

# Stadt Eberswalde

Stadtentwicklungsamt



## Zusammenfassende Erklärung

gemäß §10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der  
Fliederallee“, 2. Änderung

-Satzung-

Stand: 4.Juni 2018

**Plangeber:**

Stadt Eberswalde  
Stadtentwicklungsamt  
Breite Straße 39  
16225 Eberswalde

**Planverfasser:**

BSM  
Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung mbH  
Sanierungsbeauftragte des Landes Berlin  
Katharinenstraße 19 – 20  
10711 Berlin

## Inhalt

1	Ziel und Zweck der Planung.....	4
2	Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 708 2Ä .....	4
3	Berücksichtigung der Umweltbelange .....	5
3.1	Naturschutzrechtlicher Ausgleich .....	5
3.2	Artenschutzrechtlicher Ausgleich .....	7
4	Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden .....	7
4.1	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) .....	7
4.2	Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB).....	8
4.3	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) .....	9
4.4	Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB).....	9
5	Fazit.....	11

## 1 Ziel und Zweck der Planung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 708 „Clara-Zetkin-Siedlung – Hinter der Fliederallee“, 2. Änderung (nachfolgend nur noch als B-Plan Nr. 708 2Ä genannt) entspricht – mit einer geringfügigen Ausnahme - dem des in Kraft getretenen Bebauungsplanes Nr. 708 1.Änderung (B-Plan Nr. 708 1Ä). Dieser war 2004 als 1. Änderungsplan des ursprünglichen Bebauungsplans Nr. 708 zur Deckung des damals noch prognostizierten steigenden Wohnraumbedarfs aufgestellt worden. Gegenüber den damaligen Voraussetzungen haben sich einige Rahmenbedingungen verändert, die in der Folge zu geänderten Planungszielen führten.

Ziel der Planung ist die planerische Anpassung der Wohnbauflächen in Ortsrandlage an die aktuelle Nachfrage. Zukünftig soll der Erschließungsaufwand für die neu zu errichtende Planstraße reduziert sowie das historische Straßenraster des angrenzenden Wohngebiets modifiziert fortgeführt werden. Des Weiteren sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die schon vorhandene Wohnnutzung zu erhalten und fortzuentwickeln.

Mit der 1. Änderung des im Januar 1993 in Kraft getretenen B-Plans Nr. 708 wurden formelle und materielle Mängel geheilt und gestalterische Festsetzungen entfielen. Das planerische Grundkonzept blieb in den Grundzügen unverändert. Das neue Wohngebiet sollte sich in den Landschaftsraum einfügen und sich dementsprechend an dem Charakter dieses ländlich geprägten Stadtteils orientieren. Aufgrund des Vorrangs der Innenentwicklung vor Außenentwicklung sollen Wohnbauflächen jedoch zukünftig verstärkt in den „Ortszentren“ angesiedelt werden. In diesem Zusammenhang wird die mit dem ursprünglichen B-Plan Nr. 708 und dessen 1. Änderung ermöglichte Wohnbebauung der „Clara-Zetkin-Siedlung“ als zu umfangreich erachtet.

Die neu ausgewiesenen Grundstücke sollten sich größtmäßig an der vorhandenen Siedlung orientieren und sich in die vorhandene Gartenstadtstruktur einfügen. Mit dem Änderungsverfahren werden die vorhandenen Planungsrechte weitgehend beibehalten.

Die Ziele lassen sich wie folgt zusammenfassen:

- Schaffung von Wohnbauland,
- Weiterentwicklung der Clara-Zetkin-Siedlung in Ortsrandlage,
- Regelungen zu gefangenen Grundstücken,
- Anpassung des Erschließungskonzeptes an aktuelle Bedarfslage,
- Sicherung der Grünnutzung am östlichen Siedlungsrand,
- Ausbildung eines Ortsrandes.

## 2 Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes Nr. 708 2Ä

Die bauliche Grundstruktur, die der historisch vorhandenen Clara-Zetkin-Siedlung angepasst ist, wird aus dem rechtsgültigen B-Plan Nr. 708 1Ä übernommen. Im B-Plan Nr. 708 2Ä wird mit dem Verzicht auf eine dritte, zu errichtende Erschließungsstraße und mit Grundstücksgrößen um 750 m<sup>2</sup> an die historische Grundstruktur der angrenzenden Siedlung aus den 30er Jahren angeknüpft.

