Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 612
Biesenthaler Straße 41
In Eberswalde, Stadtbezirk Finow

BEGRÜNDUNG

Mit Fachbeitrag zu den Belangen von Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Satzungsfassung 13.07.2021

Verfasser der Begründung:

Volker Schmidt – Ort + Plan
Pfeilstraße 11, 16225 Eberswalde

Verfasser des Fachbeitrags zu den Belangen und Umwelt-, Natur und Artenschutz :

Schrickel + Partner, Landschaftsarchitekten GmbH
Brunnenstraße 181,
10119 Berlin

INHALT

Teil A: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung 5

2. Beschreibung des Vorhabengebietes
- **2.1 Räumliche Einbindung / Gebietsentwicklung 5**
- **2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse**
  - Geltungsbereich 6
  - Eigentumsverhältnisse 6
- **2.3 Städtebauliche Situation und Bestand**
  - Realnutzung 6
  - Städtebauliche Umgebung 6
- **2.4 Umweltsituation**
  - Geologische und hydrologische Verhältnisse 7
  - Vegetationsbestand 8
  - Fauna 9
  - Altlasten 9
  - Klima, Luftimmissionen 10
- **2.5 Geltendes Planungsrecht 10**
- **2.6 Verkehrserschließung**
  - Erschließung des Vorhabengebiets 10
  - Radwege 10
  - Öffentliche Verkehrsmittel 11
- **2.7 Technische Infrastruktur 11**
- **2.8 Denkmalschutz 11**

3. Planerische Ausgangssituation
- **3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung**
  - Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007 12
  - Landesentwicklungsplan LEP HR 12
- **3.2 Flächennutzungsplan 13**
- **3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne 13**
- **3.4 Stadtentwicklungsplanungen**
  - INSEK und WISTEK der Stadt Eberswalde 15
- **3.5 Sonstige Planungen der Stadt Eberswalde**
  - Stadtumbaukonzept EW 2002 und Fortschreibung 2018 16
  - AG Wohnbauflächen 16
  - Mobilitätsplan 2030+ für die Stadt Eberswalde 16
  - Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2007/2010 17
  - Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde 17
- **3.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne 17**
- **3.7 Planfeststellungen 18**
- **4. Entwicklung der Planungsüberlegung 19**

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt
- **1.1 Planungsziele**
  - Generelle Zielvorstellungen 20
- **1.2 Beschreibung des Vorhabens**
  - Städtebauliches Konzept und Beschreibung der geplanten Bebauung 20
  - Freiflächen- und Gartenplanung 21
  - Verkehrserschließung 22
  - Ruhender Verkehr 22
  - Belange der Feuerwehr 22
  - Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO 23
  - Müllentsorgung 23
  - Entwässerungskonzept 23

Technische Infrastruktur ... 24
Heizungs- und Energiekonzept ... 24

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro
2.1 Flächennutzungsplan ... 24
2.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm ... 24

3. Begründung der Festsetzungen
3.1 Art der baulichen Nutzung
Fläche für Wohnen ... 25
3.2 Maß der baulichen Nutzung
Grundflächenzahl GRZ ... 25
Anzahl der Vollgeschosse ... 26
3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen
Baugrenzen ... 26
3.4 Weitere Arten der Nutzung
Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließung ... 27
Spielplätze ... 28
3.5 Immissionsschutz
Anwendung des § 50 BImSchG ... 28
Umgang mit Verkehrslärm ... 28
Umgang mit Gewerbelärm ... 30
3.6 Grünfestsetzungen
Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ... 31
Befestigung von privaten Wegen und Zufahrten ... 32
3.7 Sonstige Festsetzungen ... 33
3.8 Örtliche Bauvorschriften ... 33
3.9 Durchführungsvertrag ... 34

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft ... 34

III. Auswirkungen der Planung

1. Auswirkungen auf die Umwelt ... 35
2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten ... 35
3 Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur ... 36
4 Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung ... 36
5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung ... 36
6. Weitere Auswirkungen ... 36

IV. Verfahren

1. Antrag auf Einleitung des Verfahrens ... 37
2. Aufstellungsbeschluss ... 37
3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange ... 37
3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB ... 37
3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB ... 37
3,3 Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB ... 37
3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 2 BauGB ... 38
3.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB ... 38

Rechtsgrundlagen ... 39

Textliche Festsetzungen, örtliche Bauvorschrift ... 40
Hinweise ... 41

Teil B: Fachbeitrag zu den Belangen von Umwelt-, Natur- und Artenschutz

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 43
2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 44
3 Vorgaben aus Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (2014) 46
4 Naturschutzfachpläne 47
4.1 Landschaftsrahmenplan Barnim (2018) 47
4.2 Landschaftsplan Eberswalde (1997) 48
5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht 48
6 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des Naturhaushalts und der Landschaft.....49
6.1 Schutzgut Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt.....49
6.2 Schutzgut Tierwelt.....51
6.3 Schutzgut Boden..... 52
6.4 Schutzgut Wasser..... 53
6.5 Schutzgut Klima, Luft.....53
6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... 53
7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft..... 54
7.1 Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt..... 54
7.2 Schutzgut Tierwelt..... 55
7.3 Schutzgut Boden 57
7.4 Schutzgut Wasser.....57
7.5 Schutzgut Klima, Luft..... 58
7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild..... 58
8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....59
8.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen.....59
8.2 Ausgleichsmaßnahmen.....60
9 Artenschutzrechtliche Prüfung 61
10 Waldrechtliche Belange 64
11 Zusammenfassung und Eingriffsbilanzierung..... 68

Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan Biotoptypen und Bäume, Maßstab 1:400
Anlage 2: Baumbestandsliste und Ermittlung Ersatzbäume

Teil A: Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612

I. Planungsgegenstand und Entwicklung der Planungsüberlegungen

1. Anlass und Erforderlichkeit der Planung

Der Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist die beabsichtigte Errichtung einer Wohnanlage mit insgesamt 10 Wohneinheiten. Mit der Bebauung sollen brachgefallene frühere gewerbliche Flächen und Bahnflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden.

Mit Schreiben vom 22.12.2019 hat der Vorhabenträger, Herr Thomas Hilbig, Eberswalde die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans nach § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Biesenthaler Straße 41 beantragt. Das Vorhaben umfasst die Entwicklung eines Wohngebietes mit einem Mehrfamilien- und einem Einfamilienhaus.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück Biesenthaler Straße 41 wird das Bebauungsplanverfahren gemäß § 12 BauGB durchgeführt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt.

2. Beschreibung des Vorhabengebietes

2.1 Stadträumliche Einbindung / Gebietsentwicklung

Das Vorhabengrundstück liegt am südlichen Rand des geschlossenen Siedlungsgebietes des Stadtbezirks Finow unmittelbar an der Biesenthaler Straße.

Historische Entwicklung

Die Siedlungsgebiete entlang der Biesenthaler Straße entstanden vorwiegend in der Zeit zwischen den beiden Weltkriegen als Erweiterung des Ortskernes Finow. Diese Entwicklung wurde befördert durch den Bau der Eberswalder-Finowfurter Eisenbahn (1907) und des Flugplatzes Finow kurz vor dem zweiten Weltkrieg. Der nahegelegene ehemalige Bahnhof Heegermühle (Finow) an der Bahnhofsstraße stellte damals eine direkte Verbindung in die Eberswalder Innenstadt dar.

Bei der Vorhabenfläche handelt es sich um ein älteres Gewerbegrundstück sowie ein Abschnitt der früheren Eisenbahntrasse der ehemaligen Eberswalder-Finower Kleinbahn. Der regelmäßige Zugverkehr auf der Strecke endete im Jahr 1964. Anschließend wurden die Gleisanlagen bis 1996 weiter als Rangierbezirk des Bahnhofes Eberswalde genutzt. 2004 wurde die gesamte Bahnstecke vom übrigen Eisenbahnetz im Bahnhof Eberswalde abgetrennt.

Die Bahnstrecke wurde 1995 stillgelegt und die Anlagen um 2010 vollständig abgebaut.

2.2 Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Geltungsbereich

Der Geltungsbereich liegt im Süden des Stadtbezirks VI Finow der Stadt Eberswalde. Er wird wie folgt begrenzt:

- Nach Norden durch die Grenze zu dem Grundstück Biesenthaler Straße 42 sowie Simonstraße 21, 23, 25, 27 und 29 (Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstücke 963, 1488 bis 1492)
- Nach Osten durch die ehemalige Bahnstrecke der Eberswalder-Finower Kleinbahn
- Nach Süden durch die Grenze zum Grundstück Biesenthaler Straße 40 (Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 469)
- Nach Westen durch die Biesenthaler Straße.

Die Gesamtfläche beträgt ca. 0,37 ha.

Der Geltungsbereich beinhaltet die nachfolgenden Flurstücke:

- Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1587 (vormals zu Flurstück 466),
- Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstück 1589 (vormals zu Flurstück 1513),
- Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstücke 467 und 468.

Eigentumsverhältnisse

Der Vorhabenträger ist Eigentümer der Flurstücke 467 und 468 sowie 1587 und 1589. Damit ist der Vorhabenträger Eigentümer aller Flächen im räumlichen Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

2.3 Städtebauliche Situation und Bestand

Realnutzung

Die vorgesehenen Bauflächen setzen sich teilweise aus früheren Bahnanlagen und teilweise aus brachgefallenen Gewerbeflächen zusammen. Auch die früheren Nutzungen der Gewerbeflächen standen im engen funktionalen Zusammenhang mit der Bahnnutzung. Hier befanden sich Lager-, Sozial- und Aufenthaltsräume für Beschäftigte des Bahnbetriebes.

Städtebauliche Umgebung

Die benachbarten Grundstücke entlang der Biesenthaler Straße sind nach Norden durchgängig mit ein- bis dreigeschossigen Wohnhäusern bebaut. Nach Süden grenzt jenseits des Nachbargrundstücks Biesenthaler Straße 40 der Friedhof Finow an. Unmittelbar nordöstlich des vorgesehenen Plangebietes befindet sich ein kleineres zusammenhängendes Wohngebiet an der Simonstraße, das sich seit etwa 2010 in der baulichen Entwicklung befindet (ein- bis zweigeschossige über-

wiegend Einfamilienhäuser). Weiter östlich soll der im Verfahren befindliche Bebauungsplan Nr. 606 die planungsrechtliche Grundlage für weiteren Wohnungsbau schaffen.

2.4 Umweltsituation

Geologische und hydrologische Verhältnisse

Topografie

Die Fläche ist weitgehend eben. Das Geländeniveau liegt bei 36,7 bis 37,8 m ü NHN.

Der Geltungsbereich befindet sich im Eberswalder Urstromtal. Er weist laut der geologischen Karte Ablagerungen der Urstromtäler inklusive ihrer Nebentäler (Niederungssand, Talsand) auf. Hierbei handelt es sich um schwach kiesige bis kiesige, mittel- und grobkörnige Sande.

Baugrund / Bodenanalyse

Zur Erkundung des Untergrundes wurde im August 2019 zunächst ein Baugrundgutachten durch die Firma UWEG, Umwelt-Forschungs- und Dienstleistungsgesellschaft mbH, Eberswalde, erstellt. Es wurden vier Schurfproben entnommen und beprobt. Im Ergebnis wurde festgehalten, dass die Zuordnungswerte nach ZO (uneingeschränkter Einbau) durchgängig eingehalten wurden.

Im Jahr 2020 wurde ein umfassender Geotechnischer Bericht erarbeitet (Dr. Marx Ingenieure GmbH, Eberswalde). Bei den durchgeführten zehn Probebohrungen auf dem Gelände wurden teilweise humose Oberböden angetroffen, die überwiegend aus schwach schluffigen Feinsanden bestehen. Stellenweise befindet sich eine Überdeckung mit einem schwach sandigen Kiesschotter, an anderer Stelle eine Unterlagerung mit Kiesschotter. Daneben wird die jeweils oberste Bodenschicht teilweise aus Auffüllungen gebildet, die aus schluffigen bis kiesigen Sanden bestehen und Ziegelbrocken, Keramikbruch, Schlacke und Kohlezerreibsel als Auffüllungsanteile enthält.

Unterhalb von Oberboden und Auffüllungen wurden in allen Bohrungen Sande angetroffen, die weit überwiegend aus Mittelsanden mit unterschiedlichen Feinsand, Grobsand- und Kiesanteilen bestehen. In nahezu allen Bohrungen bilden Sande die Abschlüsse bei 3,00 m, 6,00 m bzw. 8,00 m. Bei einer Bohrung wurde ab 7,25 m ein Beckenschluff angetroffen, der als stark feinsandiger, toniger Schluff mit steifer Konsistenz ausgeprägt ist und bei 8,00 m den Abschluss bildet.

Die festgestellten, anstehenden Böden waren sämtlich organoleptisch unauffällig.

Die Lagerungsdichte der anstehenden Sande war bis in unterschiedliche Teufen gemäß den Bohrfortschritten als locker, mit zunehmender Teufe als mitteldicht einzustufen.

Grundwasser

Nach der Hydrogeologischen Karte Brandenburg (HYK50) besteht im Untersuchungsgebiet ein relativ starkes Grundwassergefälle in nördliche Richtung (Finowtal). Der Geltungsbereich liegt im Bereich der Isohypsen (Linien gleicher Grundwasserhöhe) 31 - 32 m. Dieser Wasserstand gilt für den Grundwasserleiterkomplex GWLK 1, der Grundwasserflurabstand wäre demnach mit ca. 5 – 6 m anzunehmen. Laut der Darstellung in der hydrogeologischen Karte handelt sich hier um einen weitgehend unbedeckten Grundwasserleiter in Niederungen und Urstromtälern.

Im Rahmen des 2020 erarbeiteten Bodengutachtens wurden tatsächlich Wasserstände zwischen 32,33 und 32,59 m ü DHNN angetroffen. Dies entspricht zwischen 4,35 m und 5,45 m unter Geländeoberkante. Die festgestellten Wasserstände liegen nur geringfügig höher als die nach der Auswertung des hydrogeologischen Kartenmaterials zu erwartenden Grundwasserstände. Von klimatisch und jahreszeitlich bedingten Schwankungen des Grundwasserstandes muss ausgegangen werden. Der Bemessungswasserstand kann bei etwa 33,50 m ü. DHHN angesetzt werden.

Entwässerung

Das Kommunale Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept) empfiehlt im Rahmen der Bauleitplanung Regelungen für das Bewirtschaften von Niederschlagswasser festzulegen. Festsetzungen zur Bewirtschaftung des Niederschlagswassers, Niederschlagsabflussmengen und Versiegelung bis hin zur Entwicklung von Neubaugebieten als abflusslose Siedlungsgebiete können die Vorgaben in der Bauleitplanung ergänzen. So können Regenwasserkonzepte Bestandteil eines B-Planes sein und bestimmte Flächen zur Rückhaltung und Versickerung vorsehen. Festsetzungen zu Dachflächenbegrünung und für Versickerung geeignete Begrünung können die Regelungen ergänzen.

Vegetationsbestand

Obwohl die Fläche vormals gewerblich genutzt war, bedeutet die geplante bauliche Neuordnung stellenweise einen Eingriff in zwischenzeitlich gewachsene Vegetationsbestände. Auf der bisher baulich nicht genutzten Fläche hat sich seit Anfang der 2000er Jahre teilweise Baum- und Gehölzbestand sowie Ruderalflora entwickeln können. Die Frage, ob es sich bei der entstandenen Vegetation bereits um **Wald** im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) handelt, wurde bereits im Vorfeld der Planung mit der zuständigen Forstbehörde (Landesbetrieb Forst Brandenburg) erörtert. Danach wird lediglich für einen geringen Teil des Aufwuchses auf dem östlichen Teil der Fläche eine Waldeigenschaft angenommen.

Da diese Fläche ebenfalls teilweise für die geplante Bebauung und Gärten in Anspruch genommen werden soll, ist ein Waldausgleich zu leisten, der Gegenstand der Planung ist. Die Umsetzung wird durch entsprechende Regelungen im Durchführungsvertrag gesichert.
Der Ausgleich wird durch zwei Ersatzflächen erreicht.

- Ersatzaufforstungsfläche Gemarkung Henzendorf, Neuzelle (Flur 2 Flurstück 160): insgesamt 13.500 m² große Erstaufforstungsfläche, wovon für die Ersatzverpflichtung im Rahmen des Bebauungsplans Nr. 612 330 m² in Anspruch genommen werden.
- Ersatzaufforstungsfläche Altenhofer Straße in Eberswalde (Flurstück 297), 570 m².

Aufgrund der Lage in einem Wasserschutzgebiet ist die Umwandlung von Wald gem. § 3 der **Trinkwasserschutzverordnung** genehmigungspflichtig. Der entsprechende Antrag wurde seitens der Unteren Wasserbehörde am 15.06.2021 bewilligt (Registriernummer EWSG-O III-Fa-1/121).

Der **Baumbestand** ist im Übrigen (außerhalb der als Wald gestuften Fläche) zu einem geringen Teil nach der geltenden Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) geschützt. Es handelt sich um insgesamt 10 Bäume. Die Vitalität dieser Bäume ist im Allgemeinen gut. Pflanzenarten, die den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG unterliegen, sind im Vorhabenbereich nicht gefunden worden.

Weitere Aussagen hierzu sind dem Teil B (Fachbeitrag zu den Belangen von Umwelt-, Natur- und Artenschutz) zu entnehmen.

Fauna

Planungsbegleitend ist eine **faunistische Untersuchung** zur Ermittlung und Bewertung der vorkommenden Tierwelt durchgeführt worden. Alle im Plangebiet vorkommenden europäischen Vogelarten zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten. Die erfassten Fledermäuse zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten. Die nachgewiesenen Blindschleichen zählen als Art der Anlage 1 Spalte 2 der Bundes Artenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten und sind national geschützt. Vorkommen von streng geschützten Zauneidechsen wurden nicht festgestellt. Weitere Aussagen hierzu sind dem Teil B der Begründung zu entnehmen.

Altlasten

Das Plangebiet wird nicht als Altlastenverdachtsfläche geführt. In der Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans mit Darstellung der Beeinträchtigungen und Gefährdungen (2018) sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Als frühere Bahnbetriebsfläche besteht dennoch grundsätzlich die Möglichkeit von Verunreinigungen des Bodens. Aus diesem Grunde wurde eine Erkundung und Beprobung des Bodens vorgenommen. Die Untersuchungen haben keine Hinweise auf ein Vorkommen von Altlasten erbracht.

Klima, Luftimmissionen

Der Landschaftsrahmenplan Barnim (2018) verzeichnet in der thematischen Karte zu Sommertemperaturen für die Siedlungsgebiete Eberswalde und Finow erhöhte Sommertemperaturen im Vergleich zu den unbebauten Umlandgebieten. Daher werden in den Sommermonaten innerhalb der Siedlungsgebiete höhere bioklimatische Belastungen für die Menschen bestehen als im Umfeld. Die thematische Karte Klima/Luft stellt für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine großflächigen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete dar. Bei kleinräumiger Betrachtung kommen dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Friedhof Finow und den östlich anschließenden Waldbeständen günstige klimatische Wirkungen zu. Sie erfüllen als Grünflächen mit älteren Baumbestand kleinklimatisch ausgleichende Funktionen für die umliegenden bebauten Bereiche der Wohngebiete, indem sie bei großer sommerlicher Hitze durch Verdunstung, Schattenwurf kleinräumigen Luftaustausch kühlend wirken.

2.5 Geltendes Planungsrecht

Der Geltungsbereich befindet sich im unbeplanten Innenbereich. Baurecht leitet sich bisher aus dem § 34 BauGB ab. Maßgeblich für eine danach zulässige Bebauung wäre, dass sich Art und Maß der baulichen Nutzung aus der Umgebung ableiten lässt. Diese wird überwiegend durch Ein- und Zweifamilienhäuser geprägt, die sich als straßenbegleitende Randbebauung entwickeln. Ziel des Vorhabens ist abweichend davon eine reihenhausartige Mehrfamilienhausbebauung, die sich weiter in die Tiefe des Grundstücks entwickelt, als dies in der Nachbarschaft der Fall ist. Aus diesem Grunde ist entsprechendes Baurecht durch die Aufstellung eines qualifizierten Bebauungsplanes zu erreichen.

2.6 Verkehrserschließung

Erschließung des Vorhabengrundstücks

Das Vorhabengrundstück liegt unmittelbar an der Biesenthaler Straße und wird durch diese hinreichend verkehrlich erschlossen. Die Biesenthaler Straße stellt eine direkte Verbindung zum Stadtteilzentrum Finow und zur B 167 dar. Die Fahrstrecke zur Autobahnauffahrt Finowfurt (A 11) beträgt ca. 5 km, in die Eberswalder Innenstadt ca. 6,5 km. Die Verbindung nach Biesenthal über die Biesenthaler Straße ist unterbrochen.

Die Biesenthaler Straße ist eine Landesstraße. Die Straße wird vom Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg verwaltet und unterhalten.

Radwege

In der Biesenthaler Straße gibt es bisher keine Radwege. Aufgrund des teilweise schlechten Fahrbahnzustandes ist die Nutzung des Fahrrades in diesem Bereich erschwert. Auch andere Straßenverbindungen im südlichen Teil Finow sind für

Radfahrende schwer zu nutzen. Eine Verbesserung könnte langfristig eine Umwandlung der früheren Bahntrasse zu einem Radweg bringen. Hierfür stellt der FNP eine Freihaltetrasse dar. Konkrete Planungen liegen noch nicht vor.

Öffentliche Verkehrsmittel

Die nächste Bushaltestelle befindet sich in ca. 650 m Entfernung am Großen Stern. In ca. 1,1 km Entfernung befindet sich eine Haltestelle des O-Bus, der eine direkte Verbindung zum Hauptbahnhof und zum Eberswalder Stadtzentrum herstellt. Die Anbindung an den ÖPNV ist somit als gut zu bezeichnen.

2.7 Technische Infrastruktur

Bisher gibt es auf dem Vorhabengrundstück keine Trinkwasser-, Schmutzwasser- oder Gasversorgungsmedien. Die Ver- und Entsorgung des Vorhabengebietes ist über die vorhandenen Medien in der Biesenthaler Straße jedoch grundsätzlich möglich.
Das Grundstück Gemarkung Finow, Flur 1, Flurstücke 467, 468, 1587 und 1589 ist durch eine öffentliche Trinkwasserversorgungsanlage in der Biesenthaler Straße erschlossen und liegt in dem Wasserschutzgebiet des Wasserwerks Finow. Die öffentliche Schmutzwasseranlage endet zurzeit auf dem Flurstück 967, vor Hausnummer 42.

2.8 Denkmalschutz

Bau- und Bodendenkmale

Im Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans befinden sich keine Bau- oder Bodendenkmale. Das einzige Baudenkmal in der näheren Umgebung stellt die Schule an der Biesenthaler Straße dar (heute Waldorf-Kindergarten; ca. 300 m nördlich)

In der näheren Umgebung befindet sich der Friedhof Finow. Auf dem Friedhof befinden sich folgende eingetragene Denkmale:
- Grabstätte Albert Brachlow (Denkmalliste des Landes Brandenburg ID-Nummer 09175155)
- Für die Friedhofseinfriedung und die Kapelle ist der Denkmalwert erkannt. Die Objekte befinden sich in der Denkmaltopografie der Stadt Eberswalde.

3 Planerische Ausgangsituation

3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Landesentwicklungsprogramm 2007 LEPro 2007

Die Grundsätze der Raumordnung sehen bei der Siedlungsentwicklung den Vorrang der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung vor. Priorität hat dabei u.a. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen bzw. der Erhalt und die Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen (§ 5 LEPro 2007 (GVBl. S. 692).

Entsprechend dem Grundsatz aus § 5 Abs. 1 LEPro 2007 soll die Siedlungsentwicklung auf raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden. Eberswalde zählt als zentraler Ort zu diesen Siedlungsbereichen. G 5.1 LEPro besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll. Nach Z 5.2. sollen neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden. G 5.8 LEPro besagt, dass in den Städten der zweiten Reihe Siedlungsflächen für die Wohnungsversorgung vorrangig im Umfeld der Schienenhaltepunkte entwickelt werden sollen.

Die Wohnanlage soll überwiegend auf einer ehemaligen Gewerbefläche im direkten Anschluss an bestehende Siedlungsstrukturen entwickelt werden. Die Anbindung an den ÖPNV ist gut, wobei durch den leistungsfähigen O-Bus eine gute Erreichbarkeit des Hauptbahnhofs Eberswalde gewährleistet ist.

Das Vorhaben kommt somit den Grundsätzen der Raumordnung entgegen. Die Ziele der Raumordnung gemäß LEPro 2007 werden eingehalten.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtraum (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl. II 2019 Nr. 35, 13.05.2019) ist seit dem 1. Juli 2019 in Kraft getreten und löst den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) ab. Die Ziele und Grundsätze des LEP HR sind damit im Rahmen der Abwägung zu berücksichtigen.

Im **LEP HR** sind die Grundsätze und Ziele der Landesplanung und Raumordnung konkretisiert, die in den nachfolgenden raumbedeutsamen Planungen berücksichtigt werden müssen bzw. an die sich die weiteren raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen anpassen müssen. Der LEP HR berücksichtigt dabei die gesamte Hauptstadtregion.

Die anhaltende Wachstumsdynamik in Berlin wirkt sich zunehmend auch auf das Umland aus. Dabei treten jene Brandenburger Städte in den Vordergrund, die innerhalb von einer Stunde mit dem schienengebundenen ÖPNV zu erreichen sind, die "Städte der zweiten Reihe", zu denen auch Eberswalde zählt. Diese Städte können von der Nachfrage in der Hauptstadt für ihre eigene Entwicklung profitieren und im Gegenzug zur Entlastung Berlins beitragen.

Als Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (Ziel 3.6 Abs. 1 LEP HR) ist die Stadt Eberswalde nach Ziel 5.6 LEP HR ein Schwerpunkt für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Eine qualitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus ist hier möglich. Das Plangebiet schließt gemäß Ziel 5.2 LEP HR an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an.

Die Grundsätze G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung) sowie G 8.3 LEP HR (Anpassung an den Klimawandel) wurden als für die Planung relevante Grundsätze ermittelt. Eine Berücksichtigung erfolgt durch eine Inanspruchnahme bestehender Infrastruktur und Nachverdichtungspotentialflächen und der Festsetzung von Versickerungspflichten in der Satzung.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan 2019 der Stadt Eberswalde stellt den gesamten Geltungsbereich als Wohnbaufläche dar.

Der südlich anschließende Friedhof Finow ist als Grünfläche mit der Zweckbestimmung Friedhof dargestellt. Die ehemalige Bahntrasse südlich des Geltungsbereichs ist als Freihaltefläche darstellt. Dies gilt jedoch nicht für den ehemaligen Gleisverlauf im Plangebiet.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden für das Bebauungsplangebiet keine weiterführenden ortsbezogenen Maßnahmen dargestellt. Südlich des im südlichen Umfeld liegenden Friedhofs Finow werden in einer thematischen Karte lineare Grünzäsuren und Vernetzungsräume für das Stadtgebiet verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Grünzäsuren.

Im Umweltbericht werden daneben allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen bei Bauvorhaben genannt, die bei der konkreten Ausgestaltung der Bebauungspläne zu berücksichtigen sind. Weitere Aussagen, auch zur Umsetzung dieser Maßnahmen, sind Teil B der Begründung zu entnehmen.

3.3 Landschaftsprogramm (LaPro) und Landschaftspläne

Das **Landschaftsprogramm Brandenburg** wurde im Jahr 2001 aufgestellt. Es enthält die Leitlinien, Entwicklungsziele, schutzgutbezogene Zielkonzepte und die Ziele für die naturräumlichen Regionen Brandenburgs.

Die Karte 2 "Entwicklungsziele" formuliert für das Plangebiet keine spezifischen Entwicklungsziele. Mit seiner Lage am Rand des Siedlungsgebietes gilt hier allgemein das Ziel der Verbesserung der Lebens- und Umweltqualität in Siedlungsbereichen.

Karte 3.1 "Arten und Lebensgemeinschaften" formuliert für die Umgebung des Plangebietes das Ziel des Erhalts und der Entwicklung großräumiger naturnaher Waldkomplexe unterschiedlicher Entwicklungsstadien.

Karte 3.2 "Boden" beschreibt den Geltungsbereich als Teil der naturräumlichen Region "Nordbrandenburgisches Wald- und Seengebiet". Sie formuliert für den Standort keine konkreten Ziele

Aus der Karte 3.3. "Wasser" geht hervor, dass der Geltungsbereich in einem festgesetzten Wasserschutzgebiet liegt. Als Ziel wird formuliert die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit. Art und Intensität der Nutzung sind an den Anforderungen des Grundwasserschutzes zu orientieren.

Karte 3.5 "Landschaftsbild" formuliert das Ziel des Schutzes und der Pflege des vorhandenen hochwertigen Eigencharakters des Landschaftsbildes. Sie beschreibt die Umgebung als stark reliefiertes Platten- und Hügelland.

Karte 3.6 "Erholung" bewertet die Umgebung des Plangebietes als Gebiet mit besonderer Erlebniswirksamkeit, die zu erhalten ist.

Karte 3.7 "Biotopverbund" stellt in der Umgebung des Plangebietes störungsarme Waldflächen dar, die als Verbindungsflächen für waldgebundene Arten mit großem Raumanspruch dienen.

Der **Landschaftsrahmenplan Barnim (2018)** als Instrument des Naturschutzes soll Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung konkretisieren (§§9 und 10 BNatSchG). Der Landschaftsrahmenplan stellt als wichtiges Instrument der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim die wesentliche Grundlage dar für die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege und die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen Nutzungen, geplanten Nutzungsveränderungen sowie baulichen Vorhaben.

Die Übernahme von Inhalten in die Regionalplanung schafft eine rechtliche Verbindlichkeit der im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege“ (Landschaftsrahmenplan Barnim 2018, Teil 1: Einleitung und Methodik, Seite I–1). Die in den thematischen Karten des Landschaftsrahmenplans Barnim dargelegten Naturschutzbelange werden auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 621 angewendet.

Weitergehende Aussagen dazu sind Teil B der Begründung zu entnehmen.

Der **Landschaftsplan Eberswalde** stellt für den Bereich des Bebauungsplans 612 im Jahr 1997 noch Grünflächen dar. Aufgrund der Aktualisierung des Flächennutzungsplans (2014) mit Darstellung dieser Bereiche als Wohnbauflächen ist die Darstellung des Landschaftsplans inzwischen überholt. Weiterhin führt der Landschaftsplan aus, dass prinzipiell auch innerhalb von Siedlungsflächen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege anzusetzen sind (nähere Aussagen siehe Teil II der Begründung / Umweltbelange).

3.4 Stadtentwicklungsplanungen

Integriertes Stadtentwicklungskonzept (INSEK) 2014 und Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept (WISTEK) der Stadt Eberswalde

Das integrierte Stadtentwicklungskonzept (INSEK) **(**Redaktionsstand: Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 1. März 2018) und Wirtschafts-Standortentwicklungskonzept (WISTEK) sind die strategische und integrierte Grundlage für die künftige Stadtentwicklung. Sie werden fortlaufend bewertet und fortgeschrieben und dienen dabei sowohl als selbstbindende stadtinterne Strategie wie auch als strategische Grundlage für die Fördermittelinanspruchnahme des Landes, des Bundes und der EU.

Das INSEK definiert zehn strategische Leitlinien. Ziele der Eberswalder Stadtentwicklung sind

- die Sicherung und Schaffung eines lebendigen Wohn- und Arbeitsortes,
- ein Zuhause für alle zu sein,
- die Stadt als attraktiven und sicheren Lebensort weiterzuentwickeln,
- die soziale Stabilität zu sichern und
- das Wohnraumangebot nachfrageorientiert aufzuwerten und zu ergänzen.

. Des Weiteren strebt die Stadt einen nachhaltigen Weg in die Zukunft an.

Die räumlichen Schwerpunkte der städtebaulichen Entwicklung liegen nach dem INSEK 2014 im Eberswalder Stadtzentrum und in Finow. Beide Stadtteile sollen in ihren Funktionen Wohnen, Wirtschafts- und Erlebnisraum weiter gestärkt werden. Aber auch die Balance zwischen Stadtmitte und den übrigen Stadtbezirken soll weiter gestärkt werden.

Der Stadtbezirk Finow, zu dem das Plangebiet zählt, zeichnet sich hinsichtlich seiner Bevölkerungsstruktur durch einen relativ hohen Anteil älterer Bewohner aus. 2006 war der Anteil der über 65-jährigen mit rd. 28% am zweithöchsten in der Stadt Eberswalde. Gleichzeitig lag der Anteil der unter 25-jährigen mit unter 20% deutlich unter dem Durchschnitt. Die Prognose ging damals von einem hohen Bevölkerungsrückgang aus. Demgegenüber ist aber in den vergangenen Jahren auch in Finow ein Einwohnerwachstum zu verzeichnen, das sich vor allem aus der Entwicklung kleinerer Neubaugebiete im Einfamilienhaussektor speist. Auf die relative Überalterung der Bevölkerung hat sich diese Entwicklung allerdings noch nicht spürbar ausgewirkt. Das Durchschnittsalter ist vielmehr weiter gestiegen und lag 2016 mit über 50 Jahren an zweiter Stelle hinter dem Stadtbezirk Ostend.

Leitmotive für die Siedlungsgebiete südlich der Ortsmitte von Finow sind die Stärkung der dortigen attraktiven Wohnstandorte, die sich durch die Nähe zu Wald- und Erholungsgebieten auszeichnen. Konkrete Maßnahmen werden für den Bereich jedoch nicht formuliert.

3.5 Sonstige Planungen und Konzepte der Stadt Eberswalde

Stadtumbaukonzept Eberswalde 2002 und Fortschreibung der Stadtumbaustrategie 2018

Entsprechend der Einstufung nach dem LEP HR als "sich stabilisierende Stadt" werden in der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie von 2018 (Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 1. März 2018) für Eberswalde geänderte Zielsetzungen der Planung formuliert. Für die sich stabilisierenden Städte ergeben sich dabei besondere Herausforderungen: Sie müssen einen „Strategiewechsel“ einleiten: vom jahrelangen Schrumpfen hin zu einem "qualitätsvollen Wachstum". Der angespannte Wohnungsmarkt in der Hauptstadt Berlin und in ihrem Umland eröffnet für die Städte in der "zweiten Reihe" neue Entwicklungschancen. Die Nachfrage nach Wohnraum und Bauland steigt spürbar.

Wege um diese vermehrte Nachfrage bedienen zu können, bestehen unter anderem in der Reaktivierung brachgefallener Flächen, um somit neue Potenziale für den Wohnungsbau zu erschließen. Im Stadtbezirk Finow führt die Entwicklung neuer Wohngebiete bereits zu einer deutlichen Umkehrung der zuvor negativen Einwohnerentwicklung.

AG Wohnbauflächen

Aufgrund der steigenden Nachfrage nach Bauflächen hat die Stadt Eberswalde im Jahr 2017 eine AG Wohnbauflächen einberufen, die sich aus Vertreterinnen und Vertretern der Verwaltung sowie der Politik zusammensetzt. Sie empfiehlt, in der Innenstadt und in den zentralen Lagen der anderen Ortsteile die Priorität auf verdichteten Wohnungsneubau zu richten, in übrigen Lagen hingegen weitere Eigenheimstandorte zu entwickeln.

Im Stadtbezirk Finow wird von einem kurzfristigen Entwicklungspotenzial im Einfamilienhausbau von gut 100 Wohneinheiten ausgegangen. Der Geltungsbereich liegt unmittelbar am Rand des definierten Entwicklungsschwerpunktes Finow-Zentrum (Vorranggebiet Wohnen gem. Wohnraumförderung).

Mobilitätsentwicklungsplan 2030+ für die Stadt Eberswalde

Im Mobilitätsplan der Stadt Eberswalde werden die Bereiche Verkehrsentwicklungsplanung, Lärmaktionsplanung, Luftreinhalteplanung und Mobilitätsmanagement behandelt. Mit diesen Planwerken werden die Leitbilder für die verkehrliche Entwicklung sowie die damit verbundenen Folgewirkungen beschrieben. Insbesondere der **Verkehrsentwicklungsplan** dient als Grundlage für verkehrspolitische Entscheidungen. Dessen Inhalte sollen mit den Zielen und Maßnahmen von Lärmaktionsplanung und Luftreinhalteplan einhergehen.

Im Rahmen des integrierten Mobilitätsplan 2030+ wird der aktuelle **Lärmaktionsplan** der Stadt Eberswalde aus dem Jahre 2008 fortgeschrieben und aktualisiert. Der neue Lärmaktionsplan wird mit den anderen Bausteinen Verkehrsentwicklungsplanung, Luftreinhalteplanung und Mobilitätsmanagement abgestimmt.

In Bezug auf die **Luftreinhalteplanung** wird die Fortschreibung des Luftreinhalteplans (LRP) Eberswalde (2008) in einem mehrstufigen Verfahren durchgeführt.

Den vierten Baustein des Mobilitätsplans stellt der Bereich **Mobilitätsmanagement** dar. In diesem werden "weiche" Maßnahmen in den Bereichen Information, Kommunikation/Bewusstsein, Koordination und Service entwickelt, die möglichst optimal auf die „harten“ Maßnahmen in den Bausteinen Verkehrsentwicklung, Lärmaktion und Luftreinhaltung abgestimmt sind.

Der Mobilitätsplan 2030+ als ein integriertes Gesamtwerk wurde am 26.11.2020 mehrheitlich von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen.
Es ergeben sich für das Vorhabengebiet keine unmittelbaren, raumbezogenen Auswirkungen aus den Empfehlungen des Mobilitätsplans 2030+.

Einzelhandels-Zentrenkonzept 2007 / 2010

Die Fortschreibung des Einzelhandels-Zentrenkonzept baut auf dem beschlossenen EZK 2007 auf: Die Bestandsaufnahme der einzelhandelsrelevanten Faktoren sowie die Erfassung der vorhandenen räumlichen Versorgungsangebote und –strukturen wurden der Fortschreibung zu Grunde gelegt und ergänzt. Die auf Basis der 2007 durchgeführten Stärken-Schwächen-Analyse abgeleiteten 25 Leitthesen für die Entwicklung des Einzelhandels in der Stadt Eberswalde wurden ebenfalls übernommen; das daraus entwickelte Leitbild der Zentrenstruktur wurde entsprechend aktueller Entwicklungen fortgeschrieben.

Das Vorhabengebiet liegt ca. 600 m vom zentralen Versorgungsbereich Finow (Nebenzentrum) entfernt. Die dortige Angebotsstruktur konzentriert sich entlang der Eberswalder Straße. Der zentrale Versorgungsbereich Finow dient als Nebenzentrum zum einen der Nahversorgung des Stadtbezirks Finow. Zum anderen übernimmt der Bereich aufgrund der Entfernung zum Innenstadtzentrum von Eberswalde auch Innenstadtfunktionen. Der kurzfristige Bedarf wird umfassend, der mittel- bis langfristige Bedarf wird ergänzend für einen Teil des gesamten Eberswalder Einzugsbereichs gedeckt. Eine ausreichende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs ist somit gewährleistet.

Kommunales Energiekonzept für die Stadt Eberswalde (Integriertes Energie- und Klimaschutzkonzept)

Das integrierte Energie- und Klimaschutzkonzept der Stadt Eberswalde zeigt auf, welche Maßnahmen die Stadt und ihre Bürger in Eberswalde durchführen können, um sich und die Stadt auf den Klimaschutz und die Klimaanpassung vorzubereiten. Es setzt seinen Schwerpunkt auf die Entwicklung von Maßnahmen, also auf die Umsetzungsebene und das konkrete Handeln.

3.6 Angrenzende festgesetzte und im Verfahren befindliche Bebauungspläne

Östlich des Plangebietes befindet sich der räumliche Geltungsbereich des im Verfahren befindlichen **Bebauungsplans Nr. 606 "Christel-Brauns-Weg"**. Auf einer

Fläche von 5,1 ha soll der Bebauungsplan die rechtliche Grundlage für die Entwicklung eines neuen Wohngebietes auf einer stadteigenen Fläche schaffen, die ehemals als Hubschrauberlandeplatz genutzt wurde.

Durch das 1. Änderungsverfahren des FNP 2014 wurde die Darstellung von zuvor Sonderbaufläche in eine Wohnbaufläche geändert.

Die vorgesehenen Festsetzungen erlauben eine gering verdichtete Bebauung, die die Entwicklung überwiegend mit Einfamilienhäusern nahelegt.

Unmittelbar nördlich des Plangebietes befindet sich der räumliche Geltungsbereich des festgesetzten **Bebauungsplans Nr. 601/1 "Wohnpark Finow"**. Dieser Bebauungsplan schaffte die rechtliche Grundlage für die Entwicklung des Einfamilienhausgebietes an der Simonstraße einschließlich der Straßenrandbebauung entlang der Biesenthaler Straße.

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich des **einfachen Bebauungsplans Nr. I "Strategische Steuerung des Einzelhandels"**. Durch die geplante Nutzung "Wohnen" müssen keine Regelungen zum Einzelhandel aufgenommen werden.

3.7 Planfeststellungen

Der Geltungsbereich wird von keinen Planfeststellungsverfahren direkt tangiert.

Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken

Die ehemaligen Bahnflächen im Plangebiet wurden im Jahr 2016 von Eisenbahnbetriebszwecken nach § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) freigestellt. Der entsprechende Bescheid erging am 26.10.2016.

Die Freistellungsfläche erstreckt sich von Bahn-km 4,730 – 5,379 bezogen auf die Strecke 6792 Eberswalde West – Finowfurt und befindet sich zwischen der Schulstraße und der Biesenthaler Straße südlich der Simonstraße. Einer der im Rahmen der Freistellung behandelten Flächen ist mit dem ehemaligen Bahnhofsgebäude Heegermühle (Finow) bebaut. Auf den übrigen Flächen befanden sich Gleisanlagen. Die Genehmigung zum Rückbau dieser Gleisanlagen wurde bereits im Jahr 2010 erteilt.

Die DB Immobilien – Region Ost hat im August 2015 mitgeteilt, dass die Voraussetzungen gem. § 23 Abs. 1 AEG für die **Freistellung von Bahnbetriebszwecken** erfüllt sind. Mit Schreiben vom 13.06.2016 hat das Eisenbahn-Bundesamt die öffentliche Bekanntmachung der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme im Bundesanzeiger veranlasst (veröffentlicht 22.06.2016). Stellungnahmen sind nicht eingegangen. Die Freistellung von Bahnbetriebszwecken konnte daher ausgesprochen werden. Durch die Freistellung von Bahnbetriebszwecken endete die Eigenschaft als Betriebsanlage einer Eisenbahn mit der Folge, dass die Fläche aus dem eisenbahnrechtlichen Fachplanungsprivileg (§ 38 BauGB i. V. m. § 18 AEG) entlassen wurde und damit die Planungshoheit vom Fachplanungsträger Eisenbahn-Bundesamt auf die kommunale Bauleitplanung überging.

4 Entwicklung der Planungsüberlegung

Das Vorhabengrundstück lag seit Aufgabe der vorherigen gewerblichen und Bahnnutzung seit Beginn der 2000er Jahre brach. Im Jahr 2020 wurde die Fläche durch den Vorhabenträger zum Zwecke der Entwicklung für Wohnungsbau erworben.

Mit der Planung wurde das Ingenieurbüro Dipl. Ing Holger Völpel beauftragt. Der Entwurf wurde durch das Eberswalder Planungsbüro Dipl. Ing. Volker Schmidt – Ort + Plan in Zusammenarbeit mit dem Berliner Büro für Landschaftsplanung Schrickel und Partner in den Vorhaben- und Erschließungsplan und den Freianlagenplan übernommen.

II. Planinhalt und Abwägung

1. Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

1.1 Planungsziele

Generelle Zielvorstellungen

Mit der städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzeption des Wohnungsbauvorhabens wird das Ziel der Schaffung einer **hohen Wohnqualität** bei einer gleichzeitig wirtschaftlichen Umsetzung, die zur Schaffung **bezahlbaren Wohnraums** führt, verfolgt.

1.2 Beschreibung des Vorhabens

Städtebauliches Konzept und Beschreibung der geplanten Bebauung

Der bauliche Entwurf wurde durch das Büro Dipl. Ing. Holger Völpel mit Sitz in Britz erarbeitet.

Insgesamt sollen im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten als Mietwohnungen sowie ein freistehendes Wohnhaus auf dem östlichen Teil des Grundstücks entstehen. Das Mehrfamilienhaus soll sich dabei im rechten Winkel zur Biesenthaler Straße in die Tiefe des Grundstücks entwickeln. Auf der Südseite sollen individuelle Gärten entstehen. Am südlichen Rand der Fläche soll ein schmaler Gartenweg angelegt werden, über den die Bewohner der Häuser ihre Gärten direkt erreichen können, ohne durch die Häuser gehen zu müssen.

Auf der Nordseite werden vor den Häusern Stellplätze angeordnet, die den jeweiligen Wohneinheiten unmittelbar zugeordnet sind.

Eine spätere Aufteilung der Wohneinheiten als Eigentumswohnungen mit eigenen Grundstücksanteilen ist nicht Gegenstand der Planung.

Städtebau

Das Mehrfamilienhaus liegt direkt an der Grundstücksgrenze an. Der Abstand zur Fahrbahnkante beträgt ca. 4,50 m. Zusammen mit dem gegenüberliegenden Wohnhaus, das ebenfalls ca. 5,00 m von der Fahrbahnkante entfernt steht und eine ähnliche Höhe aufweist, entsteht eine Torsituation, die den Übergang vom offenen Landschaftsraum zum Siedlungsgebiet in Finow markiert.

Gebäudeentwurf

In dem zweigeschossigen Mehrfamilienhaus (**Gebäude 1**) sind die einzelnen Wohneinheiten überwiegend nebeneinander angeordnet und mit individuellen Zugängen direkt vom Vorplatz aus sowie individuellen Gartenzugängen versehen. Dadurch entsteht ein reihenhausähnliches Erscheinungsbild. Eine bauliche Trennung in einzelne Häuser ist dennoch nicht Gegenstand des Entwurfskonzepts.

Da das Gebäude 1 eine Länge von mehr als 40 m aufweist, ist im Gebäude eine innere Brandwand zur Unterteilung vorgesehen. § 30 (2) Satz 2 BbgBO wird damit entsprochen.

Das flachgeneigte Walmdach ist nicht ausbaubar. Die Wohnungsgrundrisse folgen einem besonders rationalen Schnitt. Ziel ist es dabei, auf relativ geringer Wohnfläche Wohnungen zu schaffen, die sich besonders für Familien mit Kindern eignen.

Das Gebäude wird nicht unterkellert.

Das freistehende **Gebäude 2** ist eingeschossig geplant. Auch hier ist kein Ausbau des Daches vorgesehen. Es ist als freistehendes Einfamilienhaus mit angebauter Garage konzipiert. Der östliche Teil der Fläche östlich und südlich des Gebäudes 2 ist als Garten diesem zugeordnet. Hier können vorhandene Baumbestände in die Freiraumgestaltung integriert werden.

Die Gestaltung der Gebäude und die Materialwahl sind dem Charakter der städtebaulichen Umgebung angepasst. Eine Verunstaltung des Straße-, Orts- und Landschaftsbildes im Sinne des § 9 BbgBO kann ausgeschlossen werden.

Baumaterialien und Bauweise

Die Gebäude werden in Massivbauweise (Kalksandstein- bzw. Leichtbetonsteine) ausgeführt und sind individuell gestaltet (keine Fertighausbauweise). Die Walmdächer werden mit Dachziegeln gedeckt.

Überbaute Grundfläche

Die tatsächliche Grundfläche der Gebäude wird zusammen ca. 950 m² betragen. Hinzu zu rechnen ist die Terrassenüberdachung bei Haus 2, die mehr als 1 m auskragt sowie die Terrassen vor Haus 1 und 2. Zusammen ergeben sich damit 1.300 m² überbauter Grundfläche. Die Geschossfläche GF wird ca. 1.650 m² betragen.

Abstandsflächen

Die nach Bauordnung erforderlichen Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO innerhalb der Fläche sowie nach außen werden eingehalten.

Freiflächen- und Gartenplanung

Jeder Wohneinheit wird ein eigener Garten unmittelbar zugeordnet. Die Gärten weisen durchweg Südorientierung auf. Unmittelbar an den Häusern sind kleine Terrassen vorgesehen. Am südlichen Rand des Grundstücks sind ein schmaler Gehweg sowie Gehölzstreifen geplant, in die bestehende Vegetationsbestände integriert werden können.

Am nördlichen Rand der Fläche wird zwischen den Stellplätzen und sonstigen Nebenanlagen und der Grundstücksgrenze ein begrünter Abstandsstreifen entstehen, der einerseits Versickerungsflächen aufnehmen wird, andererseits Bepflanzungen, die der Abschirmung gegen die benachbarten Gärten der Grundstücke an der Simonstraße dienen soll.

Verkehrserschließung

Entlang der nördlichen Grenze des Gebietes wird ein kurzer Stichweg das Gebiet erschließen. Die Lage dieses Weges folgt im Wesentlichen der früheren Bahntrasse und bindet an derselben Stelle an die Biesenthaler Straße an, an der sich zuvor der Bahnübergang befunden hat. Der Weg bleibt Teil des Baugrundstücks und wird als Privatweg genutzt. Eine öffentliche Widmung erfolgt nicht.

Die nutzbare Breite des Weges beträgt zwischen 3,90 und 4,60 m. Damit ist eine Begegnung von PKW und PKW bei Schrittgeschwindigkeit möglich. Eine Begegnung PKW / Lieferwagen ist im breiten östlichen Abschnitt ebenfalls bei Schrittgeschwindigkeit möglich. Am Ende des Weges wird eine Wendemöglichkeit für PKW berücksichtigt.

Die Gebäudekante ist ca. 6 m von der Fahrbahn entfernt. Dadurch kann an der Einmündung des Weges in die Biesenthaler Straße ein ausreichendes Sichtdreieck gewährleistet werden. Die Schaffung der erforderlichen Gehwegüberfahrt an der Biesenthaler Straße wird durch den Vorhabenträger durchgeführt und ist Gegenstand der Regelungen des Durchführungsvertrages.

Die bisherige Grundstückszufahrt entfällt. Hier wird der Gehweg ergänzt.

Ruhender Verkehr

Private Stellplätze sind jeweils direkt vor den einzelnen Wohnhäusern vorgesehen. Entlang des Zufahrtweges sollen darüber hinaus ca. 5 Stellplätze für Besucher vorgehalten werden. Da auf diese Weise innerhalb des Gebietes ausreichend Stellplätze angeboten werden können, kann zusätzlicher Druck auf vorhandene Parkmöglichkeiten im Straßenraum der Biesenthaler Straße ausgeschlossen werden.

Der Vorhaben- und Erschließungsplan stellt vor Haus 1 eine Vorzone dar, in die je nach individuellem Bedarf der Bewohner bis zu 2 Stellplätze angelegt werden können. Sie ermöglicht aber auch anderweitige Nutzungen, insb. in Form von Vorgärten. Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind in Form von gemeinschaftlich genutzten Abstellanlagen sowie individuellen Abstellmöglichkeiten vor den Wohneinheiten in ausreichender Anzahl vorhanden.

Belange der Feuerwehr

Die Belange des Brandschutzes wurden bereits im Vorfeld der Planung mit der Feuerwehr Eberswalde abgestimmt. Die Erreichbarkeit der Gebäude über den ge-

planten Zufahrtweg ist ausreichend. Die Zugänglichkeit zum rückwärtigen Gebäude 2 ist entsprechend der Vorgaben des § 5 BbgBO gewährleistet. Eine Wendemöglichkeit für Feuerwehrfahrzeuge braucht nicht angelegt zu werden.

Eine ausreichende Löschwasserversorgung ist durch einen Löschwasserhydranten unmittelbar am Nachbargrundstück gewährleistet.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Da die Gebäude ohne Keller ausgeführt werden sollen, sind ebenerdige **Abstellmöglichkeiten für Mülltonnen, Fahrräder, Kinderwagen und Gartengerät** vorgesehen. Diese können vor den Gebäuden bzw. zwischen der Fahrbahn der Zufahrtsweges und der nördlichen Grundstücksgrenze angelegt werden.

Die Errichtung von **Carports** ist nicht Gegenstand der Vorhabenplanung.

Müllentsorgung

Eine Abstelleinrichtung für Mülltonnen ist nahe des Zufahrtbereichs von der Biesenthaler Straße geplant. Die Müllentsorgung erfolgt nur von der Biesenthaler Straße. Müllfahrzeuge fahren nicht auf das Grundstück.

Entwässerungskonzept

Die Entwässerung und die Versickerung von Niederschlagswasser im Gebiet wurden im Rahmen eines Entwässerungskonzepts, das vom Ingenieurbüro Dr. Marx Ingenieure GmbH in Eberswalde mit letztem Stand April 2021 erstellt wurde, mit der zuständigen Unteren Wasserbehörde beim Landkreis Barnim abgestimmt. Danach können die anfallenden Niederschlagswasser vollständig im Gebiet versickert werden. Die wasserrechtliche Erlaubnis zur Niederschlagsversickerung auf dem Grundstück wurde am 15.06.2021 durch die Untere Wasserbehörde erteilt (Registriernummer AB-O III-Fa-3/21).

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans liegt innerhalb des Wasserschutzgebietes Zone III A des Wasserwerks Finow. In Trinkwasserschutzzonen ist die Versickerung von nicht verunreinigten Niederschlagswassers im Allgemeinen ab Zone 3 zulässig, wobei die entsprechende Trinkwasserschutzzonenverordnung zu berücksichtigen ist. Die Zulässigkeit der Versickerung unterliegt grundsätzlich der Prüfung durch die zuständigen Umweltbehörden.

Nach dem Bodengutachten kann bei den im Gebiet angetroffenen Sandböden der Bodengruppe SE von einer Wasserdurchlässigkeit von durchschnittlich etwa kf = 10-4 m/s ausgegangen werden. Die Sande können prinzipiell für den Betrieb von Versickerungsanlagen genutzt werden.

Als Versickerungsanlagen sind Versickerungsmulden sowie ggf. Rigolen oder Rohrrigolen geplant. Der Bau von Versickerungsanlagen ist gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Nieder-

schlagswasser) mit einem Mindestabstand von 1,0 m über dem höchsten Grundwasserstand durchzuführen. Auch die auf dem Zufahrtsweg anfallenden Niederschläge werden im Gebiet versickert.

Technische Infrastruktur

Die Versorgung mit **Trinkwasser, Gas, Strom und Telekommunikation** erfolgt von der Biesenthaler Straße aus. Die **Schmutzwasserableitung** erfolgt zur Biesenthaler Straße. Die dort verlaufende öffentliche Schmutzwasserleitung endet bisher am Haus Nr. 42 (Flurstück 967). Ein Anschluss an die vorhandene Leitung ist über eine Grundstücksanschlussleitung möglich.

Die Leitungen auf dem Grundstück sind grundstückseigen. Daher sind keine Leitungsrechte zugunsten der Versorgungsträger erforderlich.

Die Ver- und Entsorgungskonzeption wurde bereits im Vorfeld der Planung mit dem Zweckverband für Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde abgestimmt.

Heiz- und Energiekonzept

Das Gebiet liegt außerhalb des Versorgungsbereichs mit Fernwärme. Die **Heizenergieversorgung** der geplanten und vorhandenen Bebauung erfolgt über eine Gasheizung. Die Energiekonzeption wird unterstützt durch die Anwendung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach von Gebäude 1.

Die Vorgaben des ab 1.11.2020 geltenden neuen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) werden erfüllt.

2. Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan und LaPro

2.1 Flächennutzungsplan

Die Entwicklungsfähigkeit aus dem Flächennutzungsplan ist gegeben. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Fläche für Wohnen fest. Die Fläche ist kleiner als ein Hektar. Die Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung kann somit aus der Darstellung im FNP (Wohnbaufläche) abgeleitet werden.

2.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Die Planung ist aus den Inhalten und Vorgaben des Landschaftsprogramms und nachgeordneter Planungen entwickelbar. Nähere Aussagen zur Entwickelbarkeit aus dem Landschaftsprogramm und anderen übergeordneten Natur- und Umweltschutzvorgaben sind Teil B der Begründung zu entnehmen.

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Art der baulichen Nutzung

Fläche für Wohnen

Für das Vorhabengrundstück soll als Art der baulichen Nutzung in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB und entsprechend § 12 Abs. 3 und 3a BauGB eine Fläche für Wohnen festgesetzt werden. Entsprechend dem Vorhaben dient die Fläche für Wohnen nur der Unterbringung von Wohnen.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl GRZ

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Anzahl der Geschosse bestimmt.

Die GRZ wird mit 0,4 festgesetzt. Die Vorhabenplanung sieht eine durch Hochbauten überbaute Fläche von ca. 1.000 m² vor. Hinzu kommen Terrassen und anrechnungspflichtige Dachüberstände. Die maßgebliche Grundfläche beträgt damit ca. 1.350 m². Die Festsetzung der GRZ von 0,4 erlaubt eine Überbauung von 1.480 m². Damit sind etwaige Anpassungen der Bauplanung, die sich auf die anzurechnende Grundfläche auswirken würden, wie Eingangsüberdachungen oder Treppen hinreichend abgedeckt.

Als Art der Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 "Flächen für Wohnen" festgesetzt. In Anlehnung an die BauNVO wäre in vergleichbaren Gebietsarten von einer Grundflächenzahl bis 0,4 und einer Geschossflächenzahl bis 1,2 auszugehen. Diese Werte werden durch das Vorhaben nicht erreicht.

Textliche Festsetzung Nr. 1

"Auf der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 entspricht."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

Unter Beachtung der städtebaulichen Qualität soll zur planungsrechtlichen Sicherung der für das Vorhaben erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen einschließlich der Deckung des ruhenden Verkehrs eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis maximal 60% der Grundstücksfläche festgesetzt werden. Von den damit zulässigen rd. 2.200 m² überbauter Fläche einschl. Überschreitung gem. § 19 (3) entfallen ca. 1.300 m² auf Hochbauten einschließlich anzurechnender Flächen (Terrassen, Dachüberstände > 1,0 m). Damit bleiben ca. 900 m² für Flächen gem. § 19 Abs. 4 BauGB.

Die Überschreitung der festgesetzten GRZ durch die Flächen für Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen (i.S.v. § 19 Absatz 4) begründet sich v.a. damit, dass die innere Erschließung der Fläche (Zufahrt und Stellplätze) Teil des Baugebietes sind. Alle erforderlichen Stellplätze werden im Übrigen auf dem Baugrundstück nachgewiesen. Dadurch dass die Gebäude nicht unterkellert ausgeführt werden, werden auch Flächen für Fahrradabstellanlagen und für Abstellanlagen für Müllbehälter sowie technische Einrichtungen benötigt. Außerdem ist die Zufahrt zu den Häusern anzurechnen.

Die festgesetzte effektive Gesamt-GRZ von 0,6 gewährleistet, dass 40% der Fläche - abgesehen von notwendigen Wegen und Flächen für die Feuerwehr - für Gärten, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen, ökologische Ausgleichsflächen etc. gesichert wird. Die Festsetzung sichert die angestrebte durchgrünte und aufgelockerte Struktur des Gebietes, eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und eine angemessene ökologische Funktion des Gebietes.

Anzahl der Vollgeschosse

Für Gebäude 1 werden zwei Vollgeschosse als Obergrenze, für Gebäude 2 ein Vollgeschoss festgesetzt. Dies entspricht der Bebauung der Umgebung, die sich ebenfalls aus ein- und zweigeschossigen Gebäuden zusammensetzt. Ein weiteres Geschoss (Dachgeschoss oder Staffelgeschoss) ist nicht zulässig.

3.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Baugrenzen

Bauflucht entlang der Biesenthaler Straße

Entlang der Biesenthaler Straße gibt es keine einheitliche Bauflucht. Die älteren Gebäude weisen in der Regel einen Abstand von durchschnittlich ca. 5 m von der Fahrbahnkante auf. An der Ostseite der Straße, unmittelbar nördlich des Plangebietes wurden die neu erbauten Einfamilienhäuser weiter von der Straße abgerückt, da hier ein parallel zur Straße verlaufender Erschließungsweg angelegt wurde. Die Bebauung im Geltungsbereich nimmt dieses Motiv nicht auf, sondern orientiert sich mit einem Abstand von ca. 5 m von der Fahrbahnkante eher an den weiter nördlich gelegenen Altbauten (z.B. Nr. 50, 53 und 54). Das südlich an den Geltungsbereich anschließende Haus ist deutlich weiter zurückgesetzt. Das Fehlen einer einheitlichen Bauflucht entspricht dem insgesamt eher aufgelockerten, heterogenen Siedlungscharakter der Umgebung. Auf eine Aufnahme der Anordnung der Häuser an der Simonstraße wurde auch aufgrund der andersartigen Bauweise und Architektur verzichtet.

Gebäude 2 weist eine überdachte Terrasse auf, bei der die Überdachung mehr als einem Meter über die Gebäudekante auskragt. Die erforderlichen Abstandsflächen für diese Überdachung fallen teilweise auf das Nachbargrundstück. Aus diesem Grund wurde die benötigte Fläche vom Vorhabenträger hinzuerworben.

3.4 Weitere Arten der Nutzung

Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließung

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt eine Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließung fest. Sie umfasst neben der Zufahrt zu den Häusern die privaten und gemeinschaftlichen Kfz-Stellplätze, Fahrradabstellanlagen, Flächen für Müllbehälter und sonstige Anlagen zur Ver- und Entsorgung. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan trifft keine Festsetzung zur Differenzierung der Fläche. Diese ist vielmehr Gegenstand des Vorhaben- und Erschließungsplanes.

Verkehrsflächen, Belange des Verkehrs

Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan setzt keine öffentlichen Verkehrsflächen fest. Die innere Haupterschließung innerhalb des Vorhabengebietes bleibt Teil des Baugebietes. Sie liegt innerhalb der festgesetzten **Fläche für Nebenanlagen, Stellplätze und Erschließung** und wird somit planungsrechtlich gesichert. Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird sie als Private Verkehrsfläche im Sinne von 6.3 PlanzV definiert.

Der Zufahrtsweg wird durchgängig als Mischverkehrsfläche ('Shared Space') angelegt.

Stellplätze

Kfz-Stellplätze werden in ausreichender Anzahl innerhalb des Geltungsbereichs angeboten. Vor den Häusern sind private Stellplätze vorgesehen. Zusätzliche Stellplätze für Besucher und Lieferanten sind entlang des Zufahrtweges vorgesehen. Die privaten Stellplätze sind Teil der künftigen Mietverhältnisse, sodass deren Verfügbarkeit gewährleistet ist. Eine Inanspruchnahme von Stellplätzen im öffentlichen Raum ist zur Deckung des aus dem Vorhaben resultierenden Stellplatzbedarfs nicht erforderlich.

Ein Nachweis des Stellplatzangebotes im Sinne des § 49 BbgBO ist nicht erforderlich, da in der Stadt Eberswalde keine Stellplatzsatzung mehr gilt.

Textliche Festsetzung Nr. 2:

"Auf der Fläche für Wohnen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und privater Erschließung."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

Die Freiflächen im Vorhabengebiet sind wesentlicher Teil des städtebaulichen und freiraumplanerischen Konzepts. Die Qualität der Freiflächen soll nicht durch Stell-

plätze oder Garagen beeinträchtigt werden. Die textliche Festsetzung Nr. 3 begrenzt die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen nur auf die hierfür festgesetzten Flächen sowie die private Verkehrsfläche.

Fahrradabstellanlagen

Da die Häuser nicht unterkellert ausgeführt werden, sind ebenerdige Fahrradabstellanlagen erforderlich. Diese werden als Gemeinschaftsreinrichtungen als Nebenanlagen ausgeführt. Fahrradabstellanlagen im Sinne baulicher Nebenanlagen sind somit nur innerhalb der festgesetzten Fläche Nebenanlagen, Stellplätze und private Erschließung zulässig.

Spielplätze

Gemäß § 8 (2) der Brandenburgischen Bauordnung sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als drei Wohnungen die durch die Gemeinde in einer örtlichen Bauvorschrift nach § 87 festgesetzten Kinderspielplätze auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss, herzustellen.

Die Planung sieht Spielmöglichkeiten für Kleinkinder im Bereich der privaten Gärten vor. Daneben wird eine zentrale Spielfläche für kleine Kinder angelegt werden, die mit Sandkiste, Kleinspielgeräten und Sitzmöglichkeiten ausgestattet wird. Diese Spielfläche umfasst rd. 90 m² und ist somit ausreichend bemessen, um den Bedarf im Gebiet abzudecken.

Für ältere Kinder kann angesichts der sehr geringen Frequentierung durch Fahrzeuge die Fläche des Zufahrtweges als Spielfläche mitgenutzt werden.

Eine gesonderte Festsetzung / Verortung im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan erfolgt nicht, da die Spielflächen in Abhängigkeit vom jeweiligen Bedarf der Bewohner gestaltet und angeordnet werden sollen. Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist die Spielfläche für Kleinkinder dargestellt.

3.5 Immissionsschutz

Anwendung des § 50 BImSchG

Nach § 50 BImSchG ist in der Bauleitplanung zu beachten, dass ausreichende Abstände zwischen Betriebsbereichen nach der Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten eingehalten werden. In der Umgebung des Vorhabengebietes befinden sich keine Betriebsbereiche, die in dieser Hinsicht beachtlich wären.

Umgang mit Verkehrslärm

Straßenverkehrslärm

Der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt im Westen an die Biesenthaler Straße an. Die Biesenthaler Straße weist in diesem Abschnitt mit 200 Kfz / d nur noch eine geringe Verkehrsbelastung auf. Allerdings beginnt unmittelbar in Höhe des Geltungsbereichs ein Abschnitt mit älterem Kopfsteinpflaster (Tempo 30).

Die überschlägige Berechnung der Beurteilungspegel nach RLS 90 (Verkehr) im Plangebiet kommt zu dem Ergebnis, dass bei Umsetzung der durch den Bebauungsplan festgesetzten Bebauung die schallexponierte Giebelseite von Gebäude 1 von Straßenlärm betroffen ist. Unmittelbar an der Giebelseite ist mit Werten von 60 dB(A) tags und 47 dB(A) nachts zu rechnen. An der vorderen und hinteren Fassade des äußersten westlichen Gebäudeabschnittes (Wohneinheit) ist noch mit Werten von 56 dB(A) tags und 43 dB(A) nachts zu rechnen (sowohl für das EG wie auch für das Obergeschoss).

Maßgebliche Grundlage für die Beurteilung von Verkehrslärmimmissionen in Bebauungsplänen ist allgemein die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ die als Zielvorstellung schalltechnische Orientierungswerte vorgibt. Diese Orientierungswerte richten sich nach den Kategorien der BauNVO und betragen z.B. für allgemeine Wohngebiete 55 dB(A) tags / 45 dB(A) nachts. Der Vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 612 setzt keine Art der Nutzung nach den Kategorien der BauNVO fest. Für die stattdessen festgesetzte "Fläche für Wohnen" kann jedoch ein vergleichbares Schutzbedürfnis angenommen werden.

Zwar schließt der Bebauungsplan gewerbliche Nutzungen aus, woraus auch eine Analogie zu einem reinen Wohngebiet (WR) abgeleitet werden könnte, jedoch ist für die maßgebliche städtebauliche Umgebung eher ein WA-Charakter anzunehmen. Entlang der Biesenthaler Straße finden sich eingestreute gewerbliche Nutzungen; darunter ein Blumengeschäft, Handwerksbetriebe (Steinmetz, Klempner, Haustechniker, Foliendruck), Sozialberatungsstelle, Tauchschule mit technischen Dienstleistungen, Büros (Mediengestalter); Imkerei. Der östlich angrenzenden Bebauungsplan Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ setzt ein allgemeines Wohngebiet (WA) fest.

Nimmt man somit die schalltechnischen Orientierungswerte für ein allgemeines Wohngebiet als Vergleichswert, so ist lediglich tagsüber ein geringer Anteil der Gebäudefassaden einem leicht erhöhten Lärmpegel ausgesetzt, der jedoch für das Wohnen keine relevante Beeinträchtigung bedeutet, da in den betroffenen Bereichen keine notwendigen Fenster von Aufenthaltsräumen vorgesehen sind.

Gebäude 2 ist keiner relevanten Lärmbelastung ausgesetzt.

Fluglärm (*Verkehrslandeplatz Eberswalde – Finow)*

Das Plangebiet liegt etwa 1 km nördlich der Achse der Start- und Landebahn des Verkehrslandeplatzes Eberswalde – Finow. Dieser Flugplatz wird von Privat- und Geschäftsflugzeugen bis 14 t Abfluggewicht zugelassen. Die ehemals angedachte Erweiterung der Flugnutzung auf schwerere Flugzeuge wird nicht weiterverfolgt. Der Flugplatz ist 24 Stunden täglich in Betrieb.

2019 wurden am Flugplatz rd. 10.000 Flugbewegungen registriert. Dies entspricht ca. 27 Bewegungen / Tag). Die Anzahl der Flugbewegungen liegt damit unter der Schwelle der Landeplatz-Lärmschutzverordnung. Diese findet erst ab 15.000 Bewegungen / Jahr Anwendung.

Der Flugplatz ist allerdings perspektivisch als Ausweichflughafen für den Flughafen Berlin Brandenburg BER für Luftverkehr bis 14 t Abflugmasse vorgesehen. Für den Fall dass der BER an seine Belastungsgrenzen kommt, soll der Verkehr kleiner Flugzeuge bis 14 t auf die im Umland von Berlin befindlichen Verkehrslandeplätze Schönhagen, Strausberg und Eberswalde Finow gelenkt werden. Damit diese Flugplätze hierfür qualifiziert sind, wird ein Instrumentenanflugbetrieb eingerichtet. Hierfür läuft aktuell für Eberswalde Finow ein Planungsverfahren.

Aufgrund der Entfernung von mehr als 1.000 m bei gleichzeitig nur geringer axialer Entfernung vom Ende der Start und Landebahn kann davon ausgegangen werden, dass das Grundstück von startenden und landenden Flugzeugen nicht überflogen wird. Es kann daher davon ausgegangen werden, dass die Lärmimmissionen keine immissionsrechtlichen Konflikte mit der geplanten Nutzung darstellen.

Diese Annahme wird gestützt durch ein Fluglärmgutachten, dass im Zusammenhang mit der Luftverkehrsprognose bis 2030 erstellt wurde. Nach der Prognose wird der Flugbetrieb um etwa 85% auf 18.414 Flugbewegungen im Jahr 2030 ansteigen. Im Gutachten wurden ausgewählte Immissionsorte und Fluglärmzonen untersucht. Dabei wurde festgestellt, dass sich: „...bei einem der Prognose entsprechenden Flugbetrieb keinerlei Beschränkungen für die Planung von allgemeinen Wohngebieten der im Umfeld des Flugplatzes gelegenen Gebiete ergeben“ (Zitat Fluglärmgutachten vom 27.11.2020). Allerdings können mit Wirkung auf das B-Plangebiet Einzelereignisse mit einem Lärmpegel von bis zu 80dB auftreten.

Im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 606 "Christel-Brauns-Weg" wurde durch das Büro Wölfel Engineering GmbH in einer schalltechnischen Untersuchung ebenfalls der Fluglärm untersucht. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass zwar einzelne Lärmspitzen erreicht werden können, die die Orientierungswerte kurzzeitig überschreiten können, die maßgeblichen Lärmpegel aber eingehalten werden. Diese Folgerung gilt auch für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 612.

Umgang mit Gewerbelärm

Etwa 200 bis 300 m östlich des Gebietes befinden sich diverse kleinteilige Gewerbetriebe an der ehemaligen Bahnstrecke. Es kann davon ausgegangen werden, dass aus dieser Nutzung keine das Wohnen störenden Schallimmissionen ausgehen. Diese Annahme wird gestützt durch die Tatsache, dass bereits in 50 bis 100 m Entfernung von diesen Betrieben neu entwickelte Wohngrundstücke entstanden.

Im Zusammenhang mit dem benachbarten Bebauungsplan Nr. 606 "Christel-Brauns-Weg" wurde durch die schalltechnische Untersuchung auch der Gewerbelärm untersucht. Die Prüfung kam zu dem Ergebnis, dass keine relevante Belastung durch Gewerbelärm zu erwarten ist. Es wurden keine Maßnahmen zum

Schallschutz als erforderlich erachtet. Diese Folgerung gilt auch für den Geltungsbereich des weiter von der Lärmquelle entfernt gelegenen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 612.

Auf dem südlich des Vorhabengebietes gelegenen Grundstück Biesenthaler Straße 38 befindet sich ein kleiner Steinmetzbetrieb. Dieser bietet Grabsteine an, die in der Werkstatt auf dem Grundstück mit Beschriftungen versehen werden. Die Betriebszeiten sind werktäglich zwischen 8.00 und 16.00 Uhr. Zwischen dem Betriebsgelände und dem Vorhabengrundstück befindet sich ein Wohngrundstück, dessen Bebauung für den größten Teil der geplanten Wohnbebauung eine Abschirmung bewirkt.

Bei Messungen auf dem Vorhabengrundstück konnten auch auf Teilflächen, die nicht von der Nachbarbebauung abgeschirmt werden, keine Schallpegel festgestellt werden, die oberhalb der natürlichen Umgebungsgeräusche lagen. Es kann davon ausgegangen werden, dass der Gewerbelärm, der von dem Betrieb ausgeht, keine relevante Beeinträchtigung der Wohnnutzung im Vorhabengebiet darstellt.

3.6 Grünfestsetzungen

Durch eine Durchgrünung, die im Freianlagenplan als Teil des Durchführungsvertrages verbindlich geregelt wird, sollen positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz sowie das Orts- und Landschaftsbild erreicht und die Wohnqualität erhöht werden. Im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden entsprechende Festsetzungen zur Begrünung des Vorhabengrundstücks getroffen.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Pflanzung von Bäumen

Textliche Festsetzung Nr. 3:

„Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen."

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Das Plangebiet ist als Siedlungsbereich in einer vorstädtischen Lage geprägt. Es grenzt an Wohngebiete mit aufgelockerter Bebauung, Gärten und Baumbestand. In diesem stadträumlichen und landschaftlichen Zusammenhang wird die Pflanzung von Bäumen auf den Baugrundstücken festgesetzt. Die Anzahl der zu pflanzenden Bäume ergibt sich aus dem erforderlichen Ersatz für Bestandsbäume, deren Fällung für die Umsetzung des Vorhabens notwendig wird. Die Maßnahme dient somit der Sicherung des Ausgleichs des Eingriffs in Natur und Landschaft.

Zum Ausgleich von Bäumen, die nicht erhalten werden können, sind 10 gebietsheimische, standortgerechte Laub- oder Obstbäume anzupflanzen. Um eine Mindestqualität als Lebensraum für die heimische Fauna zu gewährleisten sowie ein wahrnehmbares Bild nach der Pflanzung zu erreichen, wird die Anpflanzung von einheimischen, hochstämmigen, standortgerechten Laub- und Obstbäumen mit einem Mindeststammumfang von 14 cm festgesetzt. Bei der Wahl der Gehölze ist die „Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“ anzuwenden.

Die Bäume erfüllen kleinklimatische Funktionen, Lebensraumfunktionen für die Tierwelt und leisten einen Beitrag zur Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes. Die gebietsheimischen und standortgerechten Arten sollen u.a. verwendet werden, da sie den höchsten Insektenreichtum aufweisen und somit dem Insektensterben entgegenwirken. Weiterhin profitieren Fledermäuse und Vögel von einem großen Insektenangebot. Die Anpflanzung von fremdländischen Arten oder Obstbaumhybriden, die keine oder nur eine geringe Lebensgrundlage für Insekten bieten, ist daher zu vermeiden.

Stadträumlich gesehen wird durch die Pflanzungen eine angemessene Begrünung mit Bäumen erreicht und die Zielsetzung eines Siedlungsbereichs landschaftlicher Prägung umgesetzt. Die Bäume gliedern die Grundstücke und binden die Bauflächen an das von Bäumen geprägte Umfeld an.

Bei Baumpflanzungen soll eine Mindestgröße der jeweiligen Baumscheibe von 2x2 Metern eine Mindestqualität als Baumstandort gewährleisten.

Befestigung von privaten Wegen und Zufahrten

Textliche Festsetzung Nr. 4:

„Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Terrassen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.“

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

Innerhalb der Fläche für Wohnen wird eine Gestaltung von Wegen und Zufahrten im wasser- und luftdurchlässigen Aufbau festgesetzt, um die Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes so gering wie möglich zu halten. Durch die Begrenzung des Versiegelungsgrades ist eine hohe Versickerungsrate von Niederschlagswasser sichergestellt. Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Außerdem hat diese Festsetzung eine positive Wirkung hinsichtlich der Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft.
Der Ausschluss von Betonierungen, Asphaltierungen, Betonunterbau und Fugenverguss ist für die Grundstückseigentümer vertretbar, da sich weder Kosten erhöhen noch die Nutzungsfähigkeit des Grundstückes eingeschränkt wird.

Die Festsetzung bezieht sich nicht auf den Zufahrtsweg, der aus Gründen des Grundwasserschutzes mit einer wasserundurchlässigen Oberfläche ausgeführt

werden muss, um eine Vorklärung des hier anfallenden Niederschlagswassers zu ermöglichen. Der Begriff Zufahrten bezieht sich auf die befahrbaren Flächen, die von dem Zufahrtsweg abgehend die Stellplätze und Garagen erschließen (im Wesentlichen die im Vorhaben- und Erschließungsplan als "Bereiche mit Stellplätzen und Vorplätzen" bezeichneten Flächen). Der Begriff Wege bezieht sich auf alle übrigen im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht dargestellten Wege innerhalb der Flächen für Gärten und gärtnerisch angelegten Gemeinschaftsflächen.

3.7 Sonstige Festsetzung

Textliche Festsetzung Nr. 5:

"Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Zwischen den Punkten A und B grenzt der Geltungsbereich des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans an die Straßenbegrenzungslinien der öffentlichen Verkehrsflächen der Biesenthaler Straße, die somit zeichnerisch nicht darstellbar sind. Daher werden diese Straßenbegrenzungslinien jeweils zwischen den Punkten A und B über die textliche Festsetzung Nr. 5 planungsrechtlich gesichert.

3.8 Örtliche Bauvorschriften

Nr. 1:

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

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

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen. Dadurch soll auch die Grundwasserneubildungsrate gesichert werden. Anfallendes Niederschlagswasser soll soweit wie möglich versickert werden. Die Möglichkeit der Versickerung auf dem Grundstück unterliegt dabei grundsätzlich der Prüfung durch die zuständigen Umweltbehörden.
Nach dem vorliegenden Bodengutachten kann davon ausgegangen werden, dass die Böden prinzipiell für Versickerung geeignet sind. Hinweise auf Bodenverunreinigungen, die einer Versickerung entgegenstehen könnten, liegen nicht vor.

Nr. 2:

"*Die Dächer sind als Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 23° auszubilden"*

(Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

Es soll gewährleistet werden, dass die Dachform dem Charakter der Umgebung entspricht. Zudem soll ein Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnzwecken und mit anderen Aufenthaltsräumen ausgeschlossen werden.

3.9 Durchführungsvertrag

Zur Sicherung der Vorhabenplanung wurde auf der Grundlage des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans zwischen der Stadt Eberswalde und dem Vorhabenträger der Durchführungsvertrag Nr. 61-2021-01 geschlossen, in dem sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des Vorhabens binnen einer bestimmter Frist sowie zur Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten verpflichtet.

Zur Realisierung des Vorhabens regelt der Vertrag nachfolgende Inhalte:

- Errichtung einer reihenhausartigen Wohnanlage mit insgesamt 9 Wohneinheiten zur Vermietung sowie individuellen Gärten, Zufahrtsweg mit Wendehammer
- Errichtung eines freistehenden Wohnhauses,
- Errichtung einer Stellplatzanlage,
- Erschließung, Anbindung an die Biesenthaler Straße,
- Errichtung eines Spielplatzes rd. 90 m²,
- Ersatzaufforstung in Eberswalde und in Neuzelle OT Henzendorf (Landkreis Oder-Spree).

4. Abwägung der öffentlichen und privaten Belange sowie der Belange von Natur und Landschaft

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind die öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Dem privaten Belang der baulichen Entwicklung und Verwertung einer zuvor brachliegenden gewerblichen Fläche und Bahnfläche stehen überwiegend positive Auswirkungen auf öffentliche Belange gegenüber.

Die Berücksichtigung der öffentlichen Belange erfolgt insbesondere durch die vorgesehene Schaffung von Wohnraum in einer Größenordnung von insgesamt 10 Wohneinheiten durch den Vorhabenträger.

Der Eingriff in den Naturhaushalt wurde im Rahmen der Eingriffs- Ausgleichsbetrachtung untersucht (siehe Teil B - Fachbeitrag zu den Belangen von Umwelt-, Natur- und Artenschutz). Die nicht vermeidbaren Eingriffe – Beseitigung von Bäumen und Ruderalvegetation – werden durch erforderliche festgesetzte Ausgleichsmaßnahmen in Form von Pflanzgeboten soweit kompensiert, dass keine erheblichen nachhaltigen Auswirkungen verbleiben.

Nachbarrechtliche Belange

Nachbarrechtliche Belange werden durch das Vorhaben nicht berührt.

III. Auswirkungen des Bebauungsplans

1. Auswirkungen auf die Umwelt

Die gegenwärtige Situation auf dem Vorhabengrundstück wird durch ruderal geprägte Grundstücksfreiflächen mit Altbaum- und Gebäudebestand geprägt.

Die vom Vorhaben ausgehenden Auswirkungen auf Natur, Landschaft und Umwelt wurden im Rahmen der Eingriff-/Ausgleichsbilanzierung ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse sind in Teil B der Begründung ausführlich dargelegt.

Immissionen

Von der seit rd. 20 Jahren brachliegenden Fläche gehen derzeit keine relevanten Immissionen aus. Die neuerliche Nutzung bedeutet für die nördlich benachbarten Wohngrundstücke eine Zunahme der Schallimmissionen. Es handelt sich hierbei jedoch um übliche Geräusche einer standortentsprechenden Wohnnutzung. Zu beachten ist, dass die privaten PKW-Stellflächen auf dem Grundstück liegen und somit in begrenztem Umfange Zu- und Abfahrten auf dem Grundstück selber stattfinden. Auch Geräusche durch Türenschließen und Beladen sind zu berücksichtigen. Angesichts der geringen Anzahl der Wohneinheiten sowie des ausreichenden Abstandes von den nächstgelegenen Wohnhäusern, bewegen sich die vom Vorhaben ausgehenden Schallimmissionen insgesamt in einer für ein Einfamilienhausgebiet üblichen Größenordnung. Besondere Vorkehrungen gehen Schall sind nicht erforderlich.

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand kann ausgeschlossen werden, dass durch das Vorhaben Schadstoffe freigesetzt oder mobilisiert werden. Sollten dennoch im Zuge der Baumaßnahmen Altlasten festgestellt werden, sind diese zu sanieren, so dass Schadstoffeintragungen in den Boden und damit Gefährdungen des Grundwassers ausgeschlossen werden.

2. Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse und Arbeitsstätten

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Bau von 10 Wohnungen geschaffen. Davon werden neun Wohneinheiten als Mietwohnungen mit jeweils 4 Zimmern konzipiert. Durch die flächensparende Grundrissorganisation eignen sich die Wohnungen besonders für Familien mit Kindern. Für diese Nachfragegruppen besteht in Eberswalde zunehmend ein Mangel an bezahlbaren Wohnungen. Das Wohnraumangebot im Vorhabengebiet trägt somit zu einer ausgewogenen Bevölkerungsstruktur bei und ermöglicht es, ortsansässigen Familien bei wachsendem Wohnflächenbedarf eine bezahlbare Wohnung im angestammten Wohnumfeld zu bekommen.

3. Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur

Die mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 beabsichtigten Festsetzungen ermöglichen die Schaffung von neuem Wohnraum. Durch das Wohnungsbauvorhaben und die damit verbundene planungsrechtliche Sicherung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden Bedarfe an sozialen Infrastruktureinrichtungen (Kindertagesstätte und Grundschule) erzeugt. Im Vorhabengebiet sollen 10 Wohneinheiten entstehen. Bei einer durchschnittlichen Belegungsdichte mit 2,5 Personen je Wohneinheit ergeben sich für das Vorhaben ca. 25 Bewohner.

Kindertagesstätte

Der Kindergarten "Morgenglanz" (Waldorfpädagogik) befindet sich ca. 300 m vom Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entfernt. Die Kita "Nesthäkchen" befindet sich in etwa 900 m Entfernung im Ortskern Finow.

Grundschule

Die nächstgelegene Grundschule ist die Grundschule Finow (ca. 850 m Entfernung). In Finow befinden sich darüber hinaus ein Gymnasium (ca. 1,3 km) sowie eine im Aufbau befindliche Waldorfschule. Die Aufnahme des Lehrbetriebs ist für das Schuljahr 2020/21 geplant.

Wohnungsnahe öffentliche Grünflächen und öffentlich nutzbare Kinderspielplätze

Die gemäß Richtwert vorzusehenden wohnungsnahen öffentlichen Grünflächen (bei 6 m² pro EW insgesamt 150 m²) und siedlungsnahen öffentlichen Grünflächen (bei 7 m² pro EW insgesamt 175 m²) können über die sich im fußläufigen Gehbereich befindlichen Wald- und Grünflächen abgedeckt werden. Für Kleinkinder wird im Geltungsbereich ein eigener Spielbereich eingerichtet, der u.a. Sandkisten, Kleinspielgeräte und Sitzmöglichkeiten bieten wird.

4. Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung.

Da Einzelhandel im Geltungsbereich nicht Gegenstand der Planung ist, sind Auswirkungen auf die Zentrenstruktur und die Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung auszuschließen. Die Versorgung der künftigen Bewohner des Vorhabengebietes ist durch die nahgelegenen Angebote im Zentrum des Stadtbezirks Finow sowie im Bereich Kleiner Stern gewährleistet.

5. Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanzplanung

keine

6. Weitere Auswirkungen

keine.

IV. Verfahren

1. Antrag auf Einleitung des Verfahrens

Der Vorhabenträger hat mit Schreiben vom 22.12.2019 die Einleitung eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanverfahrens gem. § 12 Abs. 2 BauGB für das Grundstück Biesenthaler Straße 41 und angrenzende Flächen im Stadtbezirk Finow beantragt.

2. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde hat in ihrer Sitzung am 29.04.2020 die Einleitung des Verfahrens über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 "Biesenthaler Straße 41" gemäß § 12 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) i.V.m. § 13 a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB aufgestellt.

Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt.Nr. 5 / 2020.

3. Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

3.1 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 1 BauGB

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.2 Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 1 BauGB

Von der Durchführung einer frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurde gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB abgesehen.

3.3 Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Absatz 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 09.12.2020 um Stellungnahme mit Fristsetzung bis zum 29.01.2021 gebeten. Die Frist war aufgrund der Einschränkungen im Zusammenhang mit den Corona-Regelungen und der Weihnachtszeit um 3 Wochen verlängert worden.

3.4 Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Absatz 2 BauGB

In ihrer Sitzung vom 26.11.2020 billigte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 612 und seine Begründung sowie den zugehörigen Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 15.10.2020. Die Stadtverordnetenversammlung beschloss den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 3 Absatz 2 BauGB öffentlich auszulegen.

Die Auslegung erfolgte zwischen dem 04.01.2021 und dem 05.02.2021 in der Stadtverwaltung Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Straße 39 in Eberswalde. Die Öffentliche Auslegung wurde im Amtsblatt für die Stadt Eberswalde, Jahrgang 28, Nr. 12 vom 23.12.2020 ortsüblich bekannt gemacht.

3.5 Zusammenfassung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB

Insgesamt gingen 19 schriftliche Stellungnahmen ein, wobei von einigen Trägern Stellungnahmen unterschiedlicher Referate oder Fachabteilungen vorliegen.

Es wurden gemäß der Abwägung der Stellungnahmen keine Änderungen an den Festsetzungen notwendig. Es wurden allerdings erläuternde Ergänzungen in der Begründung vorgenommen. Einige Stellungnahmen führen auch zu Anpassungen und Ergänzungen im Durchführungsvertrag.

Die Ergänzungen in der Begründung bezogen sich auf folgende Punkte:

- Präzisierungen in der Beschreibung der Art der baulichen Nutzung,
- Ergänzungen zu den Aussagen bezüglich Waldersatz,
- Ergänzungen zu den Aussagen bezüglich Versickerung und zu den Erfordernissen aufgrund der Wasserschutzgebietsverordnung,
- Vervollständigung der Auflistung von Denkmälern in der Umgebung des Vorhabens,
- Ergänzung der Aussagen bezüglich des Landesentwicklungsplans sowie
- Präzisierung und Ergänzung der Ausführungen zum Immissionsschutz, hier insbesondere bezüglich des geltenden Schutzanspruchs sowie nahegelegene Gewerbebetriebe

Im Durchführungsvertrag wurden die Regelungen zu folgenden Punkten aufgrund von Hinweisen von Trägern ergänzt und präzisiert:

- Technische Anforderungen für die Ausführung der Spielfläche und
- Information der künftigen Bewohner über mögliche Nachtflüge am Flugplatz Finow durch entsprechende Hinweise in Mietverträgen

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08. August 2020 (BGBl.IS. 1728)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 04.März 2020 (BGBl. I S. 440)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) In der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl.I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 4. Dezember 2017 (GVBl.I/17, [Nr. 28])

Textliche Festsetzungen, Örtliche Bauvorschriften, Hinweise

1. Textliche Festsetzungen

1. Auf der Fläche für Wohnen sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten unzulässig. Dies gilt nicht für die festgesetzten Flächen für Nebenanlagen, Stellplätzen und privater Erschließung.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 4 und Nr. 22 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO)

2. Auf der Fläche für Wohnen darf bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche die festgesetzte Grundfläche baulicher Anlagen durch die Flächen von Anlagen gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von maximal 0,6 entspricht.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 3 BauNVO)

3. Auf der Fläche für Wohnen sind insgesamt 10 Bäume zu pflanzen. Es sind einheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

4. Auf der Fläche für Wohnen ist eine Befestigung von Terrassen, Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an §§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 4 BauGB)

5. Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten A und B ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

(Rechtsgrundlage: § 12 Abs. 1 BauGB; in Anlehnung an § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

2. Örtliche Bauvorschriften

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

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

2. Die Dächer sind als Walmdächer mit einer Dachneigung zwischen 20° und 23° auszubilden.

(Rechtsgrundlage § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 87 Abs. 1 BbgBO)

3. Hinweise

- Sollten bei Erdarbeiten Funde oder Befunde (z.B. Steinsetzungen, Verfärbungen, Scherben, Knochen, Metallgegenstände o.ä.) entdeckt werden, sind diese unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 11 BbgDSchG).

- Aufgrund der Lage im Wasserschutzgebiet Eberswalde (Finow) sind die entsprechenden Restriktionen der Schutzgebietsverordnung vom 09.10.2012 zu beachten. Es wird besonders auf § 3 Punkt 35 hingewiesen (Versickerung von Niederschlagswasser ist nur großflächig über die belebte Bodenzone zulässig).

- Auf das Plangebiet können Schallimmissionen im Zusammenhang mit dem Verkehrslandeplatz Eberswalde-Finow wirken. Gemäß der bestehenden Regelwerke sind daraus jedoch keine Lärmkonflikte zu erwarten. Dennoch können Einzelflugbewegungen im Plangebiet als störend empfunden werden. Die Bewohner / Mieter sind auf diesen Sachverhalt hinzuweisen.

Teil B: Fachbeitrag zu den Belangen und Umwelt-, Natur und Artenschutz

- **Eingriffs- und Ausgleichsgutachten**
- **Artenschutzfachbeitrag**
- **Waldrechtliche Belange**

Im Auftrag von:
Thomas Hilbig
Zum Samithsee 48
16227 Eberswalde

Verfasser:
Schrickel + Partner, Landschaftsarchitekten GmbH
Brunnenstraße 181
10119 Berlin
info@schrickel-partner.com
Tel. 030 / 86 47 39 0

Bearbeiter:
Lutz Bartung
Mike Plaschke

16.10.2020

Inhaltsverzeichnis

1 Anlass und Aufgabenstellung 43
2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans 44
3 Vorgaben aus Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (2014) 46
4 Naturschutzfachpläne 47
4.1 Landschaftsrahmenplan Barnim (2018) 47
4.2 Landschaftsplan Eberswalde (1997) 48
5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht 48
6 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des Naturhaushalts und der Landschaft 49
6.1 Schutzgut Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt 49
6.2 Schutzgut Tierwelt 51
6.3 Schutzgut Boden 52
6.4 Schutzgut Wasser 53
6.5 Schutzgut Klima, Luft 53
6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 53
7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft 54
7.1 Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt 54
7.2 Schutzgut Tierwelt 55
7.3 Schutzgut Boden 57
7.4 Schutzgut Wasser 57
7.5 Schutzgut Klima, Luft 58
7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild 58
8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege 59
8.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen 59
8.2 Ausgleichsmaßnahmen 60
9 Artenschutzrechtliche Prüfung 61
10 Waldrechtliche Belange 64
11 Zusammenfassung und Eingriffsbilanzierung 68

Anlagen

Anlage 1: Bestandsplan Biotoptypen und Bäume, Maßstab 1:400
Anlage 2: Baumbestandsliste und Ermittlung Ersatzbäume

1 Anlass und Aufgabenstellung

Der Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 612 „Biesenthaler Straße 41“ ist die beabsichtigte Entwicklung eines Wohngebietes. Mit der Entwicklung zu einem Wohngebiet sollen brachgefallene frühere gewerbliche Flächen und Bahnflächen einer neuen Nutzung zugeführt werden. Das Vorhaben umfasst die Entwicklung eines Wohngebietes mit reihenhausartiger Bebauung und einem Einfamilienhaus.

Zur planungsrechtlichen Sicherung des Vorhabens unter Berücksichtigung des Natur- und Landschaftsschutzes sowie der nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung auf dem Grundstück Biesenthaler Straße 41 wird das Bebauungsplanverfahren 612 gemäß § 12 BauGB durchgeführt (vorhabenbezogener Bebauungsplan).

Die Gesamtfläche des Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 612 „Biesenthaler Straße 41“ beträgt ca. 0,37 ha.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 (Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² zulässiger festgesetzter Grundfläche) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Hierzu zählen u.a. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Landschaftspflege im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe a sind insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Zur Bereitstellung von naturschutzfachlichen Abwägungsgrundlagen wurde vorliegendes Eingriffs-Ausgleichsgutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und der Landschaftspflege dargelegt und bewertet werden.

Zudem werden in einer **artenschutzrechtlichen Prüfung** die Belange des besonderen Artenschutzes nach § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) behandelt. Es wird die Erfassung von Vögeln, Reptilien und Fledermäusen dokumentiert und geprüft, ob und in welchem Umfang artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Absatz 1 verletzt werden könnten und wie Verletzungen ggf. vermieden und ausgeglichen werden können. Die Belange des besonderen Artenschutzes sind der gemeindlichen Abwägung nicht zugänglich.

Da sich auf Teilflächen des Plangebiets Waldbestände nach dem Brandenburgischen Landeswaldgesetz befinden und im Rahmen der Bauleitplanung eine Waldumwandlung in eine andere Nutzungsart angestrebt wird, erfolgt eine ergänzende Darlegung der **waldrechtlichen Belange.** Die Waldfeststellung einer 900 m² großen Waldfläche mit jungem Kiefern- und Birkenaufwuchs erfolgte bereits im Vorfeld durch die Oberförsterei Eberswalde.

Der Geltungsbereich beinhaltet die Flurstücke 466 teilweise, 467 und 468 (Gemarkung Finow, Flur 1). Hinzu kommen kleinere Teile des unmittelbar angrenzenden Flurstücks 1513 (Gemarkung Finow, Flur 1), die der Arrondierung der Fläche dienen.

2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplans

Nachfolgende Kurzdarstellung beruht im Wesentlichen auf dem Entwurf und der Begründung zum Bebauungsplan 612 sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan (Stand August 2020, erstellt durch das Büro Volker Schmidt – Ort + Plan.

Insgesamt sollen im Plangebiet ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten als Mietwohnungen sowie ein freistehendes Wohnhaus auf dem östlichen Teil des Grundstücks entstehen. Das Mehrfamilienhaus soll sich dabei im rechten Winkel zur Biesenthaler Straße in die Tiefe des Grundstücks entwickeln. Auf der Südseite sollen individuelle Gärten entstehen. Auf der Nordseite werden vor den Häusern Stellplätze angeordnet, die den jeweiligen Wohneinheiten unmittelbar zugeordnet sind.

Das zweigeschossige Mehrfamilienhaus (**Gebäude 1**) wird reihenhausartig ausgeführt. Die einzelnen Wohneinheiten erstrecken sich jeweils über beide Geschosse und erhalten individuelle Hauseingänge sowie individuelle Gartenzugänge.

Die Wohnungsgrundrisse folgen einem besonders rationalen Schnitt. Ziel ist es dabei, auf relativ geringer Wohnfläche Wohnungen zu schaffen, die sich besonders für Familien mit Kindern eignen.

Der äußere östliche Teil der Fläche ist als Garten dem **Gebäude 2** zugeordnet. Hier können vorhandene Baumbestände in die Freiraumgestaltung integriert werden.

Das Maß der baulichen Nutzung wird für die beiden Gebäude jeweils durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) und die zulässige Anzahl der Geschosse bestimmt.

Als Art der Nutzung wird im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 612 "Flächen für Wohnen" festgesetzt. In Anlehnung an die BauNVO wären in diesen Gebietsarten eine Grundflächenzahl von bis zu 0,4 und eine Geschossflächenzahl von bis zu 1,2 als Obergrenzen vorgesehen. Diese Obergrenzen werden eingehalten.

Unter Beachtung der städtebaulichen Qualität soll zur planungsrechtlichen Sicherung der für das Vorhaben erforderlichen Erschließungs- und Nebenanlagen einschließlich der Deckung des ruhenden Verkehrs eine Überschreitung der maximal zulässigen Grundfläche durch Anlagen nach § 19 (4) BauNVO bis maximal 60% der Grundstücksfläche festgesetzt werden.

Der erhöhte Spielraum für die GRZ einschl. der Flächen für Garagen und Stellplätze sowie sonstige Nebenanlagen (i.S.v. § 19 Absatz 4) durch die textliche Festsetzung Nr. 2 begründet sich u.a. damit, dass alle erforderlichen Stellplätze auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Dadurch, dass die Gebäude nicht unterkellert ausgeführt werden, werden auch Flächen für Fahrradabstellanlagen und für Abstellanlagen für Müllbehälter sowie technische Einrichtungen benötigt. Diese Anlagen zusammen genommen benötigen eine Fläche von rd. 900 m².

Die sich aus den Festsetzungen ergebende GRZ von 0,6 gewährleistet, dass 40% der Fläche - abgesehen von notwendigen Wegen und Flächen für die Feuerwehr - für Gärten, gemeinschaftlich genutzte Freiflächen, ökologische Ausgleichsflächen etc. gesichert wird. Die Festsetzung sichert die angestrebte durchgrünte und aufgelockerte Struktur des Gebietes, eine

hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner und eine angemessene ökologische Funktion des Gebietes.

Jeder Wohneinheit wird ein eigener Garten unmittelbar zugeordnet. Die Gärten weisen durchweg Südorientierung auf. Unmittelbar an den Häusern sind kleine Terrassen vorgesehen. Am südlichen Rand des Grundstücks sind Gehölzstreifen geplant, in die bestehende Vegetationsbestände integriert werden können.

Entlang der nördlichen Grenze des Gebietes, ungefähr im Verlauf der früheren Bahnstrecke, soll eine kurze Stichstraße das Gebiet erschließen. Diese Straße bleibt Teil des Baugrundstücks und wird als Privatstraße genutzt. Eine öffentliche Widmung erfolgt nicht.

Private Stellplätze sind jeweils direkt vor den einzelnen Wohnhäusern vorgesehen. Entlang der Privatstraße sollen darüber hinaus ca. 5 Stellplätze für Besucher vorgehalten werden.

Als Versickerungsanlagen sind Versickerungsmulden sowie ggf. Rigolen oder Rohrrigolen geplant. Der Bau von Versickerungsanlagen ist gemäß Arbeitsblatt DWA A 138 (Planung, Bau und Betrieb von Anlagen zur Versickerung von Niederschlagswasser) mit einem Mindestabstand von 1,0 m über dem höchsten Grundwasserstand durchzuführen.

Zum Ausgleich von 10 verlorengehenden geschützten Bäumen nach der Baumschutzverordnung Barnim werden im Plangebiet insgesamt 10 gebietsheimische, standortgerechte, hochstämmige Obst- oder Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm angepflanzt. Gemäß Festsetzung sind die Bepflanzungen zu erhalten und bei Abgang nachzupflanzen.

Zum Ausgleich von 900 m² jungen Kiefern-Birkenwald werden auf zwei externen Ausgleichsflächen insgesamt 900 m² Laubwald angepflanzt. Diese Waldersatzaufforstungen entsprechen den Vorgaben des Landeswaldgesetzes Brandenburg.

Abb.: Grundstück Biesenthaler Straße 41

3 Vorgaben aus Flächennutzungsplan der Stadt Eberswalde und Umweltbericht zum Flächennutzungsplan (2014)

Der Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans 612 als Bestandteil der Wohnbauflächen entlang der Biesenthaler Straße dar. Südlich der Wohnbauflächen schließen die Grünflächen des Friedhofs an. Südöstlich befindet sich der ehemalige Hubschrauberlandeplatz, der als Sondergebiet für erneuerbare Energien dargestellt ist.

Im Umweltbericht zum Flächennutzungsplan werden für das Bebauungsplangebiet keine weiterführenden ortsbezogenen Maßnahmen dargestellt. Südlich des im südlichen Umfeld liegenden Friedhofs Finow werden in einer thematischen Karte lineare Grünzäsuren und Vernetzungsräume für das Stadtgebiet verzeichnet. Das Plangebiet befindet sich außerhalb dieser Grünzäsuren.

Im Umweltbericht werden zudem einige allgemeine Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Umweltauswirkungen bei Bauvorhaben genannt, die bei der konkreten Ausgestaltung der Bebauungspläne zu berücksichtigen sind. Dies sind im Einzelnen:

- Beschränkung der Versiegelung von Freiflächen auf das absolut notwendige Maß (Minimierung des Versiegelungsgrads)

- Verwendung wasserdurchlässiger bzw. vegetationsfähiger Materialien für Stellplätze, Fußwege, Lagerflächen (sofern keine wassergefährdenden Stoffe gelagert werden),

- Reduzierung von Bodenumlagerungen, Abgrabungen und Aufschüttungen auf das unbedingt erforderliche Maß

- Vorrang der Retention und Versickerung des anfallenden, unbelasteten Niederschlagswassers auf der Fläche

- Minimierung von Stoffeinträgen, insbesondere durch extensive Pflege der zukünftigen Grünflächen, Ausschluss boden- und grundwassergefährdender Nutzungen

- weitestgehender Erhalt ökologisch hochwertiger Biotope und der Baumbestände im bebauten Bereich

- bei Neubebauung Erhalt oder Schaffung von Nischen und Höhlungen als Nisthilfen für Gebäudebrüter

- Einhaltung von Mindestabständen zu Waldflächen und zu angrenzenden ökologisch sensiblen Bereichen

- Einhaltung von ökologisch begründeten Bauzeiten / Schutzmaßnahmen nach DIN 18920 (bei angrenzenden ökologisch sensiblen Bereichen)

- landschaftliche Einbindung / Eingrünung und Durchgrünung neuer Siedlungsgebiete, Verwendung kulturraumtypischer Pflanzenarten

- Ausschluss bestimmter Nutzungen im Bebauungsplan gem. § 1 Abs. 5 BauNVO

- sachgemäßer Umgang mit Baufahrzeugen und -materialien

- Anpassung der Höhe und Dichte der Bebauung sowie die Anordnung und Ausrichtung der Gebäude an die Durchlüftungsbahnen

- Energieoptimierte Bauweise und Gebäudeformen, umweltfreundliche Infrastruktur (Energieversorgung, Anbindung an ÖPNV)

4 Naturschutzfachpläne

4.1 Landschaftsrahmenplan Barnim (2018)

„Ein wesentliches Ziel des Naturschutzes und der Landschaftspflege ist die dauerhafte Sicherung der biologischen Vielfalt, der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und der Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erholungswert von Natur und Landschaft als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen (§1 und 2 BNatSchG). Dazu werden mit Hilfe des Landschaftsrahmenplanes als Instrument des Naturschutzes für das Plangebiet Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen der Landschaftsplanung konkretisiert (§§9 und 10 BNatSchG).

Der Landschaftsrahmenplan stellt als wichtiges Instrument der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim die wesentliche Grundlage dar für:

- die Umsetzung der Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege,
- die Beurteilung der Umweltverträglichkeit von aktuellen Nutzungen, geplanten Nutzungsveränderungen sowie baulichen Vorhaben.

Ebenso haben weitere Behörden und öffentliche Stellen die Inhalte des Landschaftsrahmenplanes bei Planungen und Verwaltungsverfahren zu beachten. Für Ämter, Gemeinden, den Landkreis Barnim und Investoren erhöht sich durch die aktuelle Informationsgrundlage des vorliegenden Landschaftsrahmenplanes die Planungssicherheit. Darüber hinaus bietet der Landschaftsrahmenplan aktuelle Inhalte zur räumlichen Gesamtplanung und für weitere Fachplanungen, wie z.B. für die Flächennutzungsplanung der Ämter und Gemeinden. Eine Übernahme von Inhalten in die Regionalplanung schafft eine rechtliche Verbindlichkeit der im Landschaftsrahmenplan formulierten Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege“ (Landschaftsrahmenplan Barnim 2018, Teil 1: Einleitung und Methodik, Seite I–1).

In den nachfolgenden Kapiteln werden die in den thematischen Karten des Landschaftsrahmenplans Barnim dargelegten Naturschutzbelange auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans 612 angewendet.

4.2 Landschaftsplan Eberswalde (1997)

Der Landschaftsplan Eberswalde stellt für den Bereich des Bebauungsplans 612 im Jahr 1997 noch Grünflächen dar. Aufgrund der Aktualisierung des Flächennutzungsplans (2014) mit Darstellung dieser Bereiche als Wohnbauflächen ist die Darstellung des Landschaftsplans inzwischen überholt. Weiterhin führt der Landschaftsplan aus, dass prinzipiell auch innerhalb von Siedlungsflächen Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege anzusetzen sind. U.a. sind folgende Maßnahmen im Siedlungsbereich zu berücksichtigen:

- Förderung der Durchgrünung des Siedlungsgebietes mit Gehölzen
- Verwendung von luft- und wasserdurchlässigen Befestigungsmaterialien
- Pflanzen von Straßenbäumen
- Begrünung und Anpflanzen von Laubbäumen auf Stellplätzen
- Förderung von Fassaden- und Dachbegrünung
- Erhöhung der Grün- und Freiflächenanteile in Hinterhöfen

5 Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich außerhalb von Naturschutz- und Landschaftsschutzgebieten; Fauna-Flora-Habitatgebieten und Vogelschutzgebieten.

Das nächstgelegene Landschaftsschutzgebiet ist das Landschaftsschutzgebiet „Barnimer Heide“, das ca. 600 Meter südlich des Geltungsbereichs liegt.

Die nächstgelegenen FFH-Gebiete sind die FFH-Gebiete „Nonnenfließ-Schwärzetal“ und „Finowtal-Pregnitzfließ“. Beide haben in südlicher Richtung eine Entfernung von ca. 2.500 Metern zum Plangebiet.

Der Naturpark „Barnim“ schließt südlich in der Feldflur an die Siedlungsflächen von Eberswalde an.

6 Bestandsaufnahme und Bewertung der einschlägigen Aspekte des Naturhaushalts und der Landschaft

6.1 Schutzgut Pflanzen, Biotope und die biologische Vielfalt

Biotoptypen

Im Frühjahr 2020 wurde auf Grundlage des Vermesserplans eine Biotoptypen- und Baumkartierung auf der Maßstabsebene des Bebauungsplanes durchgeführt. Es wurde nach der Biotoptypenliste Brandenburgs (Stand 2011) kartiert. Dabei wurden innerhalb und angrenzend an den Geltungsbereich folgende Biotoptypen erfasst (jeweils mit Nennung des Biotoptypencodes Brandenburg sowie Flächenangaben bezogen auf den Geltungsbereich):

Biotop-code Branden-burg	**BIOTOPTYP BRANDENBURG**	**m²**
Anthropogene Rohbodenstandorte und Ruderalfluren		
03130	vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	1.078
03240	Zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Grasfluren	658
03220	Ruderale Pionierrasen und Queckenfluren	336
Gras- und Staudenfluren		
05160	Zierrasen/Scherrasen	20
Gebüsche, Baumreihen und Baumgruppen		
07102	Laubgebüsche frischer Standorte, hier ruderaler Ahornaufwuchs	145
Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen		
12611	Pflasterstraßen	3
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	268
12651	Unbefestigter Weg, hier: Trampelpfad im Verlauf der ehemaligen Gleisanlagen,	341
12654	Versiegelter Weg, versiegelte Fläche /hier: Plattenbelag und Betonelemente	39
12700	Anthropogene Sonderfläche, hier Brunnenschacht	2
Wälder und Forste		
08210	Kiefernwälder trockenwarmer Standorte / hier: ruderaler Kiefernbestand auf Sekundärstandorten der ehemaligen Gleis- und Bahnanlagen	789
Summe		**3.679**

Die flächige Ausdehnung der Biotoptypen ist im beigefügten Bestandsplan „Biotoptypen und Bäume“ (**Anlage 1**) dargestellt.

Das Plangebiet befindet sich auf ehemaligen Bahngelände mit stark gestörten Bodenverhältnissen. Dementsprechend werden die Flächen vor allem von nutzungsgeprägten Biotopen aus ruderalen Pionier- und Grasfluren sowie vegetationsarmen Beständen eingenommen. Hier kommen vereinzelt Birken und Kiefern vor. Am Ostrand des Plangebiets stockt ein jüngerer ruderaler Kiefernaufwuchs. Am Nordrand befindet sich im Verlauf der ehemaligen Gleisanlagen ein unbefestigter Trampelpfad.

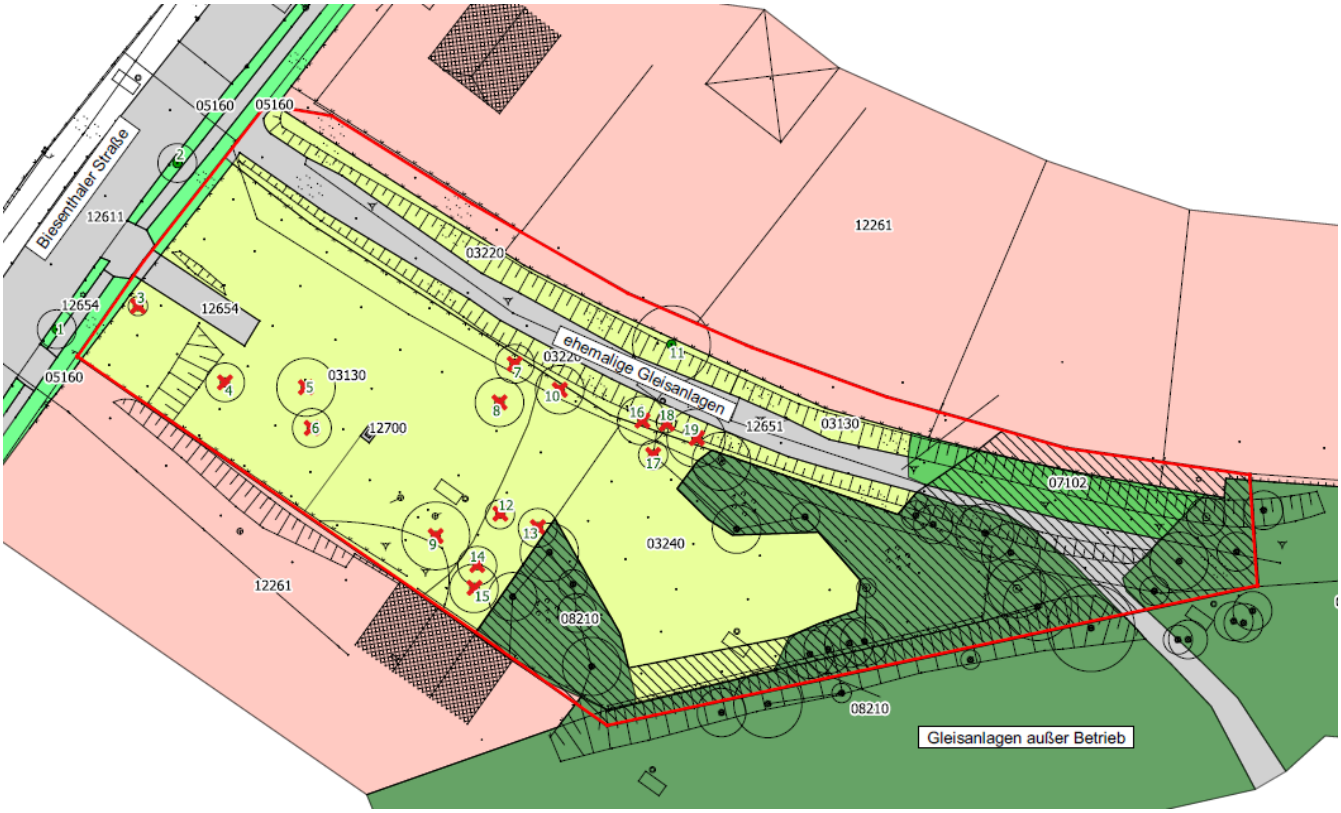

Abb.: Auszug aus Bestandsplan Biotoptypen und Bäume (Anlage 1, verkleinert), Geltungsbereichsgrenze = rot

Im Geltungsbereich befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope gemäß § 30 BNatSchG und § 18 BbgNatSchAG. (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz). Zudem wurden keine besonders geschützten oder gefährdeten Pflanzenarten gefunden.

Der Landschaftsrahmenplan Barnim verzeichnet in der Karte terrestrische Ökosysteme und Ökosystemtypen (Bestand und Gefährdungen 2018) „Grünland und Offenlandsysteme“. Es werden keine Beeinträchtigungen und Gefährdungen dargestellt. Südlich schließen die Grün- und Freiflächen des Friedhofs Finow und östlich die von Kiefern dominierten Waldbestände entlang der ehemaligen Bahntrasse an.

Baumbestand

Der Baumbestand ist im Vermesserplan eingemessen und im beigefügten Biotoptypenplan im Einzelnen dargestellt. Zudem sind die Bäume, die sich außerhalb des Waldbestandes befinden in einer Baumbestandsliste in der **Anlage 2** nach Art, Stammumfang und Schutzstatus tabellarisch aufgelistet.

Es wurden insgesamt 19 Bäume außerhalb des Waldbestandes mit den überwiegenden Arten Sand-Birke (Betula alba), und Waldkiefer (Pinus sylvestris) kartiert. Davon sind 11 Bäume nach der Barnimer Baumschutzverordnung (BarBaumSchV) geschützt. Die Vitalität der Bäume ist im Allgemeinen gut.

Geschützt sind im Landkreis Barnim alle Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, sofern es sich um Laubbäume oder Bäume der Gattungen Pinus (Kiefer) oder Larix (Lärche) handelt. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Metern Höhe über dem Erdboden gemessen. Andere in der Baumschutzverordnung nach § 2 Absatz 2 Nr. 2 und 3 geschützte Bäume kommen im Plangebiet nicht vor.

Im Straßenraum der Biesenthaler Straße stehen außerhalb des Plangebiets zwei jüngere Gleditschien, die Bestandteil der straßenbegleitenden Baumreihen sind.

6.2 Schutzgut Tierwelt

Zur Erfassung der Tierwelt erfolgte im Jahr 2020 eine fachgutachterliche Bestandserfassung von Brutvögeln, Fledermäusen und Reptilien. Der erforderliche Untersuchungsumfang hinsichtlich Arten und Häufigkeit der Begehungen wurde im Vorfeld mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim abgestimmt.

Die Erfassungen wurden von den Artenschutzsachverständigen Hinrich Matthes (Eberswalde) und Thomas Grewe (Falkenberg) durchgeführt und sind in einem gesonderte Ergebnisbericht dokumentiert[1].

Nachfolgend werden die Ergebnisse der faunistischen Untersuchungen in zusammengefasster Form wiedergegeben.

Avifauna (Vogelwelt)

Der artenschutzfachliche Flächencharakter wird als durchbrochener jüngerer Kiefernbestand auf ruderalem Brachland (alte Bahnbrache) in Ortsrandlage beschrieben. Das halboffene Gelände wird geprägt von ruderalen Gras- und Staudenfluren, vegetationsfreien Flächen sowie ruderalen Sukzessionsgehölzen v.a. Kiefern und Birken jüngeren Alters.

Die Fläche bietet eingeschränkt lediglich Habitate für Boden-, Gebüsch- und Baumbrüter (Freibrüter).

Insgesamt wurden im Vorhabenbereich und im nahen Umfeld 6 Brutvogelarten nachgewiesen. Im Einzelnen sind dies (mit Angabe der festgestellten Reviere) Elster (2), Ringeltaube (1), Rotkehlchen (1), Mönchsgrasmücke (1), Amsel (1) und Buchfink (1)**.** Alle genannten Arten sind als europäische Vogelarten im Sinne des Artikel 1 der EG-Vogelschutzrichtlinie und dem Bundesnaturschutzgesetz i.V. mit der Bundesartenschutzverordnung besonders geschützt. Sie sind in Brandenburg häufig bis sehr häufig und ungefährdet. Keine der Arten ist in der Roten Liste für Brandenburg oder Deutschland aufgeführt.

Als Nahrungsgäste kommen vor: Heidelerche, Misteldrossel, Kohlmeise, Blaumeise, Star, Haussperling, Nebelkrähe, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Feldsperling, Zilpzalp,

[1] Hinrich Matthes, Thomas Grewe: Ergebnisbericht zu Artenerfassungen: Grundstück für geplante Reihenhauszeile in der Biesenthaler Straße Eberswald, Oktober 2020

Grünfink, Girlitz, Singdrossel, Kolkrabe, Mäusebussard, Sperber, Trauerschnäpper, Haubenmeise.

Höhlen- oder Gebäudebrüter sind nicht vorhanden, da keine Höhlenbäume oder Gebäudestrukturen auf der Fläche vorhanden sind.

Reptilien
Das Baufeld ist im westlichen Teilbereich durch Erdarbeiten (Bodenabschub, Gehölzentfernung) eingeebnet und weitgehend vegetationsfrei und im östlichen Teilbereich durch den Baumbestand stark beschattet. Diese Strukturen sind nach Einschätzung der Fachgutachter als Zauneidechsenhabitate nur noch sehr eingeschränkt geeignet. Im Rahmen der mehrmaligen Begehungen 2020 wurden im Plangebiet keine Zauneidechsen- und Schlingnattervorkommen festgestellt.

Es fanden sich jedoch unter ausgelegten künstlichen Verstecken insgesamt neun Blindschleichen im Waldsaumbereich auf ruderalen Grasfluren. Die Blindschleiche zählt in Brandenburg und Deutschland zu den relativ häufigen Arten und gilt als ungefährdet. Sie ist nach Bundesartenschutzgesetz besonders geschützt.

Fledermäuse
Das Gebiet wird regelmäßig als Jagdhabitat von Arten wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunem Langohr, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Großem Abendsegler genutzt. Weiterhin fungiert der Bereich nicht als Teil relevanter Flugstraßen. Alle Fledermausarten sind als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie streng geschützt.

Ältere Höhlenbäume bzw. Habitatbäume, die von Fledermäusen als Quartiere genutzt werden könnten, kommen auf der Fläche nicht vor. Insbesondere die älteren begutachteten Birken am Flächenrand weisen keine geeigneten Höhlungen für Fledermäuse auf.

6.3 Schutzgut Boden

Nach den Darstellungen der Bodenkarten des Landschaftsrahmenplans Barnim (2018) befindet sich das Plangebiet in einem ausgedehnten Gebiet mit Podsol-Braunerden und an-thropogen überprägten Böden des Siedlungsbereichs. Aufgrund der früheren Nutzungen als Bahnanlage und durch flächenhafte Abgrabungen und Aufschüttungen sind die Bodenverhältnisse gegenüber ihrem Ursprungszustand stark verändert. Der Boden ist zudem weitgehend mit Schotter und Bauschutt durchsetzt. An mehreren Stellen sind nach Aufgabe der vorhergehenden Nutzung Gleise, Bahnschwellen, Fundamente und Befestigungen im Boden verblieben. Besonders schutzwürdige Böden kommen nicht vor.

In der Bodenkarte des Landschaftsrahmenplans mit Darstellung der Beeinträchtigungen und Gefährdungen (2018) sind für das Plangebiet keine Altlasten oder Altlastenverdachtsflächen verzeichnet. Das Belastungsrisiko durch Schadstoffe aus dem Straßenverkehr liegt im mittleren Bereich.

Im Jahr 2019 wurde durch den Bauherrn Bodenanalysen veranlasst. Die Untersuchungen durch das Prüfunternehmen UWEG GmbH (Eberswalde) führten zu dem Ergebnis, dass gemäß LAGA (Länder Arbeitsgemeinschaft Abfall) Z0 Böden vorliegen. Diese Böden sind uneingeschränkt einbaufähig (Prüfbericht 1713/19).

6.4 Schutzgut Wasser

Laut der Hydrogeologischen Karte Brandenburg des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg befindet sich das Plangebiet im Bereich weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler. Der oberflächennahe Grundwasserleiterkomplex liegt gemäß der Grundwassergleichenlinien bei ca. 31 m NHN. Dies entspricht bei Geländehöhen von ca. 37 m einem Grundwasserflurabstand von ca. 6 m im Plangebiet.

Der Geltungsbereich liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Eberswalde (Finow) innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow).

Nach den Darstellungen der Grundwasser- und Oberflächenwasserkarte des Landschaftsrahmenplans Barnim (Bestand, Bewertung und Gefährdung 2018) liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb von „Gebieten mit erhöhter Bildung von Grundwasser > 50 mm/a“. Die Bereiche mit erhöhter Grundwasserbildung schließen nördlich davon an.

Im Geltungsbereich befinden sich keine Oberflächengewässer.

6.5 Schutzgut Klima, Luft

Der Landschaftsrahmenplan Barnim (2018) verzeichnet in der thematischen Karte zu Sommertemperaturen für die Siedlungsgebiete Eberswalde und Finow erhöhte Sommertemperaturen im Vergleich zu den unbebauten Umlandgebieten. Daher werden in den Sommermonaten innerhalb der Siedlungsgebiete höhere bioklimatischen Belastungen für die Menschen bestehen als im Umfeld. Die thematische Karte Klima/Luft stellt für das Plangebiet und sein näheres Umfeld keine großflächigen Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete dar. Bei kleinräumiger Betrachtung kommen dem südlich des Geltungsbereichs gelegenen Friedhof Finow und den östlich anschließenden Waldbeständen günstige klimatische Wirkungen zu. Sie erfüllen als Grünflächen mit älteren Baumbestand kleinklimatisch ausgleichende Funktionen für die umliegenden bebauten Bereiche der Wohngebiete, indem sie bei großer sommerlicher Hitze durch Verdunstung, Schattenwurf und kleinräumigen Luftaustausch kühlend wirken.

6.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Bebauungsplangebiet ist derzeitig unbebaut. Aufgrund der aufgegebenen Vornutzung als Bahnanlage ist das Gelände brachgefallen und wird heute im Erscheinungsbild von spontan aufgewachsenen Grasfluren, lichten Gehölzbeständen sowie vegetationsfreien Flächen geprägt. Der Baumbestand ist überwiegend jüngeren Alters. Das Baugrundstück ist beidseitig von Wohnbebauung und Gärten umgeben und zählt zum Siedlungsbereich. Vor Kopf liegt die Biesenthaler Straße. Besonders hervorzuheben sind zwei jüngere Straßenbäume, die Bestandteil der ortsbildprägenden straßenbegleitenden Baumreihen entlang der Biesenthaler Straße sind. Im östlichen Umfeld befinden sich weitere brachgefallene Bahnanlagen mit zwischenzeitlich aufgewachsenen Waldbeständen. Südlich liegt ein weiteres Wohngrundstück sowie daran anschließend der Friedhof Eberswalde Finow.

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans Barnim (2018) ist der Geltungsbereich Bestandteil des baulich geprägten Siedlungsgebiets Finows mit „mäßiger“ Bedeutung für das

Orts- und Landschaftsbild. Erst im südlichen nicht planbetroffenen Außenbereich der Landwirtschaftsflächen schließen gemäß Landschaftsrahmenplan Landschaftsbildeinheiten „hochwertiger“ und „sehr hochwertiger“ Bedeutung an.

7 Auswirkungen auf den Naturhaushalt und die Landschaft

7.1 Schutzgut Pflanzen und die biologische Vielfalt

Biotoptypen

Mit Umsetzung der Planung werden bislang unbebaute Flächen bebaut, womit ein dauerhafter Verlust von Vegetationsflächen verbunden ist. Die Realisierung des Vorhabens bedeutet zunächst einen Verlust von 3.300 m² Vegetationsfläche. Bei Zugrundelegung der Festsetzungen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans (GRZ 0,4; überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ II von 0,6) entstehen jedoch rd. 1.500 m² neue Vegetationsflächen. Der Nettoverlust beträgt damit ca. 1.800 m². Aus dem Bestand gehen überwiegend Ruderalfluren und waldartige Gehölzbestände verloren.
In der nachfolgenden Tabelle sind die anlage- und baubedingt verlorengehenden Biotoptypen mit Flächengrößen aufgelistet (ohne im Bestand versiegelte Flächen).

Biotoptyp	**m²**
vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen	1.078
ruderale Pionierrasen und Queckenfluren	336
zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Grasfluren	658
Zierrasen/Scherrasen	20
Laubgebüsche frischer Standorte	145
Kiefernwälder trockenwarmer Standorte	789
Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten	268
Gesamt (ohne Bestandsversiegelung)	3.294

Tabelle 1: Vegetationsverluste

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden mit Gärten und gärtnerisch angelegten Gemeinschaftsflächen neu begrünt, indem Rasenflächen angelegt sowie Bäume, Hecken und Sträucher angepflanzt werden. Dies umfasst einschließlich des Erhalts eines Teils der Bestandsbegrünung 1.480 m².

Die mit der Umsetzung der Planung verbundenen Waldverluste in Höhe von 900 m² werden nachfolgend in einem gesonderten Abschnitt zu den Belangen des Landeswaldgesetzes Brandenburg dargestellt.

Die Gärten der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Wohngebiete und die anschließenden Waldbestände entlang der ehemaligen Bahntrasse werden durch die Errichtung der Wohngebäude und die zukünftigen Wohnnutzungen nicht beeinträchtigt.

Bäume / Barnimer Baumschutzverordnung

Mit Umsetzung des Bebauungsplans Planung werden 10 Bäume, die nach der Barnimer Baumschutzverordnung geschützt sind, innerhalb der Baufelder verloren gehen. Dies sind spontan aufgewachsene Bäume der Arten Sand-Kiefer und Gemeine Birke mit Stammumfängen von 63 bis 94 cm.

Der Ausgleich des verlorengehenden Baumbestands erfolgt nach den Bestimmungen der Barnimer Baumschutzvorordnung. Demnach muss gemäß § 7 Absatz 3 Buchstabe b für jeden verlorengehenden geschützten Baum mit einem Stammumfang bis zu 125 cm, gemessen in 1,30 m Höhe, ein Ersatzbaum mit einem Mindestumfang von 12-14 cm, 3-fach verschult, mit Ballen gepflanzt werden. Bei einem Stammumfang von mehr als 125 cm ist für jeden weiteren angefangenen Meter Stammumfang ein zusätzlicher Baum zu pflanzen.

In der Baumbestandsliste der Anlage 2 wurden insgesamt 10 neu anzupflanzende Ersatzbäume mit einem Mindestumfang von 12 bis 14 cm ermittelt.

Im Geltungsbereich werden entsprechend der textlichen Festsetzungen mindestens 10 gebietstypische und standortgerechte Laub- oder Obstbäume festgesetzt. Für alle Bäume wird ein einheitlicher Stammumfang von mindestens 12-14 cm vorgesehen. Die Bäume dienen der Ortsbildgestaltung und dem Baumausgleich für verlorengehende geschützte Bäume. Die Anzahl der festgesetzten Bäume reicht aus, um die verlorengehenden geschützten Bäume zu ersetzen. Die „Liste der in Brandenburg gebietseigenen Gehölzarten“ ist anzuwenden.

Die neuen Bäume erfüllen zudem kleinklimatische Funktionen und Lebensraumfunktionen für die Tierwelt. Die gebietsheimischen und standortgerechten Arten sollen u.a. verwendet werden, da sie den höchsten Insektenreichtum aufweisen und somit dem Insektensterben entgegenwirken. Weiterhin profitieren Fledermäuse und Vögel von einem großen Insektenangebot. Die Anpflanzung von fremdländischen Arten oder Obstbaumhybriden, die keine oder nur eine geringe Lebensgrundlage für Insekten bieten, ist daher zu vermeiden.

Unabhängig von den Festsetzungen im Bebauungsplan 612 und ihrer Umsetzung im Genehmigungsverfahren besteht das Erfordernis, für die Fällung geschützter Bäume eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Barnimer Baumschutzverordnung zu beantragen bzw. zu erteilen.

7.2 Schutzgut Tierwelt

Vögel

Mit Realisierung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans 612 werden die von Bäumen, Sträuchern, Ruderalfluren und vegetationsfreien Flächen geprägten Habitatstrukturen für die Vogelwelt zum größten Teil verloren gehen. Die nachgewiesenen Brutvögel wie Amsel, Rotkehlchen, Ringeltaube, Elster, Mönchsgrasmücke und Buchfink sind in Brandenburg häufige Arten. Andererseits werden durch die geplante Freiraumbegrünung mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Grasfluren neue Habitatstrukturen geschaffen, die - wenn auch zunächst in eingeschränktem Umfang - erneut Lebensraumfunktionen für die Avifauna im Plangebiet erfüllen. Durch die Freiraumbegrünungen wird der geplante Freiraumbereich auch zukünftig Ansitz-, Nist-, Nahrungs- und Brutplätze für Vögel bieten. Daneben bleibt der im Umfeld des Baugebiets vorhandene Wald und Gehölzbestand mit Lebensstättenfunktion für Vögel unverändert

erhalten. Von daher ist zu erwarten, dass mit Durchführung der vorgesehenen Begrünungsmaßnahmen keine erheblichen Beeinträchtigungen der vorkommenden Vogelwelt verbleiben.

Die weitere Prüfung der Vogelwelt hinsichtlich der Verbotstatbestände des Tötungs- und Störungsverbots sowie des Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes erfolgt im nachfolgend erstellten Kapitel 9 zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG.

Fledermäuse

Das Gebiet wird auch nach Realisierung des Bebauungsplans als Jagdrevier für die Fledermausfauna nutzbar sein. Die beiden geplanten Gebäude stellen keine wesentliche Flugbarriere für die fachgutachterlich festgestellten Fledermäuse dar. Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunes Langohr, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Großem Abendsegler werden wie bisher den südlichen Siedlungsrand Finows und die Siedlungsgebiete selbst für Jagdaktivitäten nutzen können. Höhlenbäume bzw. Habitatbäume von Fledermäusen wurden auf der Fläche nicht nachgewiesen.

Durch die Entfernung von Gehölzen gehen einerseits insektenreiche Saumbestände verloren, die für die Jagd der Fledermäuse besonders attraktiv sind. Da die geplanten Baugrundstücke jedoch soweit wie möglich mit Bäumen und Sträuchern wiederbegrünt werden, werden auch diese Bereiche alsbald Nahrungsquellen für Fledermäuse bieten, wodurch zum Nahrungsangebot für Fledermausarten beigetragen wird. Die bestehenden großräumigen Jagdreviere bleiben für Fledermäuse uneingeschränkt nutzbar. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Flächeninanspruchnahme durch die Bebauung und die vorgesehene Begrünung der Freiflächen verbleiben keine erheblichen Beeinträchtigungen der Jagdgebiete von Fledermäusen.

Die weitere Prüfung der Fledermausvorkommen hinsichtlich der Verbotstatbestände des Tötungs- und Störungsverbots sowie des Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes erfolgt im nachfolgenden Kapitel 9 zur artenschutzrechtlichen Prüfung nach § 44 BNatSchG.

Reptilien

Im Plangebiet wurden kein Vorkommen von **Zauneidechsen** und **Schlingnattern** nachgewiesen.

Insgesamt neun **Blindschleichen** wurden bei den artenschutzfachlichen Erfassungen im östlichen Plangebiet in den Waldrandbereichen mit ruderalen Grasfluren festgestellt. Im Rahmen der mehrfachen Begehungen und Kontrollgänge durch die Artenschutzsachverständigen wurden diese unter den ausgelegten künstlichen Verstecken aufgefundenen Blindschleichen eingefangen und auf geeignete Flächen außerhalb des Geltungsbereichs umgesetzt. Laut des Ergebnisberichts zur Artenerfassung diente hierzu ein halboffenes Brachland (Heidefläche) östlich des ehemaligen Flugplatzes Finowfurt. Diese Maßnahme dient dem vorsorgenden Schutz der Blindschleichen, um etwaige Beeinträchtigungen bei den anstehenden bauvorbereitenden Boden- und Bauarbeiten zu vermeiden.

Zudem wurden zum weiteren Schutz der Blindschleichen seit Frühjahr 2020 Vergrämungsmaßnahmen durchgeführt, indem Steine und Böden, die Versteckmöglichkeiten für Zauneidechsen boten, durch den Vorhabenträger abgeräumt wurden. Weiterhin wurden die vorhandenen Grasfluren nach Mitteilung des Bauherrn durch regelmäßige Mahd kurz gehalten, um die Flächen für Blindschleichen unattraktiv zu machen. Durch die weitgehend fehlenden

Unterschlupfmöglichkeiten kann davon ausgegangen werden, dass für die Blindschleichen die Bereiche unattraktiv geworden sind und sie in das Umfeld außerhalb des Plangebiets abgewandert sind.

Durch diese Vergrämungsmaßnahmen werden eventuell während der Bauzeit verursachte Beeinträchtigungen der Blindschleichen - verursacht durch maschinelle Bodenbewegungen und -modellierungen - vermieden. Mit Begrünung der nicht überbaubaren Flächen werden zu Bauende auch die neu entstehenden Gärten bereichsweise dazu beitragen, dass die Blindschleichen weiterhin im Gebiet vorkommen können. Da die Wald- und Vegetationsstrukturen im Umfeld des Bebauungsplans unverändert erhalten bleiben, ist zu erwarten, dass sich der Erhaltungszustand der Blindschleichen nicht verschlechtert und keine erheblichen Beeinträchtigungen verbleiben.

7.3 Schutzgut Boden

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans werden vor allem anthropogen stark veränderte und zum Teil versiegelte Böden in Anspruch genommen bzw. überbaut, wodurch Eingriffe in naturnahe Böden oder unversiegelte Böden vermieden werden.

In den festgesetzten Baugebieten dürfen unter Ansetzung der festgesetzten Grundflächenzahl und der Überschreitungsmöglichkeiten nach § 19 Abs. 4 Baunutzungsverordnung bis zu 60 % der Flächen überbaut bzw. versiegelt werden, was einem absoluten Wert von rd. 2.200 m² entspricht. Weiterhin werden im Zuge der Baumaßnahme bestehende versiegelte Flächen im Umfang von 44 m² entsiegelt und verdichtete Wegeflächen im Verlauf der ehemaligen Gleisanlagen im Umfang von 341 m² entfernt. Beide Maßnahmen werden als Umweltentlastung bewertet. Zudem werden die Eingriffe in das Schutzgut Boden durch eine Festsetzung zum luft- und wasserdurchlässigen Aufbau von Stellplatzflächen und deren Zufahrten minimiert.

7.4 Schutzgut Wasser

Das Plangebiet liegt innerhalb des Wasserschutzgebiets Eberswalde (Finow) innerhalb der Wasserschutzgebietszone III A. Es gilt die Verordnung zur Festsetzung des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow). Erhebliche Beeinträchtigungen der Gewässergüte des Grundwassers durch direkte Stoffeinträge oder durch die Verunreinigung der Deckschichten sind unter Berücksichtigung der geplanten Nutzung als Wohngrundstück und der gesetzlichen Bestimmungen zum Grundwasserschutz nicht zu erwarten. Chemische Vorbelastungen wurden im Rahmen der chemischen Bodenanalyse nicht festgestellt. Es liegen Z0 Böden vor, die an Ort und Stelle wieder eingebaut werden dürfen.

Mit Realisierung der Planung ist ein höherer Versiegelungsgrad im Baugebiet verbunden. Das anfallende Niederschlagswasser wird vollständig im Vorhabengebiet zurückgehalten, versickert oder es verdunstet. Hierzu tragen Versickerungsmulden und wasserdurchlässige Belagsarten von Erschließungsflächen bei. Für die Maßnahmen der Versickerung liegt ein fachgutachterlich erstelltes Versickerungskonzept vor (Ingenieurbüro Marx, 22.07.2020). Oberflächenabflüsse in die Kanalisation werden vermieden. Die Grundwasserneubildung wird sich nicht wesentlich verändern.

7.5 Schutzgut Klima, Luft

Mit Umsetzung der geplanten Wohnbebauung werden sich die grundlegenden klimatischen Eigenschaften des Siedlungsgebiets entlang der Biesenthaler Straße nicht wesentlich verändern. Wie in den Karten des Landschaftsrahmenplans Barnim (2014) dargestellt, ist wie bisher in den Sommermonaten mit höheren Temperaturen als in den unbebauten Gebieten des Umlandes zu rechnen. Die Wald- und Gehölzbestände östlich und südlich des Plangebiets bleiben erhalten, was sich kleinklimatisch günstig auf die bestehenden und die neuen Wohngebiete auswirkt. Der Verlust von klimawirksamen Waldbeständen und Bäumen innerhalb des Plangebiets wird ausgeglichen, indem die nicht überbaren Flächen neu begrünt werden. Es werden wohnungsnah Bäume und Sträucher angepflanzt. Insbesondere für den Waldverlust erfolgt eine flächengleiche Waldersatzanpflanzung, was ebenfalls dazu führt, dass sommerliche Belastungen durch hohe Temperaturen am Ort der Anpflanzungen abgemildert werden können.

Im Rahmen der Bebauung werden emissionsarme Heizsysteme nach dem Stand der Technik verwendet. Beeinträchtigungen von Klimafunktionen durch Schadstoffeinträge, die zu einer wesentlichen Beeinträchtigung der Luftqualität führen könnten, sind daher nicht zu erwarten. Die Energiekonzeption wird unterstützt durch die Anwendung von Photovoltaikanlagen auf dem Dach von Gebäude 1.

7.6 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Nach den Darstellungen des Landschaftsrahmenplans Barnim (2018) ist das Plangebiet Bestandteil des baulich geprägten Siedlungsgebiets Finows mit „mäßiger“ Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild. Mit Realisierung der Planung wird das zuletzt brachgefallene Grundstück wieder nutzbar gemacht und die bestehende Baulücke innerhalb des Innenbereichs geschlossen. Aufgrund der Umgebungsbebauung mit Wohngebäuden sind die Flächen bereits siedlungsgeprägt. Auf dem Baugrundstück wird ein Mehrfamilienhaus mit neun Wohneinheiten im Stil einer Reihenhausbebauung (Gebäude 1) sowie ein weiteres Einfamilienhaus (Gebäude 2) errichtet werden. Es wird eine GRZ von 0,4 und eine 1- bzw. 2-geschossige Bauweise festgesetzt. Zudem sind mehrere Stellplätze geplant.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen werden begrünt. Die Begrünung erfolgt mit Bäumen, Sträuchern und sonstigen Begrünungen. Zudem werden Gärten angelegt. Die Begrünungen tragen dazu bei, das Wohngrundstück in die siedlungsgeprägte Umgebung einzubinden und zu gliedern.

Durch die Bebauung mit einer Reihenhausanlage quer zum Straßenverlauf wird von der Bautypisierung des Umfeldes abgewichen. Diese Abweichung ist vertretbar, da der Zuschnitt des ca. 0,37 ha großen Grundstücks unter wirtschaftlichen Erwägungen keine durchgehende Einfamilienhausbebauung zulässt. Die damit verbundene Veränderung des Ortsbildes wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung gewertet, da sich die geplanten 1- und 2-geschossigen Gebäudehöhen in die Umgebungsbebauung im Verlauf der Biesenthaler Straße einfügen und für eine Mindestbegrünung gesorgt ist.

8 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

8.1 Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen

Nachfolgend werden Maßnahmen und Entscheidungen dargestellt, die zur Vermeidung und Minderung von Eingriffen in Natur und Landschaft beitragen.

1. Die Standortwahl erfolgt auf einer vormals gewerblich bzw. durch den Eisenbahnverkehr genutzten Brachfläche, wodurch Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und naturschutzfachlich wertvolleren Flächen von vornherein verringert bzw. vermieden werden.

2. Da die zu bebauende Fläche eine Baulücke im Innenbereich ist, werden Außenbereichsflächen, die vorrangig zu erhalten und nicht zu bebauen sind, geschont. Das Grundstück ist durch die Biesenthaler Straße bereits erschlossen, wodurch zusätzlicher Straßenbau vermieden wird.

3. Die Baufläche weist überwiegend Ruderalfluren oder vegetationsarme Flächen auf, wodurch mit Umsetzung der Planung Eingriffe in empfindlichere und geschützte Biotoptypen wie z.B. Sandtrockenrasen vermieden werden.

4. Der Baumbestand des nach Landeswaldrecht umzuwandelnden Waldbestands umfasst überwiegend jüngere Kiefern und Birken. Der ältere Waldbaumbestand des Planumfeldes bleibt erhalten.

5. Die Fäll- und Rodungsarbeiten sowie Arbeiten mit Bodenbewegungen dürfen zum Schutz von Vögeln nur während der Vegetationsruhe vom 01. Oktober bis 28. Februar durchgeführt werden, d.h. außerhalb der Hauptbrutzeiten.

6. Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche in der folgenden Brutsaison zu vermeiden, sind die Arbeiten danach, also am 1. März kontinuierlich fortzuführen. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

7. Da keine Baumhöhlen am Baumbestand festgestellt wurden, ist nicht mit Eingriffen in Niststätten von Baumhöhlenbrütern oder Quartieren von Fledermäusen zu rechnen.

8. Zum Schutz der Blindschleichen wurden bereits im Jahr 2020 geeignete Vermeidungsmaßnahmen durchgeführt. Durch Aufnahme der Tiere aus künstlichen Verstecken wurden bereits während der gutachterlichen Erfassung Beeinträchtigungen der Tiere vermieden. Durch zusätzliche Vergrämungsmaßnahmen wie Absammeln von größeren Steinen und Kurzschnitt der Grasfluren sind die Bauflächen inzwischen als blindschleichenfrei zu betrachten. Durch das Abfangen und Abwandern der Tiere werden etwaige Verletzungen und Tötungen der Tiere während der Baudurchführung ausgeschlossen.

9. Im Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich

mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss und Betonierungen sind unzulässig. Durch diese Maßnahmen wird die Versiegelung im Gebiet vermindert und die Versickerung des Niederschlagswassers gefördert.

10. Beeinträchtigungen der Abflussbildung und des Wasserhaushalts werden durch eine naturnahe Regenwasserversickerung auf dem Baugrundstück vermieden. Das Niederschlagswasser wird auf den Freiflächen der Baugrundstücke versickert oder in Mulden geleitet. Versickerungsfähige Belagsarten der Erschließungsflächen tragen zudem zur Wasserversickerung und -rückhaltung bei.

8.2 Ausgleichsmaßnahmen

11. Die nicht überbaubaren Flächen des Vorhabengebiets werden mit Bäumen, Sträuchern Rasen, Grasfluren und sonstigen Begrünungen begrünt. Zudem werden wohnungsnahe Gärten angelegt, die der Erholung dienen. Der Anteil der Begrünungen ist im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.

12. Zum Ausgleich für nach der Barnimer Baumschutzverordnung geschützten 10 Bäumen der Arten Kiefer und Birke werden im Geltungsbereich des Bebauungsplan 10 gebietsheimische Obst- oder Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 12-14 cm neu angepflanzt.

13. Zum Ausgleich von 900 m² jungen Kiefern-Birkenwald wird auf zwei externen Ausgleichsflächen insgesamt 900 m² Laubwald angepflanzt (Waldersatzanpflanzung nach Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg).

14. Im Rahmen der Baumaßnahme werden im Vorhabenbereich derzeitig noch verbliebene Betonflächen, Mauerungen und Bodenbefestigungen entfernt, was zur weiteren Umweltentlastung beiträgt.

9 Artenschutzrechtliche Prüfung

Im Rahmen der im Jahr 2020 erfolgten fachgutachterlichen Bestandserfassungen der Tierwelt wurden im Plangebiet von den Sachverständigen Hinrich Matthes (Eberswalde) und Thomas Grewe (Falkenberg)

- Brutvögel,
- Fledermäuse und
- Reptilien erfasst [2].

Alle im Plangebiet vorkommenden **europäischen Vogelarten** zählen nach § 7 BNatSchG in Verbindung mit Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie zu den besonders geschützten Tierarten.

Die erfassten **Fledermäuse** zählen als Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie zu den streng geschützten Tierarten.

Die nachgewiesenen **Blindschleichen** zählen als Art der Anlage 1 Spalte 2 der Bundesartenschutzverordnung zu den besonders geschützten Arten und sind national geschützt.

Vorkommen von streng geschützten **Zauneidechsen** und **Schlingnattern** wurden nicht festgestellt.

In nachfolgender artenschutzrechtlicher Prüfung werden Brutvögel und Fledermäuse im Hinblick auf die Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG geprüft. Die Blindschleiche wird als national geschützte Art im Rahmen des Eingriffs-Ausgleichsgutachtens behandelt.

Pflanzenarten, die den Schutzbestimmungen des § 44 Abs. 1 Nr. 4 BNatSchG unterliegen, sind im Vorhabenbereich nicht gefunden worden.

Rechtliche Grundlagen

Der Schutz und die Pflege wildlebender Tier- und Pflanzenarten sind in Kapitel 5 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) geregelt. Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

1. wildlebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu **töten** oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wildlebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten **erheblich zu stören**; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. **Fortpflanzungs- oder Ruhestätten** der wildlebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wildlebende **Pflanzen** der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören.

Die artenschutzrechtlichen Verbote gelten entsprechend § 44 Abs. 5 BNatSchG bei zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft nach § 17 Absatz 1 oder Absatz 3 BNatSchG sowie für Vorhaben im Sinne des § 18 Absatz 2 Satz 1 BNatSchG (Bebauungspläne, Innenbereich) für

[2] Hinrich Matthes, Thomas Grewe: Ergebnisbericht zu Artenerfassungen: Grundstück für geplante Reihenhauszeile in der Biesenthaler Straße Eberswald, Oktober 2020

europäische Vogelarten und die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie (europarechtlich geschützte Arten). Alle anderen, besonders oder streng geschützten Arten sind im Rahmen der Behandlung der naturschutzfachlichen Eingriffsermittlung nach § 14 BNatSchG zu behandeln.

Gemäß § 44 Abs. 5 Nr. 1 BNatSchG liegen Verstöße gegen Abs. 1 Nr. 1 nicht vor, wenn die Beeinträchtigungen durch den Eingriff das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung der bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann.

Weiterhin liegt nach § 44 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG ein Verstoß der Nr. 1 beim Nachstellen und Fangen und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen nicht vor, wenn die Tiere oder ihre Entwicklungsformen im Rahmen einer erforderlichen Maßnahme, die auf den Schutz der Tiere vor Tötung oder Verletzung oder ihrer Entwicklungsformen vor Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung und die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- oder Ruhestätten gerichtet ist, beeinträchtigt werden und diese Beeinträchtigungen unvermeidbar sind.

Zudem liegt nach § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG ein Verstoß gegen Absatz 1 Nr. 3 nicht vor, wenn die ökologische Funktion der vom Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Ein Erhalt der ökologischen Funktionen kann gegebenenfalls auch mit der Durchführung von Maßnahmen zur Sicherung des Erhaltungszustandes (CEF-Maßnahmen / vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen) gewährleistet werden.

Gemäß § 45 BNatSchG können die zuständigen Behörden im Einzelfall Ausnahmen von den Verboten des § 44 BNatSchG zulassen. Eine Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG ist nur erforderlich, wenn der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art des Anhangs IV der FFH-Richtlinie oder einer europäischen Vogelart sich verschlechtern kann und / oder die ökologische Funktion der von dem Eingriff betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang trotz vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen nicht mehr gewährleistet ist.

Avifauna (Vogelwelt)
Im Rahmen der fachgutachterlichen Untersuchungen wurden im Jahr 2020 im Untersuchungsgebiet insgesamt 5 Brutvogelarten nachgewiesen. Im Einzelnen kamen folgende Freibrüterarten (mit Angabe der festgestellten Reviere) vor: Elster (2), Ringeltaube (1), Rotkehlchen (1), Mönchsgrasmücke (1), Amsel (1) und Buchfink (1).

Höhlen- und Gebäudebrüter sind nicht vorhanden, da keine Höhlenbäume oder Gebäudestrukturen auf der Fläche vorhanden sind.

Mit Umsetzung des Bebauungsplans 612 werden die von Bäumen, Sträuchern, Ruderalfluren und vegetationsfreien Flächen geprägten Habitatstrukturen für die Vogelwelt weitgehend verloren gehen. Die nachgewiesenen Brutvögel wie Amsel, Rotkehlchen, Ringeltaube, Elster, Buchfink und Mönchsgrasmücke sind in Brandenburg relativ häufige Arten. Andererseits werden durch die geplante Freiraumbegrünung mit Bäumen, Sträuchern, Rasen, Grasfluren neue Habitatstrukturen geschaffen, die - wenn auch zunächst in eingeschränktem Umfang - erneut

Lebensraumfunktionen für die Avifauna erfüllen. Durch die Freiraumbegrünung wird der Freiraumbereich des Geltungsbereichs auch zukünftig Ansitz-, Nist-, Nahrungs- und Brutplätze für Vögel bieten. Daneben bleibt der im Umfeld des Baugebiets vorhandene Wald und Gehölzbestand mit Lebensstättenfunktion für Vögel weiterhin erhalten.

Bei den europäischen Vogelarten ist im Einzelnen in der Regel das Brutrevier als Fortpflanzungs- und Ruhestätte zu betrachten. Reine Nahrungs- oder Jagdhabitate sowie Flugrouten oder Wanderkorridore stellen keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG dar.

Der mit dem Bauvorhaben verbundene Habitat- bzw. Brutplatzverlust ist im Verhältnis zum gesamten Lebensraum des Umfeldes verhältnismäßig gering, sodass nicht anzunehmen ist, dass es zu Verbotsverletzungen des **Fortpflanzungs- und Ruhestättenschutzes** nach **§ 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG** in Verbindung mit **§ 44 Abs. 5 BNatSchG** kommt. Die ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten wird im räumlichen Zusammenhang gewahrt, da die umliegenden Wald- und Grünstrukturen für die genannten Vögel (Amsel, Rotkehlchen Ringeltaube, Elster, Mönchsgrasmücke, Buchfink) gut geeignete und ausreichend große Habitatstrukturen aufweisen. Die Vögel werden mit ihren lokalen Populationen durch den Verlust einzelner Brutplätze (Nester) nicht beeinträchtigt, da anzunehmen ist, dass weitere Brutplätze in ausreichender Zahl in der näheren Umgebung vorhanden sind bzw. der Bereich auch zukünftig als Brutrevier genutzt wird.

Verstöße gegen die sonstigen Verbotstatbestände wie **Störungen während der Fortpflanzungszeit** (§ 44 Abs.1 Nr. 2) oder die **Tötung von Individuen** (§ 44 Abs.1 Nr. 1) werden weiterhin vermieden, indem Baumfällungen, Vegetationsbeseitigung und Baufeldfreimachung außerhalb der Fortpflanzungsperiode der Vögel in der Zeit von Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Um einen Brutbeginn von Bodenbrütern auf der Fläche in der folgenden Brutsaison zu vermeiden, sind die Arbeiten danach kontinuierlich fortzuführen. Durch die Bauzeitenregelung kann die baubedingte Zerstörung von Nestern oder Gelegen, die Störung des Brutgeschehens und die Verletzung oder Tötