baufeld II bezeichnet. Die Neuanpflanzungen haben auf Grund ihrer relativ geringen Größe noch keine strukturierende Wirkung.

3.1.4. Boden

Geologisch betrachtet liegt der Planungsraum im nördlichen Abschnitt des im Saaleglazial entstandenen und weichselkaltzeitlichen überprüften Thorn- Eberswalder Urstromtals. Dieses wird nördlich durch den Choriner Endmoränenbogen und südlich durch die Grundmoräne der Barnim- Hochfläche begrenzt.

Die im Plangebiet vorherrschenden Sande haben auf Grund ihrer physikochemischen und mechanischen Eigenschaften eine geringe Filter- und Pufferfunktion gegen Schadstoffeinträge. Die grundwasserfernen Böden des Untersuchungsgebietes sind oberflächennah generell gering empfindlich gegenüber den Eingriffen Verdichtung und Entwässerung. Dies gilt auch für den Eintrag von Schadstoffen, da geringe Pufferkapazitäten und ein schlechtes Filtervermögen die Absorption und Filterung von Schadstoffen verhindern.

Der Boden im Untersuchungsgebiet weist, bedingt durch die vorangegangene Nutzung als Industrie- und Militärstandort, eine starke, anthropogene Prägung auf. Natürlich gewachsene Böden sind in der Regel nicht mehr vorhanden. Ursache hierfür ist die bereits vorhergehende o.g. Nutzung des Geländes und die im Sommer 1997 durchgeführte Munitionsbergung im westlichen Teil des Geländes, die umfangreichen Abrissarbeiten ehemaliger vorhandener Hochbauten sowie der zwischenzeitlich erfolgte Bau der privaten Erschließungsstraßen.

Innerhalb des Plangebietes wurden mehrfach Altlastenuntersuchungen durchgeführt und Kontaminationen des Bodens festgestellt, von denen jedoch keine Gefährdung der öffentlichen Sicherheit ausgegangen ist. Vor Beginn der Baumaßnahmen im Bereich des Binnenhafens Eberswalde wurden in den nachweislich belasteten Bereichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt. Diese Maßnahmen wurden fachtechnisch begleitet, Beweissicherungen wurden durchgeführt. Eine Wiederverfüllung entstandener Baugruben erfolgte erst nach Vorlage der Beweissicherungen und Zustimmung durch die zuständige Behörde. Die nachweislich belasteten Bereiche, wie z.B. die ehemalige Tankstelle und die alte Waschrampe, wurden ordnungsgemäß rückgebaut und saniert. Bei den Untersuchungen des Baugrundes wurden durch die abgeteufte Sondierungen im Bodenkörper zum Teil auch alte Fundamentreste nachgewiesen. Hinsichtlich der Tragfähigkeit des Baugrundes wurde seitens des Gutachters empfohlen, ggf. Bodenaustauschmaßnahmen und die Beseitigung der vorhandenen Fundamente vorzunehmen. Ein gewisses Restrisiko hinsichtlich des Vorhandenseins von Kontaminationen bleibt auf Grund der vorangegangenen Nutzung des Gebietes bestehen, da sich die kleinteiligen Altlastensondierungen auf den unmittelbaren Hafen- und Umschlagbereich konzentrieren sowie auf die bekannten o.g. Standorte. Die Nutzung der Flächen als Industriestandort ist aber durchaus möglich.

Auf Grund des Vorhandenseins älterer Laubbäume, mittig des Baufeldes I, ist anzunehmen, dass in diesem Bereich eine noch relativ naturnahe Bodenstruktur vorzufinden ist. In diesem Bereich wurden keine Kontaminationen dokumentiert und eine Munitionsbergung wurde nicht durchgeführt. Ein mittlerer anthropogener Einfluss auf Grund vorangegangener Nutzungen ist dennoch vorhanden.

Ebenso gibt es noch keine abschließende Untersuchung zur Kampfmittelbelastung im Baufeld I (östlicher Teil) und Baufeld IV.



3.1.5. Wasser

Grundwasser

Art, Menge und Fließgeschwindigkeit des Grundwassers sind abhängig von der Beschaffenheit des geologischen Untergrundes, der vorhandenen Deckschicht und den hydrologischen Verhältnissen.

Im Plangebiet folgt auf einen Sandhorizont ein kompakter Geschiebemergelhorizont, der als Liegendstauer für den obersten Grundwasserleiter fungiert. Der Grundwasseranschnitt im Plangebiet liegt im Mittel bei einer Tiefe von 7,0 m unter Geländeoberkante (GOK). Seine Lage verläuft stark schwankend über dem Plangebiet, wobei seine Tiefe von 3 m unter GOK bis auf 10 m unter GOK absinkt. Die Mächtigkeit des obersten ungespannten Grundwasserleiters, welcher auch unter anderem die geschützten Quell- und Feuchtbiotope in den „Höllen“ speist, beträgt für einen Großteil des Planungsraumes rund 10 m, wobei eine wirtschaftliche Nutzung nicht erfolgt. Er wird von quartären Sanden und Kiesen gebildet. Die zunächst anstehenden Mittel- und Feinsande werden der Weichselkaltzeit zugerechnet.

Die Oberfläche des tieferliegenden bedeckten Grundwasserleiter-Komplexes, der aus saaleiszeitlichen Sanden und Kiesen gebildet wird, befindet sich vermutlich rund 30 - 50 m unter GOK. Er besitzt eine Mächtigkeit von mindestens 10 m und bildet den Hauptgrundwasserleiter. Wasserwirtschaftlich genutzt werden in der Stadt Eberswalde allerdings nur die tieferliegenden pleistozänen sowie die oberen tertiären Grundwasserleiter.

Eine Gefährdung bzw. Beeinträchtigung der genutzten Grundwasservorkommen durch Verunreinigungen, die durch die Nutzung der Flächen als Industriestandort möglicherweise entstehen könnten, kann auf Grund der vorhandenen Bodenschichtung ausgeschlossen werden.

Das Plangebiet befindet sich im äußeren Randbereich der Schutzzone III des Wasserwerkes I.

Die Grundwasserfließrichtung verläuft im UG von NNW nach SSO in Richtung auf den Hauptvorfluter Finowkanal, bei dem es sich um ein ausgebautes, natürliches Gewässer handelt. Der Oder-Havel-Kanal hat dagegen als abgedichtetes, künstliches Bauwerk keinen Einfluss auf die Grundwasserdynamik. (Quelle Landschaftspflegerischer Begleitplan zum Binnenhafen Eberswalde 1997)

Entsprechend den Ergebnissen der durchgeführten Altlastenuntersuchung besteht für dieses Gebiet eine grundsätzliche nutzungsbedingte Vorbelastung durch Altlastenverdachtsflächen. Gemäß dem Gutachten der Firma UVE Potsdam GmbH vom September 1996 weisen die entnommenen Wasserproben im Plangebiet lediglich für die Parameter Nitrat und Nitrit prüfwertüberschreitende bzw. auffällig erhöhte Konzentrationen auf. Ursache hierfür sind wahrscheinlich ehemalige Tierhaltungen. Der Standort des ehemaligen Schweinemastkombinates lag unmittelbar nördlich des Plangebietes in Grundwasseranstromrichtung. Die nachgewiesenen Stickstoffverbindungen sind typische Kontaminationen, die aus Tierfäkalien resultieren. Überlagert werden diese Verunreinigungen möglicherweise von Kontaminationen, die auf der Fläche selbst entstanden sind.

Weitere Schadstoffe ließen sich in den im Rahmen des o. g. Gutachtens entnommenen Grundwasserproben nicht in auffälliger Konzentration nachweisen.

Die vorliegenden Sande lassen grundsätzlich eine Neubildung von Grundwasser zu. Doch



um Aussagen über die quantitative und qualitative Grundwasserregeneration zu machen, müssen Faktoren wie Niederschlag, Verdunstung, Bodenart, Hangneigung und Bodennutzung berücksichtigt werden.

Es kann davon ausgegangen werden, dass aufgrund der geringen Niederschläge (vgl. Kapitel "Klima") und der klimatisch und vegetationsbedingt relativ hohen Verdunstungsrate für das Untersuchungsgebiet die quantitative Grundwasserregeneration als gering einzuschätzen ist.

Die vegetationsbestandenen Flächen führen dazu, dass das neugebildete Grundwasser von guter Qualität ist. Insgesamt kann daher von einer mittleren Bedeutung der Flächen für die Grundwasserneubildung ausgegangen werden.

Oberflächengewässer

Der künstlich angelegte Oder-Havel-Kanal ist das einzige Oberflächengewässer im Untersuchungsraum und besitzt in erster Linie die Funktion einer Schifffahrtsstraße. Mit seiner verkehrswasserwirtschaftlichen Bedeutung hat er als künstliches Oberflächengewässer allerdings nur eine bedingt schutzgutspezifische Bedeutung.

Maßgebliche Wassernutzungen bestehen derzeit weder in der Entnahme von Trinkwasser noch in der Einleitung von Abwasser.

3.1.6. Luft und Klima

Das Untersuchungsgebiet liegt in einem Bereich, der klimatisch durch das ozeanisch-kontinentale Übergangsklima geprägt ist. Im langjährigen Mittel beträgt der Jahresniederschlag 560 -580 mm, das Jahresmittel der Temperatur liegt bei ca. 8°C und die Hauptwindrichtung ist Südwest bis West.

Da Beeinträchtigungen des Makroklimas durch die Baumaßnahme ausgeschlossen sind, wird im weiteren das Mesoklima betrachtet, welches das Relief und die unterschiedlichen energiehaushaltlichen Eigenschaften der einzelnen Strukturtypen berücksichtigt.

Von hoher mesoklimatischer Bedeutung sind alle vegetationsreichen Flächen, insbesondere Waldgebiete, die als klimaökologische Ausgleichsfläche für versiegelte und überbaute Bereiche dienen. Dies gilt besonders für die nördlich des Planungsgebietes befindlichen Waldbereiche. Diese Forstbereiche sorgen aufgrund ihrer vielfältigen Blatt- und Nadeloberflächen vor allem für lufthygienischen Austausch und Frischluftregeneration. Daneben wirken sie auch als klimaausgleichende Elemente. Allerdings kann in windstillen Nächten aus den Waldgebieten Luft nur beschränkt nach Eberswalde-Finow einfließen, da der Wald bis zu einem gewissen Grad den freien Durchlass von Luft blockiert.

Das Untersuchungsgelände verhält sich einerseits wie eine landwirtschaftliche Nutzfläche (offene Bereiche), indem es die nächtlich produzierte Kaltluft insgesamt abgibt, andererseits stellen die bebauten Bereiche klimatische Vorbelastungen dar. Beachtenswert ist die Lage des Untersuchungsraums zwischen sich stark aufheizenden Gewerbekomplexen im Nordosten, Osten, Südosten und Südwesten.

Zwischen diesen dicht bebauten Flächen reicht eine Kaltluft- bzw. Frischluftschneise von



den Waldflächen im Norden über das westliche Planungsgebiet bis zum südlich gelegenen Finowkanal. Präzisere Aussagen zu einzelnen mesoklimatischen Bereichen sowie zum Mikroklima sind aufgrund fehlender Detailuntersuchungen nicht möglich.

Die klimaökologisch bedeutsamen Flächen weisen generell eine hohe Empfindlichkeit gegenüber Versiegelung und Überbauung auf. Auch gegenüber Schadstoffimmissionen zeigen sich die klimaökologischen Funktionselemente empfindlich. Das Stadtgebiet Eberswalde ist innerhalb des Landes Brandenburg in Bezug auf seine Belastung mit Luftschadstoffen als gering vorbelastet einzuschätzen (L U A 1995). Gegenüber den Ballungsgebieten sind hier vergleichsweise weniger umfangreiche Industrie- bzw. Energiegewinnungsstandorte und größere land- und forstwirtschaftliche Nutz- und Freiflächen vorhanden.

Die klimatischen Bedingungen im Bearbeitungsgebiet werden als relativ anthropogen belastet angesehen. Aufgrund der vorherrschenden Waldgebiete in angrenzenden Territorien sind die Bedingungen insgesamt von mittlerer Wertigkeit.

3.1.7. Mensch

Siedlungsflächen spielen im Plangebiet keine Rolle. Das Plangebiet ist im Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde als gewerbliche Baufläche gekennzeichnet. Auch die angrenzenden Flächen im Norden, Osten und Westen sind als Gewerbeflächen eingestuft.

Nordwestlich des Untersuchungsgebietes befindet sich eine Wohnsiedlung des Ortsteils Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide. Die südöstlich des Plangebiets liegende Wohnsiedlung in Eberswalde (Kupferhammer) und die südwestliche Bebauung („Villa Motz“) sowie die Bebauung westlich der Coppistraße sind ebenfalls als schützenswerte Bauungen einzustufen. Siehe hierzu Anlage 4 „Darstellung zu den Abständen des Planvorhabens zu den schutzbedürftigen Wohnsiedlungen“.

Diese Wohnsiedlungen sind gegenüber entstehenden Emissionen durch Anlagen im Industriegebiet zu schützen.

3.1.8. Kultur- und Sachgüter

Kulturhistorisch bedeutsame Spuren menschlicher Nutzung sowie andere Sachgüter und Objekte fehlen im Plangebiet. Dennoch sind archäologische Funde grundsätzlich nicht auszuschließen.

4. Beschreibung der zu erwartenden erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen durch das Planvorhaben auf die einzelnen Schutzgüter

Die folgenden Ausführungen hinsichtlich der Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Klima / Luft, Landschaft sowie Kultur- und sonstige Sachgüter beziehen sich nur auf die neu hinzukommenden Bauflächen, da die bereits bestehenden Bauflächen sowie der planfestgestellte Hafensbereich mit Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes bzw. Planfeststellungsbeschluss erfasst und ausgeglichen wurden.

Entsprechend der Planungsstatistik werden 4,60 ha überbaubare Grundstücksfläche neu in das bestehende Industriegebiet einbezogen. Bis auf eine Ausnahme handelt es sich hierbei um Flächen, auf denen bisher keine bauliche Nutzung vorgesehen war. Die Ausnahme bildet eine Fläche im nördlichen Drittel des Baufeldes III, die jetzt außerhalb des nachrichtlich übernommenen planfestgestellten Bereich liegt, jedoch im Planfeststellungsbeschluss bereits als überbaubare gewerbliche Fläche ausgewiesen war. Folglich wurde für diese Fläche, die ca. 2.100 m² groß ist, schon die Ermittlung der Eingriffe und der sich daraus ergebende Ausgleichsbedarf im Rahmen des Planfeststellungsbeschlusses durchgeführt und kompensiert. Somit bleibt diese Fläche bei der Ermittlung der Eingriff im Rahmen dieses Planverfahrens unberücksichtigt.

Es ist somit von einer Neuversiegelung von 4,393 ha auszugehen.

4.1. Schutzgut Tiere und Pflanzen

Mit Umsetzung des Planvorhabens werden rund 43.930 m² Vegetationsflächen zerstört bzw. überformt. Der Lebensraum für Tiere geht somit verloren oder wird stark eingeschränkt. Auf Grund der hohen anthropogenen Vorbelastung des Gebietes wird von einer relativ geringen Biotopwertigkeit der betroffenen Fläche für den faunistischen Artenschutz ausgegangen.

Der größte Teil der beanspruchten Fläche, ca. 80 %, sind ruderale Staudenfluren trockener Standorte. Gefährdete Pflanzengesellschaften sowie geschützte bzw. gefährdete Pflanzen gemäß Roter Liste des Landes Brandenburg wurden auf diesen Flächen sowie im restlichem Plangebiet nicht festgestellt. Als erheblicher Eingriff wird der Verlust der alten Solitärbaumgruppe bewertet. Diese Bäume sind Lebensraum für verschiedenste Tierarten, der mit Holzung der Bäume entfällt. Der Verlust des Kiefernforstes von etwa 550 m² wird aus naturschutzfachlicher Sicht als gering bewertet, da es sich um einen monotonen kleinflächigen Bestand handelt.

Eine Beeinträchtigung der angrenzenden Lebensräume wird nahezu ausgeschlossen, da sich in allen Richtungen Gebiete anschließen, die der menschlichen Nutzung unterliegen. Im Norden befindet sich der Technologie- und Gewerbepark. Südlich schließt sich das Betriebsgelände der MÄRKA und der Konsummarkt „Kaufland“ an. Östlich befindet sich das Betonwerk „Heuchert“ und der Metallverarbeitungsbetrieb „Ravenè“ und im westlichen, etwas weitläufigeren Bereich befinden sich die Betriebsstandorte eines Asphaltwerkes und eines Schrotthandels.



4.2. Schutzgut Landschaft

Die Eingriffserheblichkeit wird, bis auf den Verlust der Solitärbaumgruppen, als gering eingestuft, da im Untersuchungsgebiet sonst keine wertvollen Landschaftsbildelemente vorhanden sind. Eine Minderung der Eingriffsschwere wäre durch den Erhalt einzelner, nicht unbedingt zu fällender Bäume gegeben.

4.3. Schutzgut Boden und Wasser

Als Leitbild des Bodenschutzes gilt der Erhalt der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Bodens. Die Bewertung der Empfindlichkeit bezieht sich daher auf die mögliche Einschränkung dieser Fähigkeiten. Einschränkungen bedeuten im konkreten Fall der Versiegelung den Totalverlust der Bodenfunktion. Auf Grund dessen ist die Empfindlichkeit gegenüber Flächeninanspruchnahme als hoch zu bewerten.

Innerhalb des B- Plangebietes werden maximal zusätzlich 4,393 ha entsprechend der festgesetzten GRZ neu versiegelt.

Diese zu erwartende Neuversiegelung führt im Plangebiet grundsätzlich zu einer Beeinträchtigung der fundamentalen Bodenfunktion (z.B. Retentionsraum für Niederschlagswasser, Lebensraum für Pflanzen und Tiere). Aufgrund der gegebenen Vorbelastungen, durch die vorhergegangene militärische Nutzung des Gebietes sowie die damit einhergehenden Bodenkontaminationen im östlichen Teil des Untersuchungsgebiet und die Beeinträchtigung durch die Munitionsbergung im westlichen Teil, ist der angeführte Eingriff in den Bodenhaushalt wesentlich zu relativieren. Bodenverdichtungen sowie Überformungen während der Bauphase sind in diesem Zusammenhang als unerheblich zu betrachten. Zu werten ist hauptsächlich die Vollversiegelung, die ein Totalverlust der Bodenfunktion verursacht. Der Grad der tatsächlichen Versiegelung hängt natürlich stark von der tatsächlichen Nutzung der Flächen ab, die jedoch anhand der vorliegenden Angebotsplanung nicht kalkulierbar ist.

Im Bereich des Baumbestandes, in dem von einem relativ naturnahen Zustand des Bodens auszugehen ist, wird der Eingriff in das Schutzgut Boden höher eingeschätzt als im sonstigen Plangebiet. Auf der Fläche der Baumgruppen wurde noch keine Munitionsbergung durchgeführt. Mit Einbeziehung dieser Grünfläche als Baufläche, wird die Durchführung der Munitionsbergung erforderlich. Durch diese Maßnahme wird das gewachsene Bodengefüge vollständig zerstört. Die Wertigkeit des Bodens entspricht nach der Munitionsbergung der der übrigen vorbelasteten Flächen im Plangebiet.

Durch Flächenversiegelung kann es zu negativen Auswirkungen auf das Grundwasser und Schadstoffeinträge kommen.

Durch Versiegelung wird der Oberflächenabfluss und damit auch die Verdunstung erhöht. Die Flächen im Plangebiet haben eine mittlere Bedeutung für die Grundwasserneubildung. Da der anliegende Boden im Plangebiet eine gute bis sehr gute Versickerungseigenschaft aufweist, kann das anfallende Niederschlagswasser der versiegelten Flächen in den unbefestigten Seitenbereichen versickern. Die Beeinflussung der Grundwasserneubildung ist daher unerheblich.

Zur Beurteilung der Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeinträgen



wird die Mächtigkeit und Beschaffenheit der Deckschichten herangezogen. Aufgrund dessen, dass der Hauptgrundwasserleiter durch eine Ton- Mergeldeckschicht geschützt ist, wird von keiner Gefährdung der Grundwasserleiter durch die geplante Nutzung ausgegangen. Aufgrund der Durchlässigkeit der vorliegenden Sande ist jedoch das oberflächennahe Schichtenwasser im Untersuchungsgebiet vor flächenhaft eindringenden Schadstoffen nicht geschützt und damit hoch empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen. Das Einwirken von Schadstoffeinträgen in den Boden ist durch entsprechende Maßnahmen im konkreten Bauvorhaben zu vermeiden.

Anfallendes Niederschlagswasser ist weitestgehend auf dem Grundstück zu versickern. Gegebenenfalls können Regenwasserrückhaltebecken zum Auffangen des Oberflächenwassers angelegt werden. Der Eingriff in das Schutzgut Wasser wird daher als nicht erheblich betrachtet.

4.4. Schutzgut Luft und Klima

Durch die für die Baumaßnahme erforderlichen Rodungen des vorhandenen Gehölzbestandes sowie die Neuversiegelung von Boden ist für das Planungsgebiet mit einer Verringerung der lokalen Frischluftproduktion und des klimatischen Regenerationspotentials zu rechnen. Mit weiterem Heranwachsen der bereits gepflanzten Gehölze, deren Erhalt durch die Festsetzung „Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie an Gewässern“ im Bebauungsplan gesichert ist, sowie durch Festsetzungen zur Fassadenbegrünungen an Gebäuden wird der Eingriff gemindert.

Vorhabenbedingte Luftimmissionen bzw. Gerüche sind anlagenbezogen zu bewerten, d. h. die Zulässigkeit bestimmter Anlagen wird im Bundesimmissionsschutzgesetz geregelt. Um Beeinträchtigungen der Wohnsiedlungen durch Emissionen nordöstlich und südöstlich des Plangebietes möglichst auszuschließen, wurden Festsetzungen im B- Plan getroffen, die eine Errichtung bestimmter Anlagen ausschließt.

4.5. Schutzgut Mensch

Durch die Festsetzung eines Industriegebietes ergeben sich vielfache Auswirkungen auf das Umfeld. Hauptsächlich sind das Belastungen durch Immissionen und Emissionen. Die zulässigen Konzentrationshöhen für die jeweiligen Stoffe sind gesetzlich geregelt und vom Betreiber einer Anlage einzuhalten, bzw. diese Anlagen unterliegen einer Genehmigungspflicht durch die zuständige Behörde. Im Fall von Emission und Immission regelt diesen Sachverhalt das Bundesimmissionsschutzgesetz bzw. das Amt für Immissionsschutz. Da nicht genau feststeht, welche Investoren sich auf dieser Fläche ansiedeln, können auch keine definitiven Aussagen hinsichtlich entstehender Auswirkungen getroffen werden.

Um sicherzustellen, dass vom Plangebiet auf die angrenzenden Nutzungen, insbesondere auf die nordöstlich liegende Wohnsiedlung im Ortsteil Lichterfelde der Gemeinde Schorfheide und die Siedlungsgebiete in Eberswalde (Kupferhammer sowie „Villa Motz“ und Bebauung westlich der Coppistraße), keine störenden Auswirkungen hinsichtlich von Emissionen ausgehen, wurden bestimmte Anlagentypen im Industriegebiet ausgeschlossen. Welche Anlagen im Plangebiet auszuschließen sind, ergibt sich aus den „Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfrei-



leitungen/ Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995“.

Auswirkungen auf die Menschen in diesen Wohngebieten können hinsichtlich entstehender Emissionen durch die betriebsbedingte Nutzung der Anlagen im Plangebiet ausgeschlossen werden.

Die durch die Umsetzung des Planvorhabens entstehenden verkehrlichen Immissionen, die durch den an- und abfahrenden Gütertransport möglicherweise erfolgen, ist zu vernachlässigen. Die Lärmbelastung für die Wohnsiedlung nordwestlich des Plangebietes wird mit der Hauptwindrichtung aus westlichen Richtungen ebenfalls als gering eingestuft. Störende Auswirkungen auf die direkt angrenzenden Flächen werden ausgeschlossen, da es sich bei diesen Flächen ebenfalls um Gewerbeansiedlungen handelt.

4.6. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Kultur- und Sachgüter werden nach Kenntnisstand durch das Planvorhaben nicht beeinträchtigt. Um Schädigungen eventuell doch vorhandener, noch nicht bekannter Bodendenkmale zu vermeiden, wird auf die Vorgehensweise bei Bodendenkmalfunden, entsprechend Teil A Kap. 2.6.3, hingewiesen.

5. Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen

5.1. Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen

5.1.1. Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Die auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche vorhandenen Gehölze sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Somit werden Lebensräume für Tiere und Pflanzen gesichert.

5.1.2. Schutzgüter Boden und Wasser

Eingriffe in das Schutzgut Boden / Wasser während der Baumaßnahme durch eventuelle Bodenkontaminationen können vermieden werden, in dem für die Baufahrzeuge biologisch abbaubare Öle und Schmierstoffe verwendet werden. Eine Betankung von Fahrzeugen ist ausschließlich auf den hierfür zulässigen Flächen durchzuführen. Trotz aller Vorsichtsmaßnahmen sind die durch Kontaminationen geschädigte Böden unverzüglich auszutauschen und zu regenerieren bzw. einer Entsorgung zuzuführen.

Die Böden, die baubedingte verdichtet werden, sind nach Beendigung der Baumaßnahmen wieder aufzulockern, sofern eine dauerhafte Versiegelung nicht vorgesehen ist (zeitweilig genutzte Parkplätze, Lagerflächen von Baustoffen etc.).

Unbelasteter humoser Oberboden ist vor der Baustelleneinrichtung abzutragen und bis zur Wiederverwendung ordnungsgemäß zwischenzulagern. Bei Errichtung von Stellflächen bzw. nicht zwingend erforderlich voll zu versiegelnder Flächen sind wasser- und luftdurchlässige Befestigungen zu wählen. Ziel sollte es sein, anfallendes Niederschlagswasser auf dem Grundstück bzw. das auf den vorhandenen Erschließungsstraßen anfallende Niederschlagswasser in den straßenbegleitenden Grünstreifen zu versickern.

Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass „ von den ausgewiesenen PKW- Stellplätzen höchstens 50 % versiegelt werden dürfen, die übrigen sind mit einer wassergebundenen Decke oder Rasengittersteinen zu versehen und einzugrünen. ...“.

Eine Festsetzung zur Versickerung des anfallenden Niederschlages ist in Brandenburg gemäß des Brandenburgischen Wassergesetzes nicht möglich. Deshalb wurde davon Abstand genommen.

5.1.3. Schutzgüter Klima/ Luft und Landschaftsbild

Durch die Begrünung von fensterlosen Fassaden wird zum einen das „Aufheizen“ von Gebäuden verringert und gleichzeitig eine Verbesserung der landschaftsbildlichen Situation erreicht. Es wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, dass „Außenwandflächen ab einer Höhe von 3 m, die auf eine Länge von 25 m keine Fenster-, Tor- oder Türöffnungen aufweisen, mit Kletterpflanzen zu begrünen sind. Die Kletterpflanzen sind in einem Abstand von ca. 3m zu pflanzen.“

Ebenso gliedern anzupflanzende Bäume und Sträucher entlang von Wegen und Parkplätzen den Landschaftsraum. Die Gehölze spenden Schatten und sorgen für Frischluftentstehung. Es wird deshalb im Bebauungsplan festgesetzt, „ ... dass ebenerdige PKW-Stellplätze durch Pflanzflächen zu gliedern sind. Nach jedem 4. Stellplatz ist ein Baum gemäß Artenliste als Schattenbaum zu pflanzen. ...“

5.1.4. Schutzgut Mensch

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan waren für das ausgewiesenen Industriegebiet keine Nutzungseinschränkungen festgesetzt. Da nach eingehender Prüfung des Sachverhaltes festgestellt wurde, dass von den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes negative Auswirkungen auf schutzbedürftige Wohnsiedlungen ausgehen können, wurden im vorliegenden Bebauungsplanentwurf Nutzungseinschränkungen hinsichtlich der zulässigen Anlagentypen getroffen.

Ziel dieser Einschränkung ist es, die schutzbedürftigen Wohnsiedlungen in der Nähe des Plangebietes vor betriebsbedingten Emissionen von Anlagen, die sich im Industriegebiet ansiedeln können, zu schützen.

Diese Wohngebiete sind im einzelnen:

- die nordöstlich liegende Wohnsiedlung im Ortsteil Lichterfelde, (Punkt 3)
- die südöstliche Siedlung in Eberswalde (Kupferhammer) (Punkt 1)
- die südwestliche Bebauung („Villa Motz“) (Punkt 2) und
- die westliche Bebauung der Coppistraße (Punkt 4).



Die Lage und die Abstände zum Plangebiet sind der Anlage 4 der Begründung zu entnehmen.

Es sind im B- Plan deshalb Festsetzung getroffen worden, die die Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch vermeiden sollen. Diese Festsetzungen stützen sich auf den Abstandserlass des MUNR von 1995.

Es handelt sich um folgende Festsetzungen:

- Die Errichtung von Anlagen der Abstandsklasse 1 wird im gesamten Plangebiet ausgeschlossen.
- Anlagen der Abstandsklasse 2, sind in den Baufeldern II und Ia zulässig, in den Baufeldern Ib, III und IV nur ausnahmsweise, sofern vor der Erteilung der bau- oder immissionsschutzrechtlichen Genehmigung (in Form eines Gutachtens) nachgewiesen wird, dass von diesen Gewerbebetrieben keine Emissionen ausgehen, die die benachbarten schutzwürdigen Nutzungen in unmittelbarer Weise beeinträchtigen können oder dass beim Betreiben der baulichen Anlagen schädliche Umwelteinwirkungen durch geeignete technische oder sonstige Maßnahmen ausgeschlossen werden können.

Die „ausnahmsweise“ Zulässigkeit der Anlagentypen II in den Baufeldern Ib, III und IV wurde getroffen, um die Ansiedlung von Anlagen mit überdurchschnittlichem „Know-how“ zu ermöglichen. Das heißt, Anlagen, die entsprechend dem Abstandserlass dem Typ einer Abstandsklasse II entsprechen, jedoch auf Grund weiterentwickelter Technologien so geringe Emissionen verursachen, dass sie eigentlich der Abstandsklasse III zugeordnet werden könnten, sollen im Einzelfall möglich sein.

5.2 Ausgleichsmaßnahmen

5.2.1. Eingriffs- und Ausgleichsbilanz

Tabelle: Gegenüberstellung von Beeinträchtigungen und Vorkehrungen zur Vermeidung sowie Ausgleichsmaßnahmen

Betroffene Schutzgüter	Zu erwartende Beeinträchtigungen	Vermeidung/ Minderung	Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen	Bilanz
Tiere und Pflanzen	+ Verlust von 28 Buchen, 1 Winterlinde, 3 Pappeln und 3 Birken mäßiger bis sehr guter Vitalität		+ Als Ersatz werden entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde, 85 Stk. Laubgehölze mit einem Stammumfang von 18-20cm im Stadtgebiet von Eberswalde gepflanzt	- vollständig kompensiert und ausgeglichen
	+ Verlust von Lebensräumen überwiegend ruderaler Gras- und Staudenfluren trockener Standorte, mit starker anthropogener Vorbelastung	+ Erhalt der Gehölzneuanpflanzungen	+ Festsetzung von 1,75 ha Maßnahmeflächen innerhalb des Plangebietes, die dem Sinne des Biotop- und Artenschutzes dienen sollen. - extensive Nutzung - Erhalt der vorhandenen Gehölze + Festsetzungen zur Fassadenbegrünung	- mit Umsetzung der Maßnahmen ausgeglichen
	+ Gefährdung der vorhandenen neu angepflanzten Gehölze	+ Erhalt der vorhandenen Gehölze auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen	+ Fachgerechte Umsetzung der Gehölze innerhalb des Plangebietes	- ausgeglichen
	+ Verlust von ca. 550 m ² Kiefernforst		+ Aufforstung einer Fläche von 1000 m ² mit heimischen Gehölzen	- vollständig kompensiert und ausgeglichen



Boden	+ Verlust von 4,393 ha vorbelasteten Boden durch Versiegelung	+ Festsetzung im B- Plan, dass nur 50% der Stellflächen, innerhalb der Bauflächen, voll versiegelt werden dürfen.	+ Entsiegelungsmaßnahmen im Umfang von <u>79.100,00 €</u> + fachgerechte Entsorgung der kontaminierten Böden	- <u>mit Umsetzung der Maßnahmen E1 bis E 5 wird der Eingriff als kompensiert betrachtet</u>
Wasser	+ Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch mögliche Versiegelung von 4,393 ha Boden	+ Festsetzung im B- Plan, dass nur 50% der Stellflächen, innerhalb der Bauflächen, voll versiegelt werden dürfen. + Nieseschlagswasser muß nicht aus dem Plangebiet abgeführt werden. Die hydrologische Situation lässt eine Versickerung des anfallenden NSW zu		Der Eingriff kann vermieden werden.
	+ Einträgen von Schadstoffen in das Grundwasser	+ Entstehende Bodenkontaminationen während der Bau-phase sind sofort zu beheben	- Austausch und Ersatz bzw. fachgerechte Entsorgung des kontaminierten Bodens	ausgeglichen
Klima/ Luft/ Landschaftsbild	+ Verringerung der lokalen Frischluftproduktion durch die Versiegelung	+ Fassadenbegrünung der Gebäude + Erhalt und Pflege der heranwachsenden Gehölze,	+ weitere Gliederung des Landschaftsraumes durch Umsetzen der neugepflanzten Gehölze vom Bau-feld I innerhalb des Plangebietes	Kein Ausgleich notwendig, da Eingriff vermieden werden kann



Mensch	- durch Lärm, Abgase, Gerüche (Immissionen und Emissionen)	- Ausschluss bzw. nur bedingte Zulässigkeit von Anlagen entsprechend Abstandsleitlinie		- Eine Beeinträchtigung angrenzender Wohnbauungen, kann gemindert werden. Eine abschließende Beurteilung ist jedoch nicht möglich, da der B-Plan nur eine Angebotsplanung ist.
---------------	--	--	--	--

5.2.2. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in den Bodenhaushalt außerhalb des Plangebietes

Für die Umsetzung des Planvorhabens werden potentiell 4,393 ha Boden in Anspruch genommen. Der Boden ist durch starke anthropogene Vorbelastung (Munitionsbergung, Bodenkontaminationen, Verdichtungen etc.) geprägt. Auf Grund dieser Vorbelastungen wird von einem 60 %igen Kompensationsumfang ausgegangen.

Als Kompensation für den Verlust von 2,636 ha (60% von 4,393 ha) Boden durch Versiegelung, werden im folgenden Abrissmaßnahmen von Hochbauten und Betonelementen beschrieben. Diese Maßnahmen wurden zwischenzeitlich bereits durchgeführt. Der Abriss dieser Hochbauten erfolgte in sensiblen Landschaftsräumen oder in Erholungsflächen des Stadtgebietes von Eberswalde. Diese Abrissmaßnahmen umfassen einen Gesamtwert von 79.100,00 €.

Es werden nachfolgend nicht nur ausschließlich die Entsiegelungsquadratmeter angegeben, sondern die entstehenden bzw. entstandenen Kosten für den Abriss bzw. Abbruch der beschriebenen Maßnahmen. Zur Herleitung des Kompensationsquotienten siehe Teil C, Kapitel 1.3..

E1) – Stadtbezirk Westend – nördlich TGE- Gelände

Auf den Flurstücken 2, 6, 9, 10, 11, 13, 146, 162, 266, 267, 307 u. 310 der Flur 4 der Gemarkung Eberswalde befanden sich bauliche Anlagen, die abgerissen, abgebaut und entsorgt wurden.

Es handelte sich um mehrere Betonschächte von Rohrleitungen für den ehemaligen Gülletransport sowie um mehrere Betonfundamente von ehemaligen Heizleitungen. Die Rohrleitungen waren größtenteils noch vorhanden. Im weiteren handelte es sich noch um andere, nicht benutzte Betonschächte, diverse Betonreste in Form von Abfallbeton und abgelegten Betonfundamenten. Hinzukommen 84 Zaunpfosten aus U- Eisen. Der Maschendraht war bereits größtenteils entfernt worden.

Die Schächte, Zaunpfosten und Fundamente wurden abgerissen, das anfallende Material wurde fachgerecht entsorgt. Die entstandenen Bodenlöcher wurden mit standortgerechten Boden aufgefüllt.. Das Entwicklungsziel für diese Fläche ist die bleibende Entsiegelung der Fläche.

Es wurden durch diese Maßnahme rund 240m² Fläche entsiegelt bzw. 34 m³ tlw. bewehrte Betonfertigteile fachgerecht entsorgt.

Die Summe der entstandenen Kosten beträgt rund

1700,00 €



E2) – Ausgleichsfläche- Stadtgebiet Eberswalde Stadtbezirk Westend/ Am Busbahnhof

Im Stadtbezirk Westend, am Busbahnhof an der Heegermühler Straße gelegen, befinden sich auf dem Flurstück 6 der Flur 1 drei leerstehende Gebäude, die ehemals als KITA genutzt wurden. Als Kompensation für die Neuversiegelungen im B-Plangebiet wurde davon ein Gebäude (das östlichste) abgerissen. Die dazugehörigen Wegeflächen, auf denen sich Betonplatten befanden, wurden ebenfalls entsiegelt. Der Unterbau wurde ausgebaut und entsorgt. Die Auffüllung des Aushubs erfolgte mit standortgerechten Boden. Die Abdeckung erfolgte durch Mutterboden. Das Entwicklungsziel dieser Maßnahme ist die bleibende Entsiegelung der Fläche und Integration dieser in das Parkgelände. Die Summe der entsiegelten Fläche beträgt ca. 1.400m². Fachgerecht entsorgt wurden somit rund 2440m³ Abbruchmaterial sowie 18 m³ Sperrmüll.

Die Summe der Gesamtkosten der
Entsiegelung bzw. des Abbruchs beträgt

24.000,00 €

E3) – Stadtgebiet Eberswalde, Heizleitung Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage, durch die die abgebrochene Heizleitung verlief, befindet sich in Eberswalde im Stadtteil Finow. Die Leitung lag zwischen Finowkanal im Norden, Eberswalder Str. im Süden. Westlich schließen sich Wohngrundstücke an und östlich, anschließend an die Kleingärten grenzt das Gelände der Feuerwehr Eberswalde an. Die Fernwärmetrasse befand sich auf dem Flurstück 116/1 der Flur 18 sowie den Flurstücken 6/3 und 3/4 der Flur 15. Der Abbruch der Heizleitung erfolgte ab der südlichen Uferlinie des Finowkanals in südliche Richtung zur Eberswalder Straße. Es wurden insgesamt 330m laufende Meter Leitung einschließlich der Fundamente abgerissen. Die gewonnene Flächen wurden der Kleingartenanlage zugeführt und wird als Erholungsflächen entwickelt. Weiterhin wurde die Energiestation zurückgebaut und eine Wasserentnahmestation entkernt. Die entstehenden Bodenlöcher wurden mit standortgerechtem Boden verfüllt. Insgesamt wurden ca. 690m³ umbauter Raum abgebrochen.

Die Summe der Gesamtkosten aller hierfür durchzuführenden
Maßnahmen beträgt:

13.000,00 €

Die Kosten dieser Maßnahme entfallen hauptsächlich auf die kostenintensiven Entkernung der Wasserentnahmestation sowie des Abbruchs der Energiestation und deren fachgerechten Entsorgung...

E4) – Stadtgebiet Eberswalde, Nordend Garagenkomplex

Im Stadtgebiet Eberswalde (Nordend), nördlich der Eisenbahnstrecke und südlich der Straße Sonnenweg, befanden sich auf dem Flurstück 1220 der Flur 6 Gemarkung Eberswalde 2 Garagenkomplexe, die zum Abriss bestimmt waren. Es handelte sich um die am dichtesten zur Bahn gelegenen Gebäude mit verputztem Mauerwerk und Wellasbestplatten als Dachwerk. Diese Gebäude wurden abgerissen, der Unterbau ist ausgebaut und entsorgt sowie durch standortgerechten Boden aufgefüllt und mit Mutterboden abgedeckt.



Die Gesamtfläche ist vorerst der natürlichen Sukzession vorbehalten. Eine spätere Aufforstung dieser Flächen steht nichts entgegen, die dann auch eingezäunt wird. Dies macht jedoch erst dann Sinn, wenn eine große zusammenhängende Fläche zur Verfügung steht. Insgesamt wurden durch die Maßnahme 1239m² Fläche entsiegelt. Dies entspricht in etwa 1310m³ Abbruchmaterial.

Die Summe der Gesamtkosten aller hierfür durchzuführenden
Maßnahmen beträgt: 26.100,00€

E5) - Stadtgebiet Eberswalde; Abriss eines Gebäudes in der Märkischen Heide

Diese Maßnahme wurde ebenfalls vorfristig als Kompensationsmaßnahme für die durch die Umsetzung des B-Planes entstehenden Eingriffe durchgeführt.

Das abgerissene Gebäude befand sich im Stadtgebiet Eberswalde im Stadtteil Finow, auf dem Flurstück 136 der Flur 2 der Gemarkung Finow (siehe auch Foto und Karte in der Anlage 2). Bei diesem Gebäude handelt es sich um ein ehemaliges Stallgebäude. Diese Fläche ist vorerst der natürlichen Sukzession vorbehalten. Einer späteren Aufforstung steht auch bei dieser Fläche nichts entgegen, nur sollten wie auch bei Maßnahme E4 erst die Aufforstung erfolgen, wenn alle dortigen leerstehenden Gebäude abgerissen sind. Das Gebäude, welches 2-geschossig war, versiegelte eine Fläche von 265 m².

Es wurden hier rund 1200m³ Abbruchmaterial, darunter auch Zementasbestplatten, fachgerecht entsorgt.

Die Summe der Gesamtkosten aller hierfür durchzuführenden
Maßnahmen beträgt: 14.300,00 €

Insgesamt werden bzw. wurden mit diesen Maßnahmen 79.100,00 € für Entsiegelungsmaßnahmen in sensiblen Landschaftsräumen oder Erholungsflächen investiert.

Die Summen der angegebenen Abbruchkosten wurden durch eine Kostenkalkulation auf Grundlage derzeit gültiger Abbruch- und Entkernungspreise sowie durch tatsächlich angefallene ermittelt.

Die beschriebenen Maßnahmen wurden größtenteils alle im vergangenen ¼ Jahr durchgeführt. Alle Maßnahmen sind gekoppelt an die Kompensation, für die Eingriffe, die durch die Umsetzung des Bebauungsplanes entstehen.

5.2.3. Maßnahmen zum Ausgleich der Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere außerhalb des Plangebietes

A1) – Solitärbaumpflanzungen im Stadtgebiet

Es ist der Verlust von 28 Buchen, 1 Winterlinde, 1 Pappel und 3 Birken, die sich im Bau-feld I und IV befinden, auszugleichen bzw. zu kompensieren. Als Ersatz für diesen Verlust, wurde entsprechend dem Umrechnungsschlüssel der Baumschutzsatzung der Stadt Eberswalde ermittelt, dass 301 Laubbäume mit einem Stammumfang von 12 bis 14 cm und 15 Laubbäume mit einem Stammumfang. von 10 bis 12 cm zu pflanzen sind (siehe



Anlage 3), um den Verlust der Gehölze ausgleichen zu können. Die entstehenden Kosten für das Pflanzmaterial und die Pflanzarbeit für 301 Bäume wurden ermittelt. Die Kosten betragen insgesamt 53.262,56€ (26.824,30€ + 26.438,26€). Diese Summe entspricht in etwa den Kosten zur Pflanzung von 80 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm. Diese 80 heimischen, standortgerechten Laubgehölze werden als Ersatz für den Verlust der o.g. Gehölze in Ansatz gebracht. Im Baufeld II befinden sich 3 Pappeln, die ebenfalls durch die Umsetzung des Planvorhabens gefährdet sind. Als Ersatz werden hierfür weitere 5 Laubbäume mit einem Stammumfang von 18 bis 20 cm in Ansatz gebracht.

Es wird im Rahmen der Ermittlung des Kompensationsumfanges davon ausgegangen, dass alle aufgeführten Solitärgehölze abgeholzt und gerodet werden müssen. Bei Erhalt einzelner Laubgehölze verringert sich damit die zu ersetzende Baumanzahl entsprechend des angesetzten Umrechnungsfaktors.

Folgende Ersatzpflanzungen sind vorzunehmen (siehe Maßnahmeblätter A1.1 bis A1.4):

A.1.1) - an der Umgehungsstraße Eberswalde Britz

Es sind hier **40** Stück Laubbäume der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche) mit der Herkunftsnummer 81804, Ostdeutsches Tiefland, der Qualität Hochstamm, mind. 3xv, Stü. 18-20 zu pflanzen.

A.1.2) - im Stadtgebiet Eberswalde, Heinrich- Heine Str. gegenüber Danckelmann- Straße (ehemaliger Spielplatz)

Es sind **20** Stück *Acer platanoides* (Spitz- Ahorn) der Qualität Hochstamm , mind. 3xv, Stü. 18-20 zu pflanzen.

A.1.3) - im Stadtgebiet Eberswalde, Hangbereich Lessingstraße

Es sind **5** Stück Laubbäume der Art *Quercus petraea* (Traubeneiche), mit der Herkunftsnummer 81804, Ostdeutsches Tiefland, der Qualität Hochstamm, mind. 3xv, Stü. 18-20 zu pflanzen.

A.1.4) - auf der Fläche der ehemaligen KITA - Baracke im Stadtteil Westend (siehe Maßnahmen E2)

Es sind **20** Laubbäume der Qualität 3xv, Stü. 18-20 cm zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden:

<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn
<i>Fagus sylvatica</i>	Rot- Buche
<i>Fraxinus exelsior</i>	Gemeine Esche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde

Die Lage der bestimmten Ersatzflächen ist der Karte in der Anlage 2 der Begründung zu entnehmen.

A2) – Umsetzen der Anpflanzungen

Die Neuanpflanzungen im Baufeld I und IV sind fachgerecht auszuheben und innerhalb des Plangebietes auf der als M1 gekennzeichneten Fläche wieder einzupflanzen. Nicht mehr anwachsende Gehölze sind zu ersetzen. Der Eingriff ist somit ausgeglichen.

A3) – Aufforstung als Ersatz für den Verlust von 550m² Kiefernforst

Für den Ausgleich des Verlustes des lichten Kiefernforstbestandes (550 m²) wird eine Fläche von rund 1000 m² mit standortgerechten heimischen Gehölzen aufgeforstet. Der Bepflanzungsort wird mit dem Amt für Forstwirtschaft abgestimmt. Die Bepflanzungsmaßnahmen erfolgen 2005.

M1 und M2) – Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft innerhalb des Plangebietes

Als Ausgleich für den Verlust von Vegetationsflächen sind im Plangebiet Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Sinne des Biotop- und Artenschutzes festgesetzt worden. Diese Flächen haben eine Größe von rund 1,75 ha. Für die als M1 bezeichneten Flächen gilt als Maßnahmeziel die Erhaltung und Pflege der vorhandenen und umzusetzenden Gehölze. Auf den als M2 bezeichneten Flächen gilt es, extensive Grünflächen zu entwickeln und zu unterhalten.

Mit dem Erhalt der vorhandenen Gehölze innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche, den Festsetzungen zur Fassadenbegrünung sowie der Pflanzung eines Baumes nach jedem 4. Stellplatz werden zwar nur kleine Lebensräume geschaffen, diese stellen jedoch wichtige Trittsteine im Biotopverbund dar.

Der Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere wird mit der Durchführung der angeführten Maßnahmen und Festsetzungen ausgeglichen bzw. ersetzt.

5.2.4. Zusammenfassung der Ausgleichsmaßnahmen

Die potentielle Versiegelung beträgt 4,393 ha. Die benannte Größe beinhaltet die Gesamtfläche der neu hinzukommenden Baufläche, die innerhalb von Baugrenzen liegen. Die GRZ von 0,8 legt die maximale bebaubare Fläche fest. Es wird jedoch eingeschätzt, dass diese angegebene Flächengröße nicht im vollen Umfang für die Errichtung von baulichen Anlagen in Anspruch genommen wird und somit der tatsächliche Kompensationsbedarf entsprechend niedriger ausfallen wird.

Die Böden im Untersuchungsgebiet unterliegen, laut UVP und LBP zum Planfeststellungsbeschluss, punktuell Kontaminationen durch Mineralölkohlenwasserstoffe sowie erhöhten Konzentrationen an Arsen- und Stickstoffverbindungen. Auf über der Hälfte des Plangebietes liegt eine Beeinträchtigung des oberen Bodengefüges durch die Munitionsbergung vor. Diese Gegebenheiten stellen erhebliche Vorbelastungen des Bodens dar, die bei der Eingriffsbewertung zu berücksichtigen sind. Ein Ausgleichsverhältnis von 1:1 wird aus diesem Grund als nicht angemessen betrachtet.



Auf Grund der dargelegten Vorbelastungen des Bodens werden diese bei der Ermittlung des Kompensationsbedarfes berücksichtigt. Ein Kompensationsbedarf von 60%, bezogen auf die gesamte Fläche der potentiellen Neuversiegelung, wird deshalb als angemessen betrachtet.

Damit sind von den 4,393 ha, die innerhalb des Plangebietes maximal neu versiegelt werden können, nur 2,636 ha zu kompensieren. Insgesamt ist ein Kompensationsbedarf von 197.700,00 € ermittelt worden (100,% Kompensation). Durch die beschriebenen Entsiegelungsmaßnahmen E1 bis E5 wurden Abbruchmaßnahmen im Wert von 79.100,00 € durchgeführt. Das entspricht 40% des Kompensationsumfangs. Da die Eingriffe in alle anderen Schutzgüter weitestgehend ausgeglichen, kompensiert bzw. vermieden werden können, werden diese 40% als Kompensationsfaktor für den Eingriff in das Schutzgut Boden, nach dem Abwägungsgebot gem. § 1 BauGB, für angemessen betrachtet. Der Industriestandort „Binnenhafen Eberswalde“ hat vor allen Dingen durch seine optimalen Verkehrsanbindungen, die da sind: Straße, Gleis und Wasserweg, die besten Voraussetzungen für eine weitere industrielle Entwicklung. Insgesamt gesehen, für den Wirtschaftsstandort Eberswalde, welcher in einer wirtschaftlich relativ schwachen Region liegt, bedeutet dies eine Stärkung der wirtschaftlichen Lage und somit auch die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation. Durch die Nachverdichtung dieses gut erschlossenen Industriestandortes können Zersplitterungen von Industrieansiedlungen vermieden werden.

Die Maßnahmen E1 bis E5 wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits durchgeführt und sind abgeschlossen. Diese Flächen werden dem Naturschutz bereits zugeführt, obwohl die Bebauung innerhalb des Plangebietes noch nicht absehbar ist. Die Flächen im Plangebiet liegen bis zur nicht kalkulierbaren Bebauung weiterhin brach. Die ökologische Bedeutung der bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen ist demzufolge bedeutend höher einzuschätzen, was ebenfalls bei der Bemessung des Kompensationsfaktors berücksichtigt wurde.

Mit den beschriebenen Bepflanzungsmaßnahmen A1 bis A3 und den festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (M1 und M2) innerhalb des Plangebietes werden neue wertvolle Lebensräume geschaffen, stabilisiert und nachhaltig gesichert. Die Eingriffe in das Schutzgüter Pflanzen und Tiere werden mit der Umsetzung der beschriebenen Maßnahme ausgeglichen.

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter Klima/Luft/ Landschaftsbild, Wasser und Mensch können durch die benannten Maßnahmen weitestgehend vermieden werden. Sie werden daher nicht als Eingriff definiert und sind somit nicht auszugleichen.



6. Darstellung der wichtigsten geprüften anderweitigen Lösungsmöglichkeiten

Die Entwicklung des Industriegebietes ist eng verbunden mit der Errichtung des Binnenhafens Eberswalde. Im Rahmen der Prüfung der Alternativstandorte zum Standort des Binnenhafens am Oder- Havel- Kanal boten sich in Eberswalde an:

- das Stadtbollwerk unmittelbar an der B 2- Brücke am Kanal
- der Uferbereich des Technologie- und Gewerbeparks Eberswalde.

Beide Standorte erfüllten nicht oder nur kaum die Voraussetzungen für die Entwicklung eines Binnenhafens. Beide Standorte verfügen über keinen Gleisanschluss. Das städtische Bollwerk war für den Ausbau zu einem Binnenhafen zu klein und flächenmäßig nicht erweiterbar.

Der Standort des Industriegebietes auf der Fläche des TGE bietet den Nachteil, dass dort kein Gleisanschluss vorhanden ist, und somit die Güter vom und zum Hafen nicht auf der Schiene transportiert werden können oder nochmals über den Oder- Havel- Kanal transportiert werden müssen. Der Neubau des Binnenhafens südlich des Kanals sowie die Entwicklung des Industriegebietes am jetzigen Standort hat zudem optimale Vorteile für die Siloanlage der Fa. MÄRKA.

Der gewählte Standort ist mit dem Anschluss an das Gleisnetz der Nordbahn- AG und dem geplanten Anschlusspunkt der B167n an die Angermünder Straße optimal für eine industrielle Nutzung.

7. Aufgetretene Schwierigkeiten und fehlende Kenntnisse bei der Erarbeitung der Angaben

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Unterlage ergaben sich in erster Linie dadurch, dass im Stadium der Bauleitplanung viele bautechnische Fragen nicht erörtert werden können. Deshalb lassen sich die baubedingten Beeinträchtigungen sehr schlecht einschätzen. Die Auswirkungen auf den Menschen durch die Weiterentwicklung des Industriegebietes können nicht vollständig ermittelt werden.

Die Ansiedlung konkreter Betriebe und Anlagen ist bereits angedacht und erste Planungen sind in Vorbereitung. Der Planungsstand dieser Vorhaben ermöglicht jedoch noch keine anlagenbezogene Berücksichtigung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens. Es ist auch noch nicht sicher, ob die geplanten Ansiedlungen innerhalb des Plangebietes erfolgen werden. Somit ist dieser BPL als Angebotsplanung zu betrachten.

8. Allgemein verständliche Zusammenfassung der vorgenannten Angaben

Die Stadt Eberswalde hat mit Umsetzung des Binnenhafenneubaus und über ein kommunales Bauleitplanverfahren Industriebauflächen planungsrechtlich gesichert, die mit der Aufstellung dieses Bebauungsplanes Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“ weiter verdichtet werden sollen. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bauleitpla-

nes, der insgesamt 31,818 ha groß ist, befinden sich der planfestgestellte Bereich des „Binnenhafen Eberswalde“ und die Freihaltetrasse für die B167 n.

Durch Schreiben vom 1.3.2001 und 12.2.2002 der Planfeststellungsbehörde wurde der Stadt Eberswalde mitgeteilt, dass einige Flächen nicht mehr vom Planfeststellungsbeschluss erfasst werden und damit wieder der kommunalen Planungshoheit unterliegen. Weiterhin konnten die für den Neubau der B 167 n erforderlichen Flächen konkreter vom Planungsträger (Straßenbauamt Eberswalde) benannt werden. Somit ergab sich innerhalb des Plangebietes, das es für einzelne Flächen keine bauplanungsrechtlichen Festsetzungen mehr gibt. Diese Flächen sollen nun weitestgehend als Industriegebiet festgesetzt werden. Eine Neuversiegelung von rund 4,60 ha wird damit möglich.

Die gesamte Plangebietsfläche wurde in der Vergangenheit erst durch die Ardetlwerke und danach von den GUS- Streitkräften als Kasernenstandort genutzt. Aus diesen Vornutzungen leiten sich starke anthropogene Vorbelastungen ab. Bei dem vorliegenden geplanten Städtebauprojekt sind aufgrund der Größe des Vorhabens und der Ausweisung als Industriegebiet erhebliche Umweltauswirkungen grundsätzlich nicht ausgeschlossen. Nach den durchgeführten Untersuchungen und Gutachten sowie den daraus abgeleiteten Festsetzungen im Bebauungsplan, können negative Umweltauswirkungen jedoch weitestgehend vermieden werden.

Als erheblichster Eingriff wird die Neuversiegelung des Bodens, mit Totalverlust aller Bodenfunktionen und der Verlust der Solitärbaumgruppe mittig im Plangebiet, bewertet. Der Boden des Plangebietes ist durch die vorangegangene Nutzung und der durchgeführten Munitionsbergung sowie den punktuellen Kontaminationen jedoch stark vorbelastet. Diese Vorbelastungen werden zu 40% der Neuversiegelung angerechnet. Es verbleiben somit 2,636 ha Versiegelungsfläche, die zu kompensieren ist (60 % der potentiellen Neuversiegelung der Gesamtfläche)

Als Ausgleich für den Bodenverlust wurden bereits Abrissmaßnahmen von Hochbauten und Betonelementen durchgeführt. Der Abriss dieser Hochbauten erfolgte in sensiblen Landschaftsräumen bzw. Erholungsflächen des Stadtgebietes von Eberswalde. Die Berücksichtigung solcher Maßnahmen über den reinen m²- Ansatz führt und führte in der Regel für den Vorhabenträger zu nicht gerechtfertigten Aufwendungen (Kosten), wodurch in der Vergangenheit die Durchführung solcher für die Kommune (insbesondere für Stadt-/Landschaftsbild) wichtiger Maßnahmen durch Vorhabenträger abgelehnt wurden.

Die Stadt Eberswalde ist vor allen Dingen aber daran interessiert, die seit Jahren verwaorlosten Hochbauten, die nicht selten eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellen oder als illegale Müllhalde genutzt werden, zu beseitigen.

Auf Grund dessen wurde der Kompensationsumfang für das Schutzgut Boden auf der Basis der Wiederherstellungskosten ermittelt. Hierzu wurde ein Kompensationsumfang in einem Geldwert von 197.000,00 € ermittelt. Dieser entspricht einer 100% igen Kompensation.

Durch die Entsiegelungsmaßnahmen E1 bis E5 wurden Abbruchmaßnahmen im Wert von rund 79.100,00 € durchgeführt. 40% der Kompensationskosten wurden somit durch konkrete Maßnahmen untersetzt. Da die Eingriffe in alle anderen Schutzgüter weitestgehend ausgeglichen, kompensiert bzw. vermieden werden können, werden diese 40% als Kompensationsfaktor für den Eingriff in das Schutzgut Boden, gemäß dem Abwägungsgebot des § 1 BauGB, für angemessen betrachtet. Der Industriestandort „Binnenhafen Ebers-

walde“ hat vor allem Dingen durch seine optimalen Verkehrsanbindungen, die da sind: Straße, Gleis und Wasserweg, die besten Voraussetzungen für eine weitere industrielle Entwicklung. Insgesamt gesehen für den Wirtschaftsstandort Eberswalde, welcher in einer wirtschaftlich relativ schwachen Region liegt, bedeutet dies eine Stärkung der wirtschaftlichen Lage und somit auch die Verbesserung der Arbeitsplatzsituation. Durch die Nachverdichtung dieses gut erschlossenen Industriestandortes können Zersplitterungen von Industrieansiedlungen vermieden werden.

Die Maßnahmen E1 bis E5 wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde bereits durchgeführt und sind abgeschlossen. Die Flächen im Plangebiet liegen bis zur nicht kalkulierbaren Bebauung weiterhin brach. Dem Naturschutz sind bzw. werden somit eher Flächen zugeführt als die Ausgleichspflicht für die noch nicht absehbare Bebauung des Plangebietes dies fordert.

Die ökologische Bedeutung der bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen ist demzufolge bedeutend höher einzuschätzen, was ebenfalls bei der Bemessung des Kompensationsfaktors berücksichtigt wurde.

Auf Grund der angeführten Gründe ist demzufolge der Eingriff in das Schutzgut Boden angemessen ausgeglichen.

Für den Eingriff in das Schutzgut Pflanzen und Tiere werden innerhalb des Plangebietes Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt, um Lebensräume für Pflanzen und Tiere nachhaltig zu sichern. Weiterhin werden innerhalb des Stadtgebietes Eberswalde Flächen entsiegelt und mit standortgerechten heimischen Gehölzen bepflanzt. Es werden somit neue, wertvolle Lebensräume für Pflanzen und Tiere geschaffen. Die Eingriffe in das Schutzgut werden mit diesen Maßnahmen und Bepflanzungen ausgeglichen.

Die Auswirkungen der industriellen Nutzung des Plangebietes auf den Menschen kann nicht abschließend bewertet werden, da die Ansiedlung konkreter Betriebe und Anlagen bereits angedacht, erste Planungen in Vorbereitung sind, aber der Planungsstand dieser Vorhaben jedoch noch keine anlagenbezogene Berücksichtigung im Rahmen dieses Bauleitplanverfahrens ermöglicht. Es ist auch noch nicht sicher, ob die geplanten Ansiedlungen innerhalb des Plangebietes erfolgen werden. Somit ist dieser BPL als Angebotsplanung zu betrachten. Die bis zum jetzigen Planungsstand erkennbaren Beeinträchtigungen für das Schutzgut „Mensch“, werden mit den im Bebauungsplan getroffenen Nutzungseinschränkungen ausgeräumt.



Teil C

1. Zusammenfassende Abwägung

1.1. Darstellung des Verfahrens

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 16.7.2003 bis 1.8.2003 als öffentliche Auslage des Vorentwurfes durchgeführt. Die von der Planung berührten TÖB wurden beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

1.2. Abwägungsrelevante Informationen und Argumente, die sich aus der Bürger- und Trägerbeteiligung ergeben haben

Während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf des Bebauungsplanes wurden Hinweise und Anregungen gegeben, die teilweise in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen werden.

Hinweise des Wasser- und Schifffahrtsamtes

- Bei Bauvorhaben oder Bepflanzungen innerhalb von 40 m südlich der Uferlinie ist vor Beginn der Maßnahmen zu klären, ob Leitungen der WSV bzw. WSA zu beachten sind.
- Sollten wider Erwarten bei Umsetzung des Planvorhabens Festpunkte der WSV betroffen werden, ist wie folgt zu verfahren:
- Lagefestpunkte müssen vorher gesichert und dann geborgen werden. Nach Abschluss der Baumaßnahme sind sie an gleicher Stelle einzusetzen und durch ein Vermessungsbüro im amtlichen Bezugssystem zu bestimmen.
- Höhenfestpunkte müssen unbedingt in ihrer jetzigen Lage gesichert werden. Sie sind Bestandteil des Gewässerhauptnivelements von 1996. Bei Lagefestpunkten des Landesnetzes (TP), die von der Bauausführung berührt werden, ist das entsprechende Kataster- und Vermessungsamt zu verständigen.
- Nach Abschluss der Baumaßnahme ist das WSA zu informieren, in welcher Form Veränderungen vorgenommen worden sind und wie Festpunkte betroffen waren. Die Koordinaten neuer Festpunkte oder veränderte Festpunkte sind uns in diesem Zusammenhang zu übergeben.

Sollte es sonst noch irgendwelche Berührungspunkte bei dem Vorhaben mit der genannten Bundeswasserstraße geben, z.B. durch Einleitungen, Entnahmen, Parallelbauten, Bepflanzungen o.ä., so ist das Wasser- und Schifffahrtsamt in die weitere Planung zwecks Erteilung späterer öffentlich-rechtlicher Genehmigungen erneut mit einzubeziehen, aber auch in Bezug auf privatrechtliche Regelungen dazu (z.B. Nutzungsverträge, Bauerlaubnisverträge).

Hinweise Munitionsbergung

Das Plangebiet liegt in einem kampfmittelbelastetem Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten in diesen Bereichen eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträgerausführenden können bei Baumaßnahmen Einzelanträge zur Überprüfung einer konkreten Kampfmittelbelastung rechtzeitig vor Beginn der Maßnahme stellen.

1.3. Bewertung der öffentlichen und privaten Belange unter Berücksichtigung des Umweltberichtes

Das Ergebnis des Umweltberichtes ist, dass die Eingriffe in die Schutzgüter Pflanzen und Tiere, Wasser, Klima, Luft, Landschaft und Schutzgut Mensch kompensierbar sind beziehungsweise weitestgehend vermieden werden können.

Der erheblichste Eingriff erfolgt mit einer potentiell möglichen Versiegelung von 2,636 ha in das Schutzgut Boden.

Als Kompensationsmaßnahmen wurden überwiegend Hochbauten in sensiblen Landschaftsräumen oder in Erholungsflächen im Stadtgebiet Eberswalde abgerissen. Die Beschreibung dieser Abbruchmaßnahmen erfolgte im Umweltbericht unter Punkt 5.2.2.

Die Berücksichtigung solcher Maßnahmen als Ausgleichs- bzw. Kompensationsmaßnahme über den reinen m²- Ansatz führt und führte in der Regel für den Vorhabenträger zu nicht gerechtfertigten Aufwendungen (Kosten), wodurch in der Vergangenheit die Durchführung solcher für die Kommune (insbesondere für Stadt-/Landschaftsbild) wichtiger Maßnahmen durch Vorhabenträger abgelehnt wurden. Der Abriss von Hochbauten, der meistens mit einer vorherigen Entkernung der Gebäude verbunden ist, kostet im Vergleich bezogen auf den m² zu entsiegelnder Fläche von bspw. einer Betonfläche wesentlich mehr.

Eine Bilanz von 1m² Entsiegelung zu 1m² Neuversiegelung ist hier nicht gerechtfertigt. Zu dem sind reine flächige Versiegelungen in der notwendigen Größenordnung, die auch für eine Entsiegelung zur Verfügung stehen, kaum vorhanden. Die Stadt Eberswalde ist vor allen Dingen daran interessiert, die seit Jahren verwahrlosten Hochbauten, die nicht selten eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit darstellen oder als illegale Müllhalde genutzt werden, zu beseitigen.

Auf Grund dessen wird auf folgenden praxisrelevanten Vergleich zurückgegriffen: Der Kompensationsumfang für das Schutzgut Boden wird auf der Basis der Wiederherstellungskosten ermittelt. Das heißt es werden die Kosten für eine flächige Entsiegelung in Ansatz gebracht. Diese werden der Neuversiegelung gegenübergestellt. Der übliche Preis für einen m² zu entsiegelnder Fläche beträgt regional in etwa 7,50 €. Die Kosten für eine 100%ige Kompensation beträgt somit 197.700,00 € (26.360m² x 7,50€).

Unter Beachtung der Bedeutung des Bebauungsplanes (u. a. Ausweisung von Industrieflächen zur Stärkung des Hafenstandortes, effektivere Nutzung der mit öffentlichen Fördermitteln geschaffenen Infrastruktur, Stärkung des Wirtschaftsstandortes Eberswalde), wie auch der ökologischen Gesamtsituation in Eberswalde, entspricht eine annähernd geforderte hundertprozentige Kompensation nicht dem Abwägungsgebot gemäß § 1 BauGB. Aus diesem Grund kann der geforderte Kompensationsumfang nicht in diesem Maße erfolgen. Es wird ein Kompensationsumfang für das Schutzgut Boden von 40 % für angemessen betrachtet. Diese sind durch die bereits durchgeführten Maßnahmen E1 bis E5 konkret untersetzt.

Diese Flächen werden dem Naturschutz bereits zugeführt, obwohl die Bebauung innerhalb des Plangebietes noch nicht absehbar ist. Die Flächen im Plangebiet liegen bis zur nicht



kalkulierbaren Bebauung weiterhin brach. Die ökologische Bedeutung der bereits durchgeführten Kompensationsmaßnahmen ist demzufolge bedeutend höher einzuschätzen.

Der Binnenhafen Eberswalde ist durch Förderung seitens des Landes Brandenburg Ende der 90er Jahre errichtet worden. Ziel war es, neben der Schaffung eines Binnenhafens auf halber Strecke zwischen Berlin und Stettin, diesen durch die Verknüpfung mit der ortsansässigen Industrie optimal ausnutzen zu können. Die hier bereits ansässigen metallverarbeitenden Betriebe haben jetzt bessere Bedingungen für die Anlieferung bzw. den Abtransport von Schwerlastgütern auf dem Wasserweg. Des Weiteren war von Anfang an geplant, weitere Betriebe, die auf die Kombination einer optimalen Straßen-, Schienen – und Wasserwegsanbindung angewiesen sind, hier anzusiedeln. Vor dem Hintergrund eines insgesamt hohen Freiflächenanteils in der Stadt Eberswalde, wird unter dem Gesichtspunkt der Schaffung von Arbeitsplätzen, eine 40%ige Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden als angemessen und ausreichend betrachtet.

Die Ergebnisse des Umweltberichtes wurden soweit möglich als Planfestsetzungen in den Bebauungsplan übernommen. Die Umsetzung bzw. Sicherung der Ausgleichs- und Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes wird über städtebauliche Verträge gesichert.

2. Kosten

Da der gesamte Bereich des Plangebietes bereits voll erschlossen ist, wird davon ausgegangen, dass diesbezüglich keine weiteren Kosten anfallen. Es werden auf Grund dessen nur die Kosten für die entstehenden Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in Ansatz gebracht.

Entsiegelungen

Abbruch der baulichen Anlagen einschließlich Fundament und Entsorgung des Materials

Entsiegelung Maßnahme E1 (Rohrleitung-TGE)	1.700,00 €
Entsiegelung Maßnahme E2 (Kita „Westendpark“)	24.000,00 €
Entsiegelung Maßnahme E3 (Heizleitung Kleingartenanlage)	13.000,00 €
Entsiegelung Maßnahme E4 (Nordend / Rosengrund)	26.100,00 €
Entsiegelung Maßnahme E5 (Stallanlage Märkische Heide)	14.300,00 €
Gesamt:	79.100,00 €

Abholzung und Rodung

Abholzung des lichten Kiefernforstes inkl. Rodung der Wurzelstöcke 550m ² x 15,00€/m ²	8.250,00 €
Holzung der Einzelbäume und Rodung der Wurzelstöcke 26 Bäume x 110,00 €	2.860,00 €

Bepflanzung

Pflanzung Einzelbäume Maßnahme A1

Lieferung und Pflanzung von Hochstämmen Stu 18 bis 20cm
85 Stück zu je 574,00€ 48.790,00 €

Entwicklungs-/ Fertigstellungspflege für 3 Jahre
85 Stück zu je 85,00 € x 3 Jahre 21.675,00 €

Aufforstung Maßnahme A3,
Lieferung des Materials und Pflanzung
Fläche gesamt 1.000m²
Je 2m² Fläche 1 Gehölz= 500 Stück x 2,00€/ Stück 1.000,00 €

Entwicklungs- und Fertigstellungspflege für 3 Jahre
500 Stk x 0,40 €/Pflanze x 3Jahr 600,00 €

Umsetzen der Anpflanzungen (Maßnahme A2)

Fachgerechtes Ausheben und wieder einsetzen von 11 Laubgehölzen
11 Stk. x 100,00 €/Stk 1.100,00 €

Fachgerechtes Ausheben und wieder einsetzen von 3230m² Gehölzanpflanzungen
(ausgehend von einer Pflanzdichte von 1Gehölz/m²)
3230 Stk. x 5,00€/ Stk. 16.150,00 €

Kosten netto: 179.525,00 €
MwSt: 28.724,00 €

Kosten brutto: 208.249,00 €

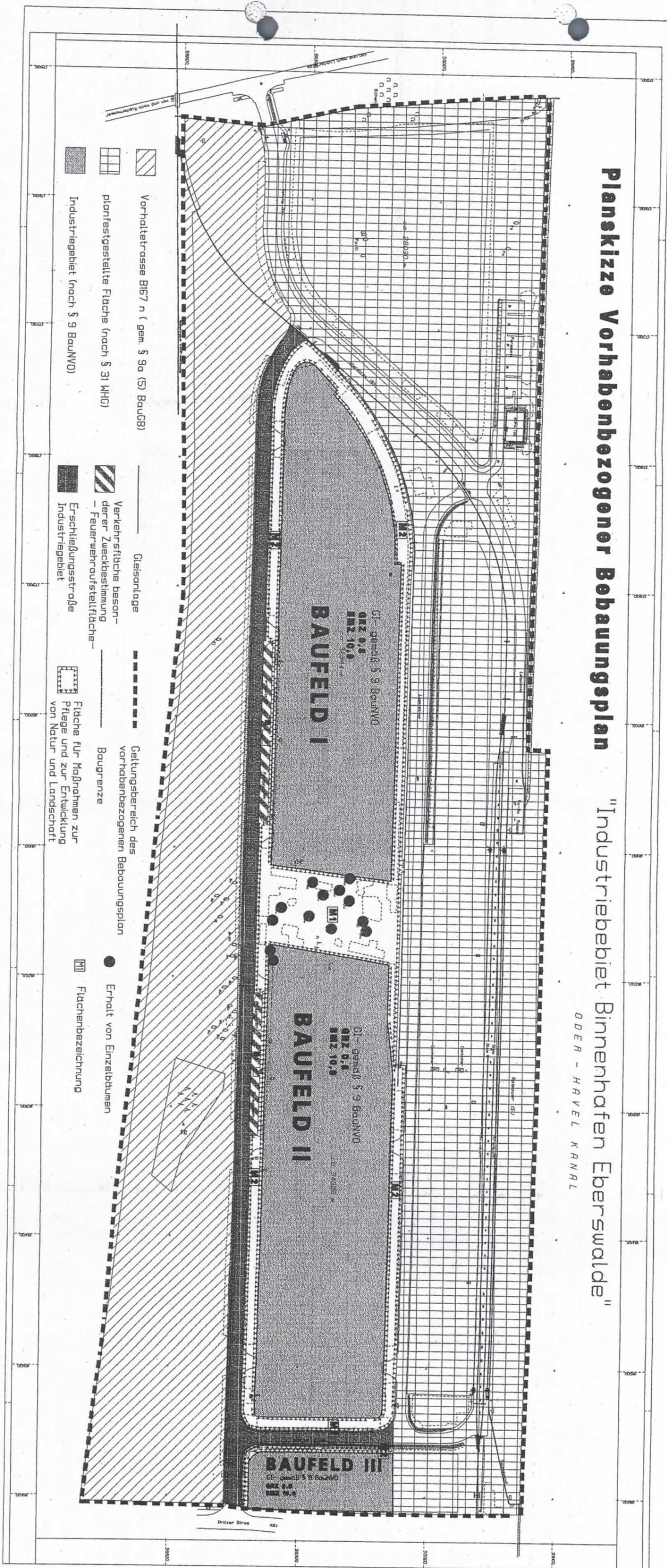
**Anlage 1 der Begründung:
Vorhabenbezogener Bebauungsplan/ Skizze**

ANLAGE 1

Planskizze Vorhabenbezogener Bebauungsplan

"Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde"

ODER - HAVEL KANAL



Anlage 2 der Begründung:

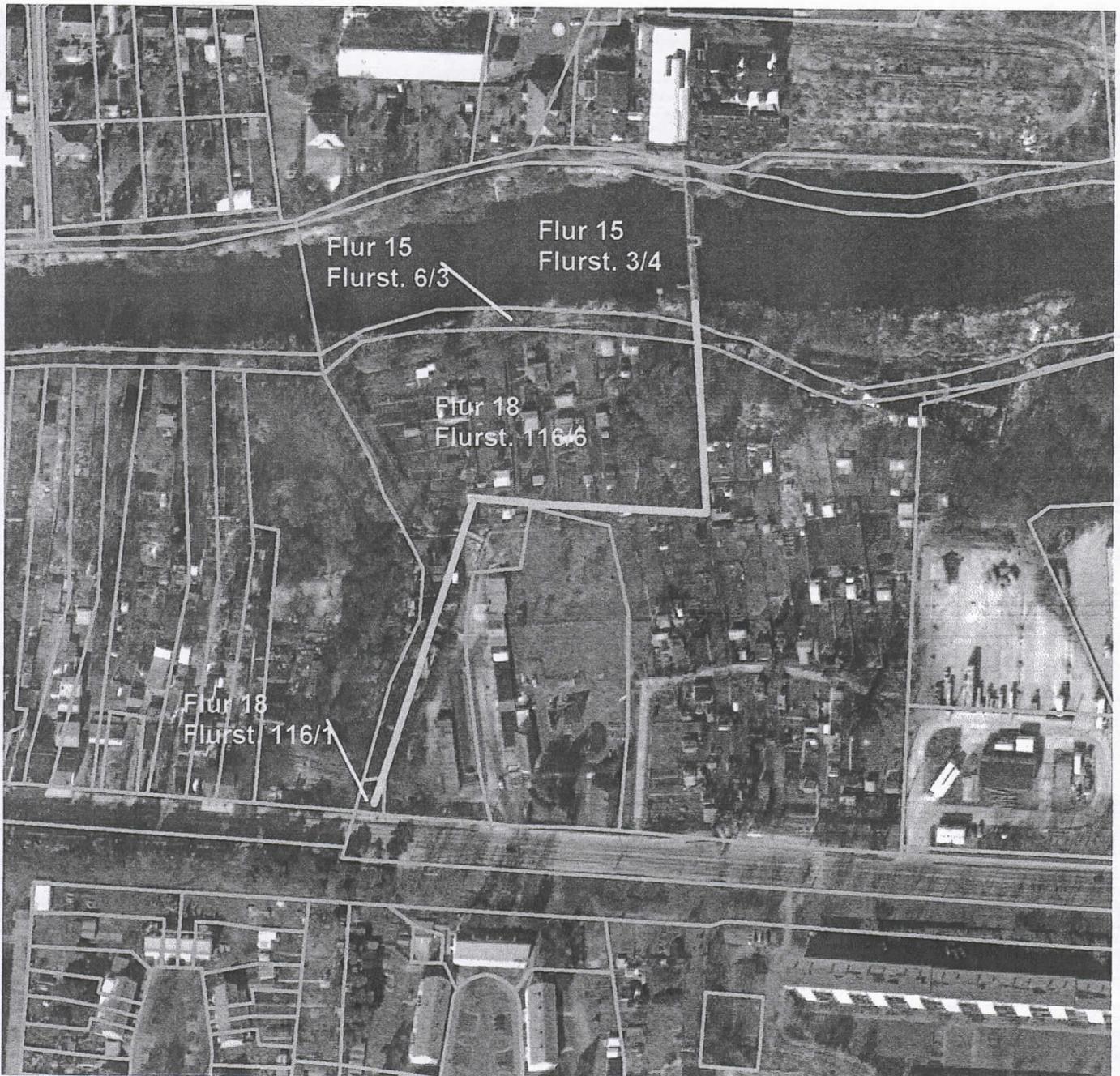
**Übersichtskarte über die Lage der Maßnahmeflächen
und Maßnahmeblätter**

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer E1 Entsiegelung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme <u>TGE- Rohrleitung</u> Flurstücke 2,6,9,10,11,13,146,162,266,267,307 u. 310 der Flur 4 der Gemarkung Eberswalde		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Bodenverdichtung, Verlust der Bodenstruktur und der Bodenfunktion durch die Überbauung von Boden mit Gebäuden, Lagerflächen, Stellflächen etc., die mit Umsetzung der Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes entstehen. <u>Eingriffsumfang:</u> Neuversiegelung von potentiell 4,393 ha (unter Berücksichtigung der Vorbelastungen)		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Entsiegelung, Beseitigung und Entsorgung der Betonreste, sowie Entfernung und Entsorgung des Betonwinkels und der Zaunpfosten mit ihrem Betonfundament. Aufbringen von standgerechtem Boden. <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich der Neuversiegelung <u>Vorwert der Fläche:</u> ungenutzt brach liegende Fläche, negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baukörper		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Bereits durchgeführt und abgeschlossen. <u>Flächengröße:</u> 240m ² Angefallenen Abbruch- und Entsorgungskosten: 1.700,00 €		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Forst/Stadt Eberswalde	

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer E2 Entsiegelung AUSGLEICH														
Lage der Maßnahme KITA- Baracke Flurstück 6 der Flur 1 Gemarkung Eberswalde, Stadtbezirk Westend, Park am Busbahnhof																
Konflikt																
<u>Beschreibung:</u> Bodenverdichtung, Verlust der Bodenstruktur und der Bodenfunktion durch die Überbauung von Boden mit Gebäuden, Lagerflächen, Stellflächen etc. mit Umsetzung der Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes. <u>Eingriffsumfang:</u> Neuversiegelung von potentiell 4,393 ha																
Maßnahme:																
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Abriss, Beseitigung und Entsorgung des ungenutzten Gebäudes, das ehemals als KITA genutzt wurde. Die dazugehörigen Wegeflächen sollen entsiegelt werden. Der Unterbau ist auszubauen und zu entsorgen. Die Auffüllung des Aushubs erfolgt mit standortgerechten Boden. Die Abdeckung erfolgt durch Mutterboden. <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich der Neuversiegelung, bleibende Entsiegelung der Fläche und Entwicklung als Grünfläche mit Bepflanzung zur Integration in das Parkgelände. <u>Vorwert der Fläche:</u> ungenutzte, leerstehende Gebäude im ruinösen Zustand, negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes																
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Die Entsiegelung der Fläche erfolgte bereits als Vorgezogene Maßnahme <u>Flächengröße:</u> 1400m ² Angefallenen Abbruch- und Entsorgungskosten: 24.000,00€																
Ausgleich in Verbindung mit Bepflanzungsmaßnahme A.1.4 Auf der Fläche die im Rahmen der Maßnahme E2) zu entsiegeln ist, sind 20 Laubbäume der Qualität 3xv, Stu. 18-20 cm zu pflanzen. Folgende Arten können verwendet werden. <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td>Acer platanoides</td> <td>Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Bergahorn</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td> <td>Rot- Buche</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus exelsior</td> <td>Gemeine Esche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> </tr> <tr> <td>Quercus petraea</td> <td>Traubeneiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table>			Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fagus sylvatica	Rot- Buche	Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn															
Acer pseudoplatanus	Bergahorn															
Fagus sylvatica	Rot- Buche															
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche															
Quercus robur	Stieleiche															
Quercus petraea	Traubeneiche															
Tilia cordata	Winterlinde															
Vorgesehene Regelung:																
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Stadt Eberswalde															

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer E3 Entsiegelung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme Stadtgebiet Eberswalde, Heizleitung Kleingartenanlage, Stadtteil Finow Fernwärmetrasse, Flurstück 116/1 der Flur 18 sowie Flurstücken 6/3 und 3/4 der Flur 15; Die Leitung lag zwischen Finowkanal im Norden, Eberswalder Str. im Süden. Westlich schließen sich Wohngrundstücke an und östlich, anschließend an die Kleingärten grenzt das Gelände der Feuerwehr Eberswalde an.		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Bodenverdichtung, Verlust der Bodenstruktur und der Bodenfunktion durch die Überbau- ung von Boden mit Gebäuden, Lagerflächen, Stellflächen etc., die mit Umsetzung der Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes entstehen. <u>Eingriffsumfang:</u> Neuversiegelung von potentiell 4,393 ha		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Abriss von insgesamt 330m laufende Meter Leitung einschließlich der Fundamente Zuführung der gewonnenen Flächen an die Kleingartenanlage, Entwicklung als Erholungs- fläche; Rückbau einer Energiestation; Entkernung eine Wasserentnahmestation Verfüllung der Bodenlöcher mit standortgerechtem Boden <u>Vorwert der Fläche:</u> Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baukörper		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Bereits durchgeführt und abgeschlossen. Insgesamt wurden ca. 690m ³ umbauter Raum abgebrochen. Angefallenen Abbruch- und Entsorgungskosten: 13.000,00€		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Stadt Eberswalde	

Leitung in der Kleingartenanlage



MASSNAHME E3

1:2500



Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer E4 Entsiegelung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme <u>Rosengrund</u> Stadtgebiet Eberswalde, nördlich der Eisenbahnstrecke, südlich der Straße Sonnenweg, im Rosengrund, auf dem Flurstück 1220 der Flur 6 Gemarkung Eberswalde		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Bodenverdichtung, Verlust der Bodenstruktur und der Bodenfunktion durch die Überbauung von Boden mit Gebäuden, Lagerflächen, Stellflächen etc. die mit Umsetzung der Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes entstehen. <u>Eingriffsumfang:</u> Neuversiegelung von potentiell 4,393 ha		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Abriss der Garagengebäude; Ausbau und Entsorgung des Unterbaus; Auffüllung mit standortgerechten Boden, Andeckung mit Mutterboden <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich der Neuversiegelung <u>Vorwert der Fläche:</u> überwiegend leerstehende, ungenutzte Garagen, negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Baukörper		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Bereits durchgeführt und abgeschlossen. <u>Flächengröße:</u> 1.239m ² Angefallenen Abbruch- und Entsorgungskosten: 26.100,00 €		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Forst/Stadt Eberswalde	

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer E5 Entsiegelung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme Stadtgebiet Eberswalde, Finow; Märkischen Heide; Flurstück 136 der Flur 2 der Gemarkung Finow		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Bodenverdichtung, Verlust der Bodenstruktur und der Bodenfunktion durch die Überbauung von Boden mit Gebäuden, Lagerflächen, Stellflächen etc., die mit Umsetzung der Planvorhaben innerhalb des Geltungsbereiches des B- Planes entstehen. <u>Eingriffsumfang:</u> Neuversiegelung von potentiell 4,393 ha (unter Berücksichtigung der Vorbelastungen)		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Abbruch eines ehemaligen Stallgebäudes, Entsorgung von rund 1200m ³ Abbruchmaterial, darunter auch Zementasbestplatten; Verfüllung der Abbruchstelle mit standortgerechtem Boden, Andeckung mit Mutterboden; Fläche ist vorerst der natürlichen Sukzession vorbehalten, <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich der Neuversiegelung <u>Vorwert der Fläche:</u> ungenutzt brach liegende Fläche, negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie Gefährdung der öffentlichen Sicherheit durch den Baukörper		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Bereits durchgeführt und abgeschlossen. <u>Flächengröße:</u> 265m ² Angefallenen Abbruch- und Entsorgungskosten: 14.300,00 €		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Forst/Stadt Eberswalde	

Kompensationsmaßnahme E5, Abriss eines Stallgebäudes



Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer A1.1 Bepflanzung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme Umgehungsstraße Eberswalde Britz		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von 28 Buchen, 1 Winterlinde, 4 Pappeln und 3 Birken die sich im Baufeld I und IV des B- Plangebietes befinden. <u>Eingriffsumfang:</u> Totalverlust (Abholzung), der Gehölze, somit auch Verlust des Lebensraumes für Tiere		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Es sind hier 40 Stück Laubbäume der Art Quercus petraea (Traubeneiche), mit der Herkunftsnummer 81804, Ostdeutsches Tiefland, der Qualität Hochstamm , mind. 3xv, Stu. 18-20 zu pflanzen. <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich für den Verlust der gefälltten Gehölze Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere <u>Vorwert der Fläche:</u> Überwiegend anthropogen geprägte Flächen /Waldrandfläche		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Jahr 2005		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Forst/Stadt Eberswalde	

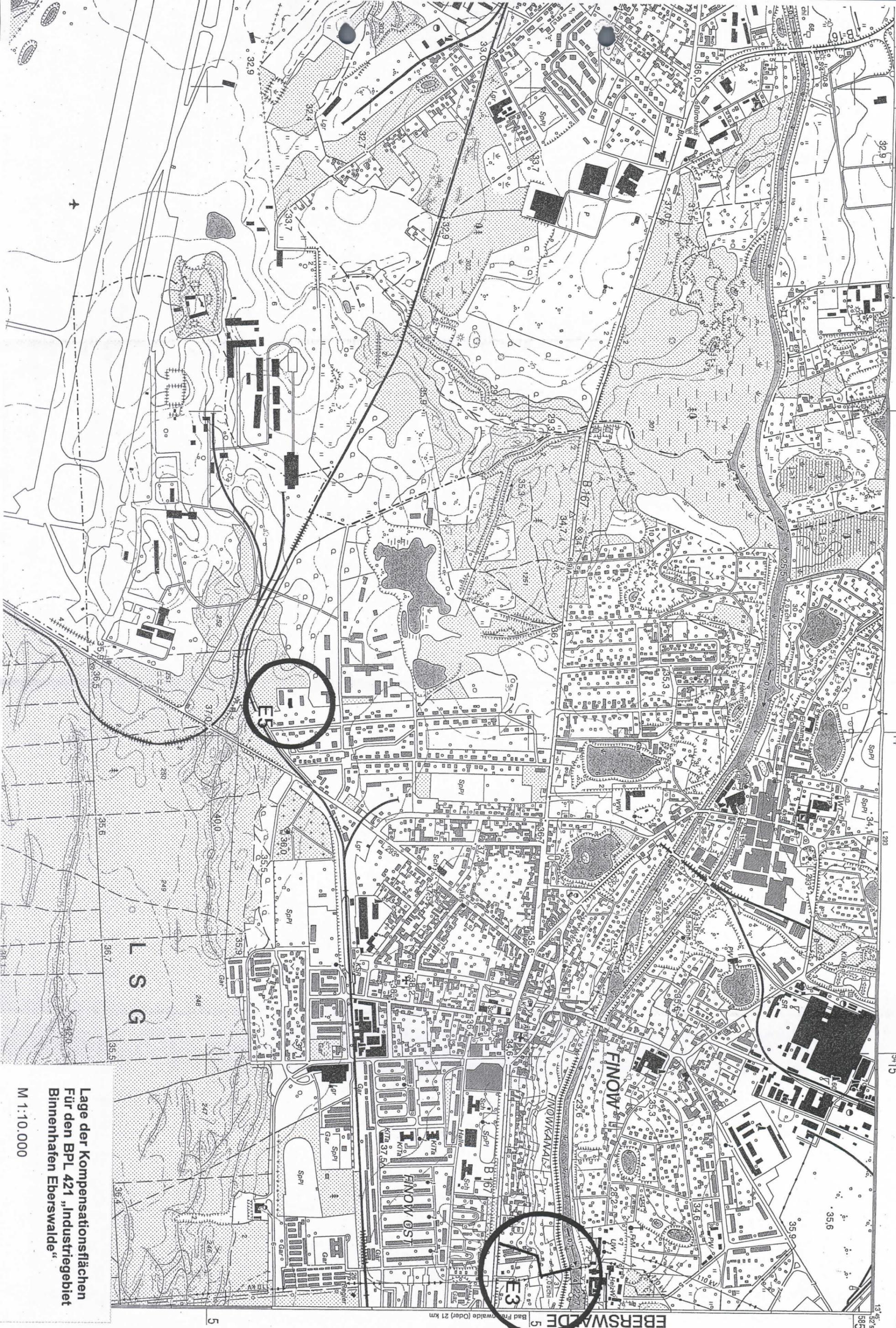
Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer A1.2 Bepflanzung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme Stadtgebiet Eberswalde, Heinrich- Heine Str. gegenüber Danckelmannstr. (ehemaliger Spielplatz),		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von 28 Buchen, 1 Winterlinde, 4 Pappeln und 3 Birken die sich im Baufeld I und IV des B- Plangebietes befinden. <u>Eingriffsumfang:</u> Totalverlust (Abholzung), der Gehölze, somit auch Verlust des Lebensraumes für Tiere		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Es sind 20 Stück Acer platanoides (Spitz- Ahorn) der Qualität Hochstamm, mind. 3xv, Stu. 18-20 zu pflanzen. <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich für den Verlust der gefälltten Gehölze Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere <u>Vorwert der Fläche:</u> Überwiegend anthropogen geprägte Flächen		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Jahr 2005		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Forst/Stadt Eberswalde	

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer A1.3 Bepflanzung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme Stadtgebiet Eberswalde, Hangbereich Lessingstraße,		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Verlust von 28 Buchen, 1 Winterlinde, 4 Pappeln und 3 Birken die sich im Baufeld I und IV des B- Plangebietes befinden. <u>Eingriffsumfang:</u> Totalverlust (Abholzung), der Gehölze, somit auch Verlust des Lebensraumes für Tiere		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Es sind 5 Stück Laubbäume der Art Quercus petraea (Traubeneiche), mit der Herkunftsnummer 81804, Ostdeutsches Tiefland, der Qualität Hochstamm, mind. 3xv, Stu. 18-20 zu pflanzen. <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich für den Verlust der gefälltten Gehölze Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere <u>Vorwert der Fläche:</u> Überwiegend anthropogen geprägte Flächen		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Jahr 2005		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Forst/Stadt Eberswalde	

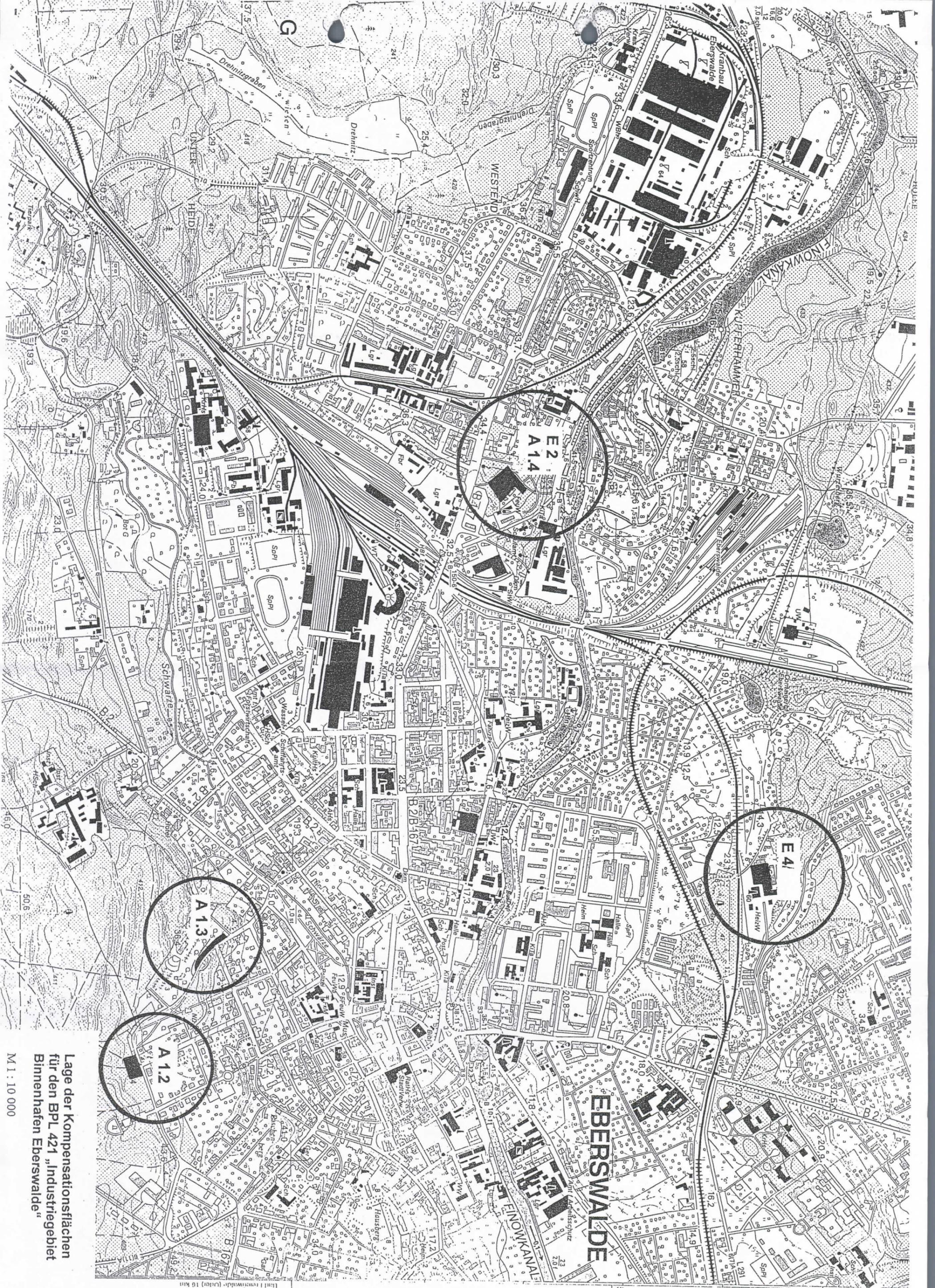
Bezeichnung der Baumaßnahme Bbauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer A1.4 Bepflanzung AUSGLEICH														
Lage der Maßnahme <u>KITA- Baracke</u> Flurstück 6 der Flur 1 Gemarkung Eberswalde, Stadtbezirk Westend, Park am Busbahnhof																
Konflikt																
<u>Beschreibung:</u> Verlust von 28 Buchen, 1 Winterlinde, 4 Pappeln und 3 Birken die sich im Baufeld I und IV des B- Plangebietes befinden. <u>Eingriffsumfang:</u> Totalverlust (Abholzung), der Gehölze, somit auch Verlust des Lebensraumes für Tiere																
Maßnahme:																
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Ausgleich in Verbindung mit Maßnahme E2 Pflanzung von 20 Laubbäume der Qualität 3xv, Stu. 18-20 cm; Folgende Arten können verwendet werden. <table border="0" style="width: 100%;"> <tr> <td style="width: 50%;">Acer platanoides</td> <td style="width: 50%;">Spitzahorn</td> </tr> <tr> <td>Acer pseudoplatanus</td> <td>Bergahorn</td> </tr> <tr> <td>Fagus sylvatica</td> <td>Rot- Buche</td> </tr> <tr> <td>Fraxinus exelsior</td> <td>Gemeine Esche</td> </tr> <tr> <td>Quercus robur</td> <td>Stieleiche</td> </tr> <tr> <td>Quercus petraea</td> <td>Traubeneiche</td> </tr> <tr> <td>Tilia cordata</td> <td>Winterlinde</td> </tr> </table> <u>Ziel:</u> Anteiliger Ausgleich für den Verlust der gefälltten Gehölze Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere, Integration der Pflanzung in das Parkgelände <u>Vorwert der Fläche:</u> ungenutzte, leerstehende Gebäude im ruinösen Zustand, negative Beeinträchtigung des Landschaftsbildes			Acer platanoides	Spitzahorn	Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Fagus sylvatica	Rot- Buche	Fraxinus exelsior	Gemeine Esche	Quercus robur	Stieleiche	Quercus petraea	Traubeneiche	Tilia cordata	Winterlinde
Acer platanoides	Spitzahorn															
Acer pseudoplatanus	Bergahorn															
Fagus sylvatica	Rot- Buche															
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche															
Quercus robur	Stieleiche															
Quercus petraea	Traubeneiche															
Tilia cordata	Winterlinde															
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Jahr 2005																
Vorgesehene Regelung:																
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Forst/Stadt Eberswalde															

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer A2 Bepflanzung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Gefährdung der vorhandenen Anpflanzungen im Baufeld I und IV durch die Inanspruchnahme als Baufläche <u>Eingriffsumfang:</u> Totalverlust (Abholzung), der Gehölze, somit auch Verlust des Lebensraumes für Tiere		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Fachgerechtes Ausheben der Anpflanzungen und fachgerechtes Einpflanzen innerhalb des Plangebietes, auf der als M1 gekennzeichneten Fläche. Nicht mehr anwachsende Gehölze werden 1:1 ersetzt. <u>Ziel:</u> Erhalt der Gehölze und somit auch Lebensraum für Pflanzen und Tiere <u>Vorwert der Fläche:</u> Grünfläche/Maßnahmefläche im Bebauungsplan		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Mit Umsetzung des Bebauungsplanes Flächengröße: Baufeld I 1540m ² Baufeld IV 1690m ² (müssen nicht zwingend notwendig umgepflanzt werden, da die Anpflanzungen im Randbereich des Baufeldes liegen) Anzahl Bäume 11 Stk.		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: TWE - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: TWE	

Bezeichnung der Baumaßnahme Bebauungsplan Nr. 421 „Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde“	MAßNAHMEBLATT	Maßnahmenummer A3 Bepflanzung AUSGLEICH
Lage der Maßnahme Der Aufforstungsort erfolgt in Abstimmung mit dem Amt für Forstwirtschaft Eberswalde		
Konflikt		
<u>Beschreibung:</u> Verlustes an 550m ² lichter Kiefernforst <u>Eingriffsumfang:</u> Totalverlust (Abholzung), der Gehölze, somit auch Verlust des Lebensraumes für Tiere		
Maßnahme:		
<u>Beschreibung/ Zielsetzung:</u> Aufforstung einer Fläche mit standortgerechten, walddtypischen Gehölzen. <u>Ziel:</u> Schaffung neuer Lebensräume für Pflanzen und Tiere		
<u>Zeitpunkt der Durchführung der Maßnahme:</u> Jahr 2005 Flächengröße: 1000m ²		
Vorgesehene Regelung:		
Trägerschaft: Stadt Eberswalde - kein zusätzlicher Flächenbedarf	Künftige Unterhaltung: Stadt Eberswalde/Stadtforst	



Lage der Kompensationsflächen
Für den BPL 421 „Industriegebiet
Binnenhafen Eberswalde“
M 1:10.000



Lage der Kompensationsflächen
für den BPL 421 „Industriegebiet
Binnenhafen Eberswalde“

M 1 : 10 000

© 1995, 2000, 2005, 2010, 2015, 2020, 2025, 2030, 2035, 2040, 2045, 2050, 2055, 2060, 2065, 2070, 2075, 2080, 2085, 2090, 2095, 2100, 2105, 2110, 2115, 2120, 2125, 2130, 2135, 2140, 2145, 2150, 2155, 2160, 2165, 2170, 2175, 2180, 2185, 2190, 2195, 2200, 2205, 2210, 2215, 2220, 2225, 2230, 2235, 2240, 2245, 2250, 2255, 2260, 2265, 2270, 2275, 2280, 2285, 2290, 2295, 2300, 2305, 2310, 2315, 2320, 2325, 2330, 2335, 2340, 2345, 2350, 2355, 2360, 2365, 2370, 2375, 2380, 2385, 2390, 2395, 2400, 2405, 2410, 2415, 2420, 2425, 2430, 2435, 2440, 2445, 2450, 2455, 2460, 2465, 2470, 2475, 2480, 2485, 2490, 2495, 2500, 2505, 2510, 2515, 2520, 2525, 2530, 2535, 2540, 2545, 2550, 2555, 2560, 2565, 2570, 2575, 2580, 2585, 2590, 2595, 2600, 2605, 2610, 2615, 2620, 2625, 2630, 2635, 2640, 2645, 2650, 2655, 2660, 2665, 2670, 2675, 2680, 2685, 2690, 2695, 2700, 2705, 2710, 2715, 2720, 2725, 2730, 2735, 2740, 2745, 2750, 2755, 2760, 2765, 2770, 2775, 2780, 2785, 2790, 2795, 2800, 2805, 2810, 2815, 2820, 2825, 2830, 2835, 2840, 2845, 2850, 2855, 2860, 2865, 2870, 2875, 2880, 2885, 2890, 2895, 2900, 2905, 2910, 2915, 2920, 2925, 2930, 2935, 2940, 2945, 2950, 2955, 2960, 2965, 2970, 2975, 2980, 2985, 2990, 2995, 3000, 3005, 3010, 3015, 3020, 3025, 3030, 3035, 3040, 3045, 3050, 3055, 3060, 3065, 3070, 3075, 3080, 3085, 3090, 3095, 3100, 3105, 3110, 3115, 3120, 3125, 3130, 3135, 3140, 3145, 3150, 3155, 3160, 3165, 3170, 3175, 3180, 3185, 3190, 3195, 3200, 3205, 3210, 3215, 3220, 3225, 3230, 3235, 3240, 3245, 3250, 3255, 3260, 3265, 3270, 3275, 3280, 3285, 3290, 3295, 3300, 3305, 3310, 3315, 3320, 3325, 3330, 3335, 3340, 3345, 3350, 3355, 3360, 3365, 3370, 3375, 3380, 3385, 3390, 3395, 3400, 3405, 3410, 3415, 3420, 3425, 3430, 3435, 3440, 3445, 3450, 3455, 3460, 3465, 3470, 3475, 3480, 3485, 3490, 3495, 3500, 3505, 3510, 3515, 3520, 3525, 3530, 3535, 3540, 3545, 3550, 3555, 3560, 3565, 3570, 3575, 3580, 3585, 3590, 3595, 3600, 3605, 3610, 3615, 3620, 3625, 3630, 3635, 3640, 3645, 3650, 3655, 3660, 3665, 3670, 3675, 3680, 3685, 3690, 3695, 3700, 3705, 3710, 3715, 3720, 3725, 3730, 3735, 3740, 3745, 3750, 3755, 3760, 3765, 3770, 3775, 3780, 3785, 3790, 3795, 3800, 3805, 3810, 3815, 3820, 3825, 3830, 3835, 3840, 3845, 3850, 3855, 3860, 3865, 3870, 3875, 3880, 3885, 3890, 3895, 3900, 3905, 3910, 3915, 3920, 3925, 3930, 3935, 3940, 3945, 3950, 3955, 3960, 3965, 3970, 3975, 3980, 3985, 3990, 3995, 4000, 4005, 4010, 4015, 4020, 4025, 4030, 4035, 4040, 4045, 4050, 4055, 4060, 4065, 4070, 4075, 4080, 4085, 4090, 4095, 4100, 4105, 4110, 4115, 4120, 4125, 4130, 4135, 4140, 4145, 4150, 4155, 4160, 4165, 4170, 4175, 4180, 4185, 4190, 4195, 4200, 4205, 4210, 4215, 4220, 4225, 4230, 4235, 4240, 4245, 4250, 4255, 4260, 4265, 4270, 4275, 4280, 4285, 4290, 4295, 4300, 4305, 4310, 4315, 4320, 4325, 4330, 4335, 4340, 4345, 4350, 4355, 4360, 4365, 4370, 4375, 4380, 4385, 4390, 4395, 4400, 4405, 4410, 4415, 4420, 4425, 4430, 4435, 4440, 4445, 4450, 4455, 4460, 4465, 4470, 4475, 4480, 4485, 4490, 4495, 4500, 4505, 4510, 4515, 4520, 4525, 4530, 4535, 4540, 4545, 4550, 4555, 4560, 4565, 4570, 4575, 4580, 4585, 4590, 4595, 4600, 4605, 4610, 4615, 4620, 4625, 4630, 4635, 4640, 4645, 4650, 4655, 4660, 4665, 4670, 4675, 4680, 4685, 4690, 4695, 4700, 4705, 4710, 4715, 4720, 4725, 4730, 4735, 4740, 4745, 4750, 4755, 4760, 4765, 4770, 4775, 4780, 4785, 4790, 4795, 4800, 4805, 4810, 4815, 4820, 4825, 4830, 4835, 4840, 4845, 4850, 4855, 4860, 4865, 4870, 4875, 4880, 4885, 4890, 4895, 4900, 4905, 4910, 4915, 4920, 4925, 4930, 4935, 4940, 4945, 4950, 4955, 4960, 4965, 4970, 4975, 4980, 4985, 4990, 4995, 5000, 5005, 5010, 5015, 5020, 5025, 5030, 5035, 5040, 5045, 5050, 5055, 5060, 5065, 5070, 5075, 5080, 5085, 5090, 5095, 5100, 5105, 5110, 5115, 5120, 5125, 5130, 5135, 5140, 5145, 5150, 5155, 5160, 5165, 5170, 5175, 5180, 5185, 5190, 5195, 5200, 5205, 5210, 5215, 5220, 5225, 5230, 5235, 5240, 5245, 5250, 5255, 5260, 5265, 5270, 5275, 5280, 5285, 5290, 5295, 5300, 5305, 5310, 5315, 5320, 5325, 5330, 5335, 5340, 5345, 5350, 5355, 5360, 5365, 5370, 5375, 5380, 5385, 5390, 5395, 5400, 5405, 5410, 5415, 5420, 5425, 5430, 5435, 5440, 5445, 5450, 5455, 5460, 5465, 5470, 5475, 5480, 5485, 5490, 5495, 5500, 5505, 5510, 5515, 5520, 5525, 5530, 5535, 5540, 5545, 5550, 5555, 5560, 5565, 5570, 5575, 5580, 5585, 5590, 5595, 5600, 5605, 5610, 5615, 5620, 5625, 5630, 5635, 5640, 5645, 5650, 5655, 5660, 5665, 5670, 5675, 5680, 5685, 5690, 5695, 5700, 5705, 5710, 5715, 5720, 5725, 5730, 5735, 5740, 5745, 5750, 5755, 5760, 5765, 5770, 5775, 5780, 5785, 5790, 5795, 5800, 5805, 5810, 5815, 5820, 5825, 5830, 5835, 5840, 5845, 5850, 5855, 5860, 5865, 5870, 5875, 5880, 5885, 5890, 5895, 5900, 5905, 5910, 5915, 5920, 5925, 5930, 5935, 5940, 5945, 5950, 5955, 5960, 5965, 5970, 5975, 5980, 5985, 5990, 5995, 6000, 6005, 6010, 6015, 6020, 6025, 6030, 6035, 6040, 6045, 6050, 6055, 6060, 6065, 6070, 6075, 6080, 6085, 6090, 6095, 6100, 6105, 6110, 6115, 6120, 6125, 6130, 6135, 6140, 6145, 6150, 6155, 6160, 6165, 6170, 6175, 6180, 6185, 6190, 6195, 6200, 6205, 6210, 6215, 6220, 6225, 6230, 6235, 6240, 6245, 6250, 6255, 6260, 6265, 6270, 6275, 6280, 6285, 6290, 6295, 6300, 6305, 6310, 6315, 6320, 6325, 6330, 6335, 6340, 6345, 6350, 6355, 6360, 6365, 6370, 6375, 6380, 6385, 6390, 6395, 6400, 6405, 6410, 6415, 6420, 6425, 6430, 6435, 6440, 6445, 6450, 6455, 6460, 6465, 6470, 6475, 6480, 6485, 6490, 6495, 6500, 6505, 6510, 6515, 6520, 6525, 6530, 6535, 6540, 6545, 6550, 6555, 6560, 6565, 6570, 6575, 6580, 6585, 6590, 6595, 6600, 6605, 6610, 6615, 6620, 6625, 6630, 6635, 6640, 6645, 6650, 6655, 6660, 6665, 6670, 6675, 6680, 6685, 6690, 6695, 6700, 6705, 6710, 6715, 6720, 6725, 6730, 6735, 6740, 6745, 6750, 6755, 6760, 6765, 6770, 6775, 6780, 6785, 6790, 6795, 6800, 6805, 6810, 6815, 6820, 6825, 6830, 6835, 6840, 6845, 6850, 6855, 6860, 6865, 6870, 6875, 6880, 6885, 6890, 6895, 6900, 6905, 6910, 6915, 6920, 6925, 6930, 6935, 6940, 6945, 6950, 6955, 6960, 6965, 6970, 6975, 6980, 6985, 6990, 6995, 7000, 7005, 7010, 7015, 7020, 7025, 7030, 7035, 7040, 7045, 7050, 7055, 7060, 7065, 7070, 7075, 7080, 7085, 7090, 7095, 7100, 7105, 7110, 7115, 7120, 7125, 7130, 7135, 7140, 7145, 7150, 7155, 7160, 7165, 7170, 7175, 7180, 7185, 7190, 7195, 7200, 7205, 7210, 7215, 7220, 7225, 7230, 7235, 7240, 7245, 7250, 7255, 7260, 7265, 7270, 7275, 7280, 7285, 7290, 7295, 7300, 7305, 7310, 7315, 7320, 7325, 7330, 7335, 7340, 7345, 7350, 7355, 7360, 7365, 7370, 7375, 7380, 7385, 7390, 7395, 7400, 7405, 7410, 7415, 7420, 7425, 7430, 7435, 7440, 7445, 7450, 7455, 7460, 7465, 7470, 7475, 7480, 7485, 7490, 7495, 7500, 7505, 7510, 7515, 7520, 7525, 7530, 7535, 7540, 7545, 7550, 7555, 7560, 7565, 7570, 7575, 7580, 7585, 7590, 7595, 7600, 7605, 7610, 7615, 7620, 7625, 7630, 7635, 7640, 7645, 7650, 7655, 7660, 7665, 7670, 7675, 7680, 7685, 7690, 7695, 7700, 7705, 7710, 7715, 7720, 7725, 7730, 7735, 7740, 7745, 7750, 7755, 7760, 7765, 7770, 7775, 7780, 7785, 7790, 7795, 7800, 7805, 7810, 7815, 7820, 7825, 7830, 7835, 7840, 7845, 7850, 7855, 7860, 7865, 7870, 7875, 7880, 7885, 7890, 7895, 7900, 7905, 7910, 7915, 7920, 7925, 7930, 7935, 7940, 7945, 7950, 7955, 7960, 7965, 7970, 7975, 7980, 7985, 7990, 7995, 8000, 8005, 8010, 8015, 8020, 8025, 8030, 8035, 8040, 8045, 8050, 8055, 8060, 8065, 8070, 8075, 8080, 8085, 8090, 8095, 8100, 8105, 8110, 8115, 8120, 8125, 8130, 8135, 8140, 8145, 8150, 8155, 8160, 8165, 8170, 8175, 8180, 8185, 8190, 8195, 8200, 8205, 8210, 8215, 8220, 8225, 8230, 8235, 8240, 8245, 8250, 8255, 8260, 8265, 8270, 8275, 8280, 8285, 8290, 8295, 8300, 8305, 8310, 8315, 8320, 8325, 8330, 8335, 8340, 8345, 8350, 8355, 8360, 8365, 8370, 8375, 8380, 8385, 8390, 8395, 8400, 8405, 8410, 8415, 8420, 8425, 8430, 8435, 8440, 8445, 8450, 8455, 8460, 8465, 8470, 8475, 8480, 8485, 8490, 8495, 8500, 8505, 8510, 8515, 8520, 8525, 8530, 8535, 8540, 8545, 8550, 8555, 8560, 8565, 8570, 8575, 8580, 8585, 8590, 8595, 8600, 8605, 8610, 8615, 8620, 8625, 8630, 8635, 8640, 8645, 8650, 8655, 8660, 8665, 8670, 8675, 8680, 8685, 8690, 8695, 8700, 8705, 8710, 8715, 8720, 8725, 8730, 8735, 8740, 8745, 8750, 8755, 8760, 8765, 8770, 8775, 8780, 8785, 8790, 8795, 8800, 8805, 8810, 8815, 8820, 8825, 8830, 8835, 8840, 8845, 8850, 8855, 8860, 8865, 8870, 8875, 8880, 8885, 8890, 8895, 8900, 8905, 8910, 8915, 8920, 8925, 8930, 8935, 8940, 8945, 8950, 8955, 8960, 8965, 8970, 8975, 8980, 8985, 8990, 8995, 9000, 9005, 9010, 9015, 9020, 9025, 9030, 9035, 9040, 9045, 9050, 9055, 9060, 9065, 9070, 9075, 9080, 9085, 9090, 9095, 9100, 9105, 9110, 9115, 9120, 9125, 9130, 9135, 9140, 9145, 9150, 9155, 9160, 9165, 9170, 9175, 9180, 9185, 9190, 9195, 9200, 9205, 9210, 9215, 9220, 9225, 9230, 9235, 9240, 9245, 9250, 9255, 9260, 9265, 9270, 9275, 9280, 9285, 9290, 9295, 9300, 9305, 9310, 9315, 9320, 9325, 9330, 9335, 9340, 9345, 9350, 9355, 9360, 9365, 9370, 9375, 9380, 9385, 9390, 9395, 9400, 9405, 9410, 9415, 9420, 9425, 9430, 9435, 9440, 9445, 9450, 9455, 9460, 9465, 9470, 9475, 9480, 9485, 9490, 9495, 9500, 9505, 9510, 9515, 9520, 9525, 9530, 9535, 9540, 9545, 9550, 9555, 9560, 9565, 9570, 9575, 9580, 9585, 9590, 9595, 9600, 9605, 9610, 9615, 9620, 9625, 9630, 9635, 9640, 9645, 9650, 9655, 9660, 9665, 9670, 9675, 9680, 9685, 9690, 9695, 9700, 9705, 9710, 9715, 9720, 9725, 9730, 9735, 9740, 9745, 9750, 9755, 9760, 9765, 9770, 9775, 9780, 9785, 9790, 9795, 9800, 9805, 9810, 9815, 9820, 9825, 9830, 9835, 9840, 9845, 9850, 9855, 9860, 9865, 9870, 9875, 9880, 9885, 9890, 9895, 9900, 9905, 9910, 9915, 9920, 9925, 9930, 9935, 9940, 9945, 9950, 9955, 9960, 9965, 9970, 9975, 9980, 9985, 9990, 9995, 10000, 10005, 10010, 10015, 10020, 10025, 10030, 10035, 10040, 10045, 10050, 10055, 10060, 10065, 10070, 10075, 10080, 10085, 10090, 10095, 10100, 10105, 10110, 10115, 10120, 10125, 10130, 10135, 10140, 10145, 10150, 10155, 10160, 10165, 10170, 10175, 10180, 10185, 10190, 10195, 10200, 10205, 10210, 10215, 10220, 10225, 10230, 10235, 10240, 10245, 10250, 10255, 10260, 10265, 10270, 10275, 10280, 10285, 10290, 10295, 10300, 10305, 10310, 10315, 10320, 10325, 10330, 10335, 10340, 10345, 10350, 10355, 10360, 10365, 10370, 10375, 10380, 10385, 10390, 10395, 10400, 10405, 10410, 10415, 10420, 10425, 10430, 10435, 10440, 10445, 10450, 10455, 10460, 10465, 10470, 10475, 10480, 10485, 10490, 10495, 10500, 10505, 10510, 10515, 10520, 10525, 10530, 10535, 10540, 10545, 10550, 10555, 10560, 10565, 10570, 10575, 10580, 10585, 10590, 10595, 10600, 10605, 10610, 10615, 10620, 10625, 10630, 10635, 10640, 10645, 10650, 10655, 10660, 10665, 10670, 10675, 10680, 10685, 10690, 10695, 10700, 10705, 10710, 10715, 10720, 10725, 10730, 10735, 10740, 10745, 10750, 10755, 10760, 10765, 10770, 10775, 10780, 10785, 10790, 10795, 10800, 10805, 10810, 10815, 10820, 10825, 10830, 10835, 10840, 10845, 10850, 10855, 10860, 10865, 10870, 10875, 10880, 10885, 10890, 10895, 10900, 10905, 10910, 10915, 10920, 10925, 10930, 10935, 10940, 10945, 10950, 10955, 10960, 10965, 10970, 10975, 10980, 10985, 10990, 10995, 11000, 11005, 11010, 11015, 11020, 11025, 11030, 11035, 11040, 11045, 11050, 11055, 11060, 11065, 11070, 11075, 11080, 11085, 11090, 11095, 11100, 11105, 11110, 11115, 11120, 11125, 11130, 11135, 11140, 11145, 11150, 11155, 11160, 11165, 11170, 11175, 11180, 11185, 11190, 11195, 11200, 11205, 11210, 11215, 11220, 11225, 11230, 11235, 11240, 11245, 11250, 11255, 11260, 11265, 11270, 11275, 11280, 11285, 11290, 11295, 11300, 11305, 11310, 11315, 11320, 11325, 11330, 11335, 11340, 11345, 11350, 11355, 11360, 11365, 11370, 11375, 11380, 11385, 11390, 11395, 11400, 11405, 11410, 11415, 11420, 11425, 11430, 11435, 11440, 11445, 11450, 11455, 11460, 11465, 11470, 11475, 11480, 11485, 11490, 11495, 11500, 11505, 11510, 11515, 11520, 11525, 11530, 11535, 11540, 11545, 11550, 11555, 11560, 11565, 11570, 11575, 11580, 11585, 11590, 11595, 11600, 11605, 11610, 11615, 11620, 11625, 11630, 11635, 11640, 11645, 11650, 11655, 11660, 11665, 11670, 11675, 11680, 11685, 11690, 11695, 11700, 11705, 11710, 11715, 11720, 11725, 11730, 117



Lage der Kompensationsflächen
für den BPL 421 „Industriegebiet
Binnenhafen Eberswalde“
M 1 : 10 000

Anlage 3 der Begründung:

Tabellarische Erfassung des Baumbestandes

Ersatzberechnung auf Grundlage Baumschulkatalog Schmidt 2002 - Basisbaum *Tilia cordata*
B-Plan-Änderung
Binnenhafen Eberswalde
Gebiet Terrassen

Baum Nr.	Art	StU (cm)	Bewertung	Abschlag (%)	Ersatz (€)
A	<i>Fagus sylvatica</i>	247	Vitalität gut, Totholz mäßig, Schaden am Wurzelhals ca. 0,5 m ²	25	12 x 12/14 á 115,00 = 1.380,00
B	<i>Fagus sylvatica</i>	249	Vitalität gut, Totholz mäßig, Stammschaden in ca. 1 m Höhe	25	12 x 12/14 á 115,00 = 1.380,00
C	<i>Fagus sylvatica</i>	208	Vitalität mäßig, Totholz viel, Krone licht	50	6 x 12/14 á 115,00 = 690,00
D	<i>Fagus sylvatica</i>	170	Vitalität mittel, Totholz mäßig, Krone licht, Stammschaden ca. 0,4 m ²	25	8 x 12/14 á 115,00 = 920,00
E	<i>Fagus sylvatica</i>	175	Vitalität schlecht, Totholz viel, auch im Starkastbereich, tiefe Faulstelle am Stammfuß	50	5 x 12/14 á 115,00 = 575,00
F	<i>Fagus sylvatica</i>	252	Vitalität gut, Totholz gering, Krone intakt, guter Habitus, geringer Schaden am Wurzelhals	15	13 x 12/14 á 115,00 = 1.495,00
G	<i>Betula pendula</i>	120	Vitalität mäßig, Totholz viel, Krone schütter, Zwiesel	50	3 x 10/12 á 47,00 = 141,00

Baum Nr.	Art	StU (cm)	Bewertung	Abschlag (%)	Ersatz (€)
II = 38	Betula pendula	147	Vitalität mittel, Totholz mäßig	25	6 x 10/12 á 47,00 = 282,00
I = 37	Fagus sylvatica	229	Vitalität mäßig, Totholz viel, leichte Stammeschäden, einseitige Krone	50	7 x 12/14 á 115,00 = 805,00
J = 36	Fagus sylvatica	202	Vitalität gut, Totholz gering, Schrägwuchs, Krone dicht	15	10 x 12/14 á 115,00 = 1.150,00
K = 35	Fagus sylvatica	299	Vitalität mittel, Totholz mäßig, Krone dicht	25	14 x 12/14 á 115,00 = 1.610,00
L = 34	Fagus sylvatica	215	Vitalität mäßig, Totholz viel	50	6 x 12/14 á 115,00 = 690,00
M = 33	Fagus sylvatica	220	Vitalität gut, Totholz mäßig	25	10 x 12/14 á 115,00 = 1.150,00
N = 3	Fagus sylvatica	249	Vitalität gut, Totholz gering, Krone dicht, Habitus gut	15	13 x 12/14 á 115,00 = 1.495,00
O = 1	Betula pendula	138	abgängig	100	0,00
P = 30	Fagus sylvatica	244	Vitalität gut, Totholz gering	25	11 x 12/14 á 115,00 = 1.265,00
R = 31	Fagus sylvatica	259	Vitalität gut, Totholz gering, einseitige Krone, dicht	25	12 x 12/14 á 115,00 = 1.380,00
S = 32	Fagus sylvatica	257	Vitalität gut, Totholz mäßig, Krone mäßig dicht	25	12 x 12/14 á 115,00 = 1.380,00
	Summe				151 x 12/14 á 115,00 = 17.365,00 9 x 10/12 á 47,00 = 423,00 <u>17.788,00</u>

Gehölzkosten	17.788,00 €	≙ 40 Stück HSt 18/20
Pflanzkosten 30 %	5.336,00 €	
	<u>23.124,40 €</u>	
MwSt. 16 %	3.699,90 €	
	<u>26.824,30 €</u>	

Eine Kostenreduzierung wäre möglich durch generelle Ersatzbaumberechnung auf Grundlage Stammumfang 10/12 (Baumschutzsatzung § 7).

160 Stück á 47,00 € =	7.520,00 €	≙ 17 Stück HSt 18/20 oder 32 Stück HSt 16/18
Pflanzkosten 30 %	2.256,00 €	
	<u>9.776,00 €</u>	
MwSt.	1.564,16 €	
	<u>11.340,16 €</u>	

Gebiet Oase

Baum Nr.	Art	StU (cm)	Bewertung	Abschlag (%)	Ersatz (€)
7	Fagus sylvatica	292	Vitalität gut, Totholz mäßig, Stammschaden 10 % bis 1,5 m Höhe, Holz fest	25	14 x 12/14 á 115,00 = 1.610,00
8	Fagus sylvatica	205	Vitalität sehr gut, Totholz gering, Krone dicht, ausgezeichneter Habitus	0	13 x 12/14 á 115,00 = 1.495,00
9	Fagus sylvatica	269	Vitalität schlecht, Totholz viel, Stammschaden 15 %, tiefe Faulhöhle	75	4 x 12/14 á 115,00 = 460,00
10	Fagus sylvatica	235	Vitalität sehr gut, Totholz gering, leichter Stammschaden, Holz fest	15	10 x 12/14 á 115,00 = 1.150,00
11	Fagus sylvatica	275	Vitalität gut, Totholz gering, Fäule am Stammfuß, 30 % Rindenschaden	25	13 x 12/14 á 115,00 = 1.495,00
12	Populus canad.	4 Einzeilstämme je ca. 2,20	Vitalität mäßig, Totholz viel, Alterserwartung erreicht	50	7 x 12/14 á 115,00 = 805,00
13	Fagus sylvatica	280	Vitalität gut, Zwiesel, Totholz gering, leichter Rindenschaden	25	13 x 12/14 á 115,00 = 1.495,00
14	Fagus sylvatica	293	Vitalität gut, Totholz mäßig, Pilzbefall in 4 m Höhe, Rindenschaden 2 m lang	50	9 x 12/14 á 115,00 = 1.035,00
15	Fagus sylvatica	269	Vitalität gut, Totholz gering, leichter Rindenschaden	25	13 x 12/14 á 115,00 = 1.495,00
16	Fagus sylvatica	254	Vitalität schlecht, Totholz viel, Stammschaden 13 %	50	8 x 12/14 á 115,00 = 920,00

Baum Nr.	Art	StÜ (cm)	Bewertung	Abschlag (%)	Ersatz (€)
17	Fagus sylvatica	296	Vitalität gut, Totholz viel, leichter Stammschaden, Kronenteile ausgebrochen	50	9 x 12/14 á 115,00 = 1.035,00
20	Fagus sylvatica	323	Vitalität mäßig, Totholz gering, ausgeprägte Spitzendürre	50	10 x 12/14 á 115,00 = 1.150,00
21	Tilia cordata	120	Vitalität sehr gut, Totholz gering	15	6 x 10/12 á 47,00 = 282,00
28	Fagus sylvatica	303	Teilstamm weggebrochen, nicht mehr verkehrssicher	100	0,00
29	Betula pendula	176	Vitalität mittel, Totholz mäßig, Rindenschäden	25	8 x 12/14 á 115,00 = 920,00
ohne Nr., westlich des Plangebietes	Fagus sylvatica	300	Vitalität sehr gut, Totholz gering, ausgezeichneter Habitus	0	19 x 12/14 á 115,00 = 2.185,00
	Summe				150 x 12/14 á 115,00 = 17.250,00 6 x 10/12 á 47,00 = 282,00 <u>17.532,00</u>

Gehölzkosten	17.532,00 €	≙ 40 Stück Hst 18/20
Pflanzkosten 30 %	5.259,60 €	
	<u>22.791,60 €</u>	
MwSt. 16 %	3.646,66 €	
	<u>26.438,26 €</u>	

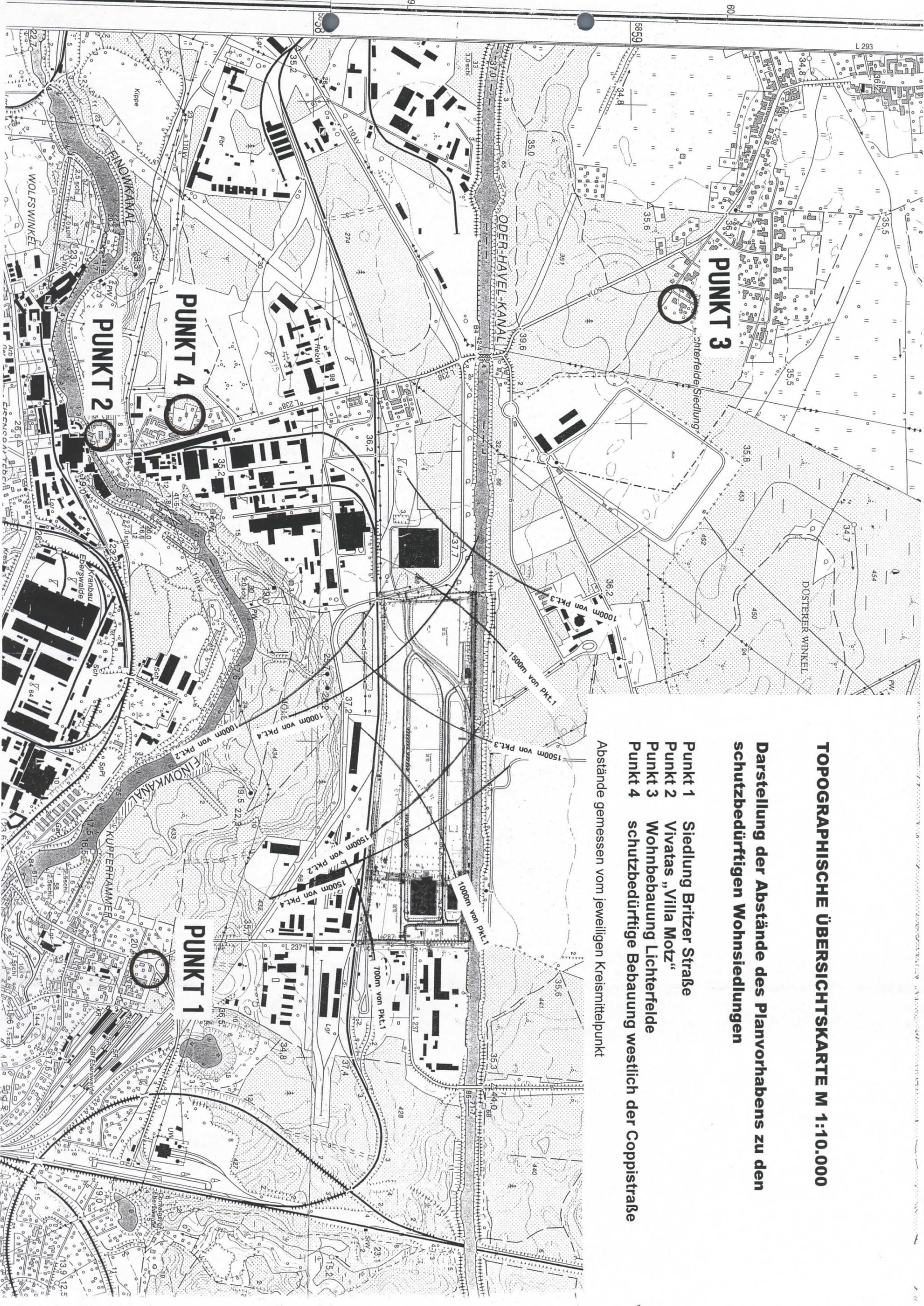
Eine Kostenreduzierung wäre möglich durch generelle Ersatzbaumberechnung auf Grundlage Stammumfang 10/12 (Baumschutzsatzung § 7).

156 Stück á 47,00 € =	7.332,00 €	≙ 16 Stück Hst 18/20 oder 31 Stück Hst 16/18
Pflanzkosten 30 %	2.199,60 €	
	<u>9.531,60 €</u>	
MwSt.	1.525,06 €	
	<u>11.056,66 €</u>	

Schröder
Sachbearbeiterin

Anlage 4 der Begründung:

**Darstellung zu den Abständen des Planvorhabens zu
den schutzbedürftigen Wohnsiedlungen.**



TOPOGRAPHISCHE ÜBERSICHTSKARTE M 1:10.000

**Darstellung der Abstände des Planvorhabens zu den
schutzbedürftigen Wohnsiedlungen**

- Punkt 1 Siedlung Britzer Straße
- Punkt 2 Vivatas „Villa Motz“
- Punkt 3 Wohnbebauung Lichterfelde
- Punkt 4 schutzbedürftige Bebauung westlich der Coppistraße

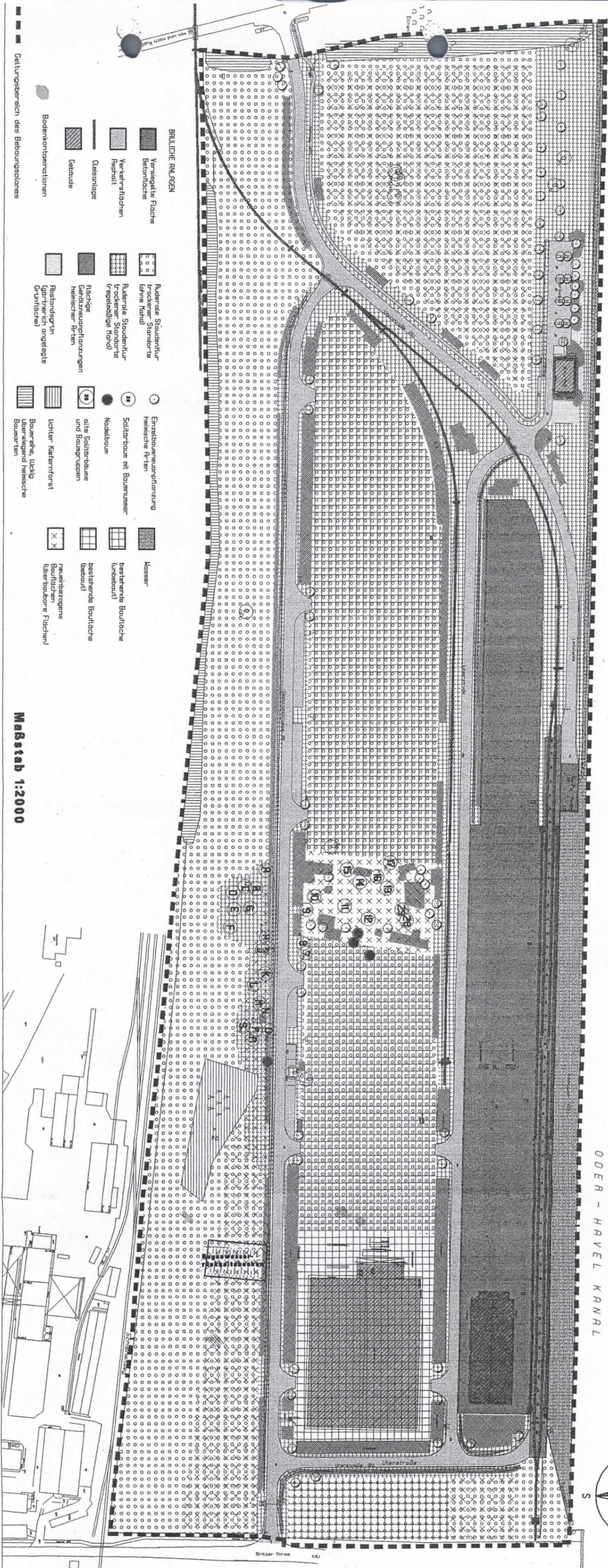
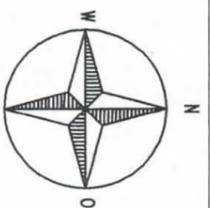
Abstände gemessen vom jeweiligen Kreismittelpunkt

Anlage 5 der Begründung:

Bestandsplan zum Umweltbericht

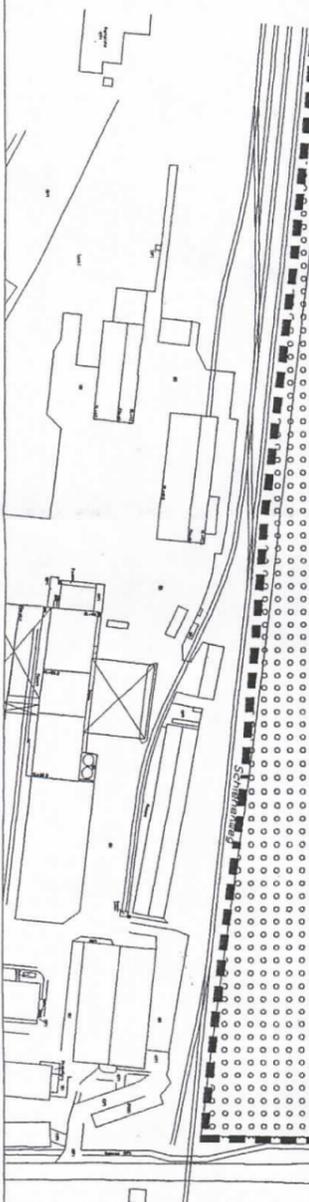
Bestandsplan zum BEBAUUNGSPLAN Nr. 421 "Industriegebiet Binnenhafen Eberswalde"

ODER - HAVEL KANAL



Maßstab 1:2000

- BRILLICHE ANLEGEN**
- Verasphaltete Fläche
 - Betonfläche
 - Verkehrsflächen
 - Gelsenlage
 - Gebäude
 - Bodenkontaminationen
 - Geltungsbereich des Bebauungsplanes
 - Ruderaler Staudenflur (ohne Holz)
 - Ruderaler Staudenflur (mit Holz)
 - flüchtige Gehölzreuepflanzungen heimischer Arten
 - Restlandschaft (gärtnerisch angelegte Grünfläche)
 - Einzelbaumneupflanzung heimische Arten
 - Solitärbaum mit Baumnummer
 - Nadelbaum
 - alte Solitärbäume und Baumgruppen
 - lichter Kiefernforst
 - Baumreihe, Uckig Überwiegend heimische Bäume
 - Haus
 - bestehende Baufäche (unbebaut)
 - bestehende Baufäche (bebaut)
 - neuherbezogene Baufächen (überbaubare Flächen)



Detail Solitärbaumgruppe

ohne Maßstab

Streis 3