Als Art der baulichen Nutzung werden ausschließlich Allgemeine Wohngebiete festgesetzt. Die maximale Grundflächenzahl von 0,4 wird für den größten Teil der Baugebiete beibehalten. Wie bereits in der rechtswirksamen 1. Änderung des B-Plan Nr. 708 1Ä wird östlich der zukünftigen Planstraße die GRZ auf 0,3 reduziert, um eine Staffelung der Bebauungsdichte als Übergang in die freie Landschaft zu schaffen.

Dem ländlichen Charakter der bereits vorhandenen Siedlungsstruktur wird durch die Festsetzungen der offenen Bauweise und einer Zweigeschossigkeit entsprochen.

Auf den Flurstücken 526 – 539, 541 – 548 sowie 1020 (Gemarkung Finow, Flur 19) wird auf einer Fläche von ca. 27.256 m<sup>2</sup> vorhandenes Planungsrecht zurück genommen und die gegenwärtige Nutzung (Wiese, Gartenutzung, Weg) wird durch die Festsetzung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Feldflur“ festgeschrieben. Die ehemals geplante neue Erschließungsstraße „Am Wiesenrain“ soll zukünftig entfallen. Die Festsetzung von Straßenverkehrsflächen führt das symmetrische Straßenraster der Clara-Zetkin-Siedlung im Plangebiet in reduziertem Umfang weiter (Ligusterweg, Planstraße). Der mittig im Plangebiet gelegene Fußweg wird als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung „Fußgängerbereich“ bis an die private Grünfläche herangeführt.

Die wasserführenden Gräben im Plangebiet sind Gewässer II. Ordnung und der erforderliche Bewirtschaftungsstreifen werden im B-Plan Nr. 708 2Ä als öffentliche Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Retentionsfläche“ festgesetzt.

Weiterhin trifft der Bebauungsplan eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen, um einen harmonischen Übergang der Wohnbebauung in den angrenzenden Landschaftsraum planungsrechtlich abzusichern. Die in den B-Plan Nr. 708 1Ä aufgenommenen Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege der Natur und des Landschaftsraumes werden weitgehend beibehalten.

Zur Ortsrandgestaltung werden Festsetzungen von Baumpflanzungen auf den privaten Grundstücken getroffen.

### **3 Berücksichtigung der Umweltbelange**

Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wurde eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden (§ 2 Abs. 4 BauGB). Für die Zusammenstellung des Umweltberichts wurden die Gehölzliste und die Biotopkartierung des Plangebietes aktualisiert und eine faunistische Potentialanalyse vorgenommen. Sämtliche Schutzgüter sind vor dem Hintergrund bestehender oder auch eintretender Auswirkungen untersucht worden. Die Eingriffs- und Ausgleichsbilanz ist ermittelt worden und erforderliche Kompensationsmaßnahmen sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan eingeflossen.

#### **3.1 Naturschutzrechtlicher Ausgleich**

Insgesamt ist festzustellen, dass die Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt im Gegensatz zum B-Plan Nr. 708 1Ä reduziert werden. Durch die Übernahme der im Ursprungsplan vorgesehenen Ausgleichs- und Minimierungsmaßnahmen sowie der getroffenen grünordnerischen Festsetzungen ist sichergestellt, dass die Kompensation für Eingriffe in die verschiedenen Schutzgüter erfolgt.

Die Eingriffserfassung und –bewertung hat ergeben, dass die mit dem B-Plan Nr. 708 2Ä verbundenen Eingriffe bereits durch den vorhandenen B-Plan Nr. 708 1Ä möglich sind. Bei der Gegenüberstellung der Planungen hat sich gezeigt, dass das Planungskonzept des B-Plan Nr. 708 2Ä gegenüber dem B-Plan Nr. 708 1Ä mit geringeren Eingriffen verbunden ist. Da die Eingriffe bereits vor der Einleitung des Änderungsverfahrens des B-Plans zulässig waren bzw. teilweise bereits erfolgt sind, ist somit ein weitergehender Ausgleich gemäß § 1a (3) nicht erforderlich.

Als Kompensationserfordernis wurden Festsetzungen zur Grundwasserversickerung im Plangebiet, zur Gestaltung und Bepflanzung der Verkehrsflächen und zur Begrünung der privaten Baugrundstücke getroffen.

Folgende Festsetzungen sind aus Gründen der Eingriffsminderung insbesondere für die Schutzgüter Boden und Wasser in den BPL berücksichtigt worden:

- Herstellung von Zugängen und Zufahrten auf den privaten Grundstücksflächen mit mindestens 50 % versickerungsfähigem Aufbau (Rasengitter, Schotterrasen, etc.),
- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf den Baugrundstücken auf Vegetationsflächen oder durch Mulden oder Muldenrigolensysteme,
- Versickerung des anfallenden Niederschlagwassers auf den Straßenverkehrsflächen über Mulden vor Ort.

Für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, biologische Vielfalt sowie Landschaft, Landschaftsbild, Erholungswert sind folgende Festsetzungen zur Eingriffsminderung/ -kompensation aufgenommen worden:

- Innerhalb der allgemeinen Wohngebiete sind die nicht überbaubaren Grundstücksflächen gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten. Auf mindestens 20 % der nicht überbauten Grundstücksfläche sind einheimische Sträucher anzupflanzen (Koniferen werden dabei nicht berücksichtigt).
- Anpflanzung eines Laubbaumes oder zweier Obstbäume pro Baugrundstück entlang der neu zu errichtenden Straße,
- Anpflanzung von Alleebäumen innerhalb der Straßenverkehrsfläche des „Ligusterweges“ bei einer Straßenbreite über 10 m,
- Anpflanzung von zwei Laubbäumen auf einer Straßenlänge von 15 m,
- Anpflanzung von mindestens 12 Laubbäumen innerhalb der noch zu errichtenden Straßenverkehrsfläche.

Mit den Pflanzgeboten für die privaten Baugrundstücke und die Straßenverkehrsflächen sind ausreichende Vorkehrungen getroffen worden, um der Vorgabe aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Eberswalde zur Ortsrandgestaltung zu entsprechen. Die geänderte Ortsrandeingrünung wurde festgesetzt, um die vorhandene weite Offenlandschaft nicht, wie noch im B-Plan Nr. 708 1Ä vorgesehen, durch eine Hecke auf der Stadtgrenze zu teilen.

### **3.2 Artenschutzrechtlicher Ausgleich**

Die faunistische Potentialanalyse geht aufgrund der vorhandenen Biotopausstattung im Plangebiet von Lebensräumen besonders geschützter Tierarten gemäß § 44 ff BNatSchG aus. Insbesondere Lebensräume von Zauneidechsen sind auf den unbebauten Arealen im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Daneben kann die Zerstörung von Lebensräumen von Laubfrosch und Erdkröte und von Brut- und Nahrungsrevieren verschiedener Vogelarten nicht ausgeschlossen werden. Zur Beachtung der Bestimmungen des besonderen Artenschutzes ist es erforderlich, dass eine Vegetationsperiode vor dem beginnenden Straßenbau ein Artenschutzkonzept erstellt wird, um zeitnah und aktuell die erforderlichen Maßnahmen des Artenschutzes gemäß BNatSchG festlegen zu können.

Es wurde eingeschätzt, dass über die Beachtung der Inhalte des Artenschutzkonzeptes keine darüber hinausgehenden Maßnahmen zum Monitoring erforderlich sind.

## **4 Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungen der Öffentlichkeit und der Behörden**

Der Aufstellungsbeschluss zum B-Plan Nr. 708 2Ä ist am 26.11.2015 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde gefasst worden.

Ursprünglich sollte das Verfahren gemäß § 13 a BauGB durchgeführt werden. In der laufenden Bearbeitung erfolgte jedoch eine Umstellung auf das Regelverfahren gemäß § 2 BauGB mit Erstellung eines Umweltberichtes. Der Aufstellungsbeschluss wurde daher am 14.12.2017 erneut gefasst.

Aus den Beteiligungsverfahren kann zusammenfassend festgehalten werden, dass mit den Beteiligungen der Behörden sowie der Öffentlichkeit Hinweise und Anregungen gegeben wurden, die weitgehend bezgl. der Planungsinhalte berücksichtigt worden sind. Die Anregungen führten zu keiner Änderung der Planungsgrundsätze.

### **4.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)**

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 708 2 Ä „Clara-Zetkin-Siedlung“ fand parallel zur frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB statt. Die Beteiligung erfolgte in Form des Aushanges eines Informationsblattes im Stadtentwicklungsamt in der Zeit vom 21.09.2015 bis 05.10.2015. Mit Schreiben vom 26.08.2015 wurden betroffene Eigentümer über das Beteiligungsverfahren informiert.

Insgesamt gingen neun Stellungnahmen von Bürgern ein. Größtenteils waren die Einwander mit dem Änderungsverfahren nicht einverstanden, da sie sich sowohl in ihren Persönlichkeits- und Vermögensrechten angegriffen gefühlt haben, als auch mit den erheblich kleineren Grundstücksflächen nicht einverstanden waren. Zudem gab es Einwendungen, dass die Begründung zur Bebauungsplanänderung nicht sachgemäß sei. Gemäß §1 Abs. 3 BauGB kann die Stadt Bauleitpläne aufstellen, sobald und soweit dies für die städtebauliche Entwicklung erforderlich ist. Ziel und Zweck dabei ist es, die „gefangenen Grundstücke“ zu erschließen, eine Vermarktung der angepassten Grundstücke zu ermöglichen und die Verkehrsflächen wirtschaftlicher zu planen und zu erschließen. Damit ist die Erforderlichkeit gemäß § 1 Abs. 3 BauGB der Planänderung gegeben.

Bereits im Vorfeld der Planänderung wurde durch die Stadt Eberswalde geprüft, ob ein Vertrauensschaden mit Entschädigungsansprüchen nach § 39 bis 42 BauGB vorliegt. Voraussetzung ist jedoch, dass eine zulässige Nutzung aufgehoben oder geändert wird, für die die Erschließung gesichert ist. Die Änderung des B-Plans Nr. 708 bzw. Nr. 708 1Ä, der mangels Erschließung noch keine bebauungsplanmäßige Nutzung zulässt, ist entschädigungslos möglich.

Seitens der Stadt wurden Kaufverhandlungen aufgenommen und den betroffenen Eigentümern ein Tausch- oder Kaufgeschäft vorgeschlagen. Im Rahmen der Bodenordnungsverfahren kann bei Bedarf ein zukünftiges Baugrundstück getauscht werden. Alle persönlichen Anliegen der Bürger wurden von der Stadt zur Kenntnis genommen, führten jedoch zu keiner Änderung des städtebaulichen Konzeptes.

#### **4.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB) und Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB)**

Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Fachbehörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB sowie der Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB gingen im Zeitraum August bis Oktober 2015 insgesamt 26 Stellungnahmen ein.

Der Anregung der Nachbargemeinde Schorfheide einen Geh- und Radwegs entlang der Straße „Bei den Buchen“ zu errichten, wurde nicht gefolgt. Im Rahmen der geforderten Prüfung wurde frühzeitig entschieden, dass das Plangebiet hierfür keine Möglichkeiten bietet. Da zur Zeit weder einen Ursprungsweg aus Eberswalde kommend oder eine Weiterführung auf Lichterfelder Gemarkung geplant ist und die Straße „Bei den Buchen“ nicht innerhalb des Geltungsbereiches des B-Plans Nr. 708 2Ä liegt, wurde innerhalb des Plangebietes keine Fläche für einen Geh- oder Radweg vorgehalten.

Die Anregung des Wasser- und Bodenverbands „Finowfließ“ hinsichtlich der Wiederherstellung von technischen Entwässerungen, falls diese während Bauarbeiten vorgefunden werden sollten, wurden zur Kenntnis genommen und als Hinweis ohne Normcharakter in den Bebauungsplan übernommen.

Der Hinweis des Unternehmens e.dis, dass sich Leitungen und Anlagen des Unternehmens im Plangebiet befinden, führte zu der Aufnahme des Leitungsbestandes in die Planzeichnung und ist bei konkreten Bauvorhaben zu berücksichtigen. Zudem ist zur Grunderschließung eine Erweiterung der Stromverteilungsanlage notwendig. Die Lage der Leitungen wird im Zuge eines koordinierten Leitungsplans abgestimmt.

Der Hinweis des Zweckverbandes für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde, dass eine Straßenbreite von 3,50 m nicht unterschritten werden darf und für Schwerlastverkehr ausgelegt sein muss, um die Ver- und Entsorgungsanlagen zu sichern, wird in der weiteren Planung berücksichtigt. Die erforderlichen Straßenbreiten werden bei der Planung berücksichtigt.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe wies darauf hin, dass keine Belange des Bergbaus und der Geologie berührt werden. Aufgrund der geplanten Bohrungen und geophysikalischen Untersuchungen im Plangebiet besteht eine Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht an das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe. Die Hinweise wurden in die Planurkunde und die Begründung aufgenommen.



Im Plangebiet sind nach Aussage des brandenburgischen Landesmuseums für Denkmale keine Bau- und Bodendenkmale bekannt. Der Hinweis, dass archäologische Funde unverzüglich anzuzeigen sind, wird vorsorglich beibehalten und ist in die Planurkunde und die Begründung aufgenommen worden.

Die Aufteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplans. Bei der Planung der Erschließungsstraßen sind die von den Leitungsträgern geforderten Ausbaustandards für die neue Erschließungsstraße zur Absicherung der Ver- und Entsorgung im Plangebiet zu berücksichtigen. Diese Planungen sind in die Aufstellung des Bebauungsplanes eingeflossen.

Der Hinweis seitens des Landkreises Barnim, dass bei einem Ausbau einer zweiten Planstraße die Abfallentsorgung mittels eines dreiaxigen Entsorgungsfahrzeugs gewährleistet werden muss, ist in die Begründung aufgenommen worden.

Durch die vorgenannten Änderungsbedarfe sind keine Grundzüge der Planung berührt.

#### **4.3 Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB zum B-Plan Nr. 708 2Ä fand parallel zur Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in Form einer öffentlichen Auslegung vom 8. Januar bis 9. Februar 2018 statt.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung hat ein Bürger zu den Themen Umlegung, Landes- und Regionalplanung, Erschließung, Entschädigungsansprüche, Baumpflanzung, Abwägung und Eingriffs- und Ausgleichsregelung Stellung genommen. Die Abwägung der Stellungnahme hatte keine Änderung der Planung zur Folge.“

#### **4.4 Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB) sowie Abstimmung mit den Nachbargemeinden (§2 Abs. 2 BauGB)**

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sowie die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs 2 BauGB erfolgten mit Schreiben vom 9. Januar 2018 bis einschließlich zum 16. Februar 2018. Es gingen insgesamt 11 Stellungnahmen ein.

Der erneut vorgebrachten Anregung der Gemeinde Schorfheide bei der Planung die zukünftige Errichtung eines Geh- und Radweges entlang der "Straße bei den Buchen" zu berücksichtigen und die Baufelder entsprechend einzurücken, wurde nicht gefolgt. Die Umsetzung eines Geh- und Radweges auf der südlichen Seite der Straße bei den Buchen ist aufgrund der örtlichen Verhältnisse nicht möglich. Mit der Gemeinde Schorfheide wurde eine Lösung besprochen, die vorsieht, mit der Umsetzung des Bebauungsplanes die Ortsein- und ausgangsschilder beider Gemeinden an die Gemeindegebietsgrenze zu setzen, so dass ein Geschwindigkeitsniveau von max. 50 km/h innerorts gilt und Angebotsstreifen auf der Fahrbahn zu markieren. Diese Maßnahme bedarf einer Verbreiterung der Fahrbahn um ca. 1 m. Diese Fläche steht nördlich der Fahrbahn zur Verfügung und befindet sich bereits im Eigentum des Straßenbaulastträgers. Bei Bedarf stehen weitere Flächen für einen gemeinsamen Geh- und Radweg im nördlichen Seitenraum zur Verfügung. Die Gemeinde Schorfheide hat keinen zuverlässigen Planungsstand (Vorplanung) für einen Geh- und Radweg vorgelegt, der die Eingriffe in die privaten Grundstücke definiert, die Netzschlüsse darlegt und der eine Berücksichtigung im Planverfahren gerechtfertigt hätte.

Die Hinweise der EWE Netz GmbH zur Bauausführung wurden zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger bzw. Straßenbaulastträger zur Beachtung weitergeleitet.

Aufgrund des Hinweises des Wasser- und Bodenverbandes „Finowfließ“ den "Graben an der Zetkinsiedlung" querenden Fußweg im Bereich des Unterhaltungstreifens für Unterhaltungsmaschinen (14 t-Bagger) überfahrbar auszuführen, wurde seitens der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss gefasst, dass dieser baulich nicht hergestellt werden soll. Der Fußweg soll stattdessen in seinem natürlichen Zustand beibehalten werden. Unterhaltungsmaschinen erhalten den Zugang über die Straßen "Bei den Buchen" und "Am Graben".

Der Anregung des Landesbüros der Naturschutzverbände, die Pflanzaufgaben für Hausgärten mit dem Hinweis zu versehen, dass durch China- und Pfitzer-Wachholder einen Pilz (Birnen-gitterrost) übertragen werden kann, wird gefolgt. Zusätzlich wird die Pflaume in die Obstgehölzliste mit aufgenommen, um den Hausbesitzern eine größere Auswahl zu ermöglichen.

Die Anregung zur Änderung der Pflanzliste für die Straßenbaumbepflanzung wird hingegen zurückgewiesen, da zur Minimierung der Erschließungsanlagen und Kostenreduktion für die noch zu errichtende Planstraße ein Straßenquerschnitt gewählt wurde, der nur die Integration kleinkroniger Bäume zulässt. Bei der Baumartenwahl erfolgte eine Orientierung an den bereits gepflanzten Straßenbäumen entlang des Ligusterweges. Der Kugelhorn findet bereits Verwendung im Ligusterweg und ist von den Anwohnern akzeptiert. Der Zierapfel ist eine sehr gute Bienenweide mit der Wuchshöhe von bis zu 8 m und einem toleranten Wurzelsystem, das gut unterpflanzt werden kann.

Die durch die Untere Wasserbehörde des Landkreises Barnim vorgebrachten Hinweise zur Notwendigkeit eines Versickerungsnachweises um die technischen Vollziehbarkeit zur grundstücksbezogenen Versickerung des Niederschlagswassers sicher zu stellen, wird nicht gefolgt, da bereits ein Gutachter für den Ligusterweg die Versickerungsfähigkeit festgestellt hatte. Eine Auswertung der Luftbilder und der Bewuchs der Flächen deuten darauf hin, dass für die Planstraße annähernd die gleichen Bodenqualitäten (Sande, Mittelsande, Feinsande) vorliegen und die Versickerung des Niederschlagswassers sowohl für die Straße als auch auf den privaten Grundstücken funktioniert.

Die Aussage, dass die Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken rechnerisch möglich ist, wird in der Begründung ersatzlos gestrichen, da sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht gutachterlich belegbar ist. Der Hinweis Nr. 7 zu den baulichen Anlagen an Gewässern wird konkretisiert.

Durch die vorgenannten Änderungsbedarfe wurden keine Grundzüge der Planung berührt.

## 5 Fazit

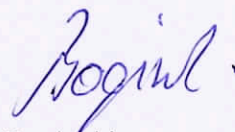
Die abwägende Betrachtung sämtlicher Belange durch die Stadt Eberswalde führte zu dem Ergebnis, dass mit dem Bebauungsplan ein Konzept vorliegt, das Wohnraum in der Stadt schafft bzw. sichert und eine angemessene Erweiterung der „Clara-Zetkin-Siedlung“ mit marktgerechten Grundstücksgrößen darstellt.

Der vorliegende Bebauungsplan entspricht den Zielen des Integrierten Stadtentwicklungskonzeptes „Strategie Eberswalde 2030“, welches sich auf die Stärkung von innerstädtischen Wohnlagen, die Qualifizierung von Eigenheimstandorten am Rande der Siedlungskerne und die Sicherung der vorhandenen Grünareale bezieht.

Der B-Plan Nr. 708 2Ä trifft eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen und verringert dadurch im Vergleich zum B-Plan Nr. 708 1Ä Eingriffe in verschiedene Schutzgüter wie Arten- und Naturschutz.

Erforderliche Kompensationsmaßnahmen wurden weitgehend aus dem den vormaligen Bebauungsplänen übernommen. Zu den Maßnahmen zählen die Regenwasserversickerung, die Gestaltung und die Bepflanzung der Straßen und die Begrünung der Baugrundstücke. Ein weiterer Ausgleich ist aufgrund des Erhalts der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung Feldflur und der Verringerung der Wohnbaufläche nicht erforderlich. Zu erkennen ist dies am Vergleich der Flächenbilanz zwischen dem B-Plan Nr. 708 1Ä und dem B-Plan Nr. 708 2Ä. Der Grünflächenanteil betrug 6.951 m<sup>2</sup> und wurde nun mit der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 708 auf 33.400 m<sup>2</sup> erhöht.

Eberswalde, 04.06.2018



Boginski  
Bürgermeister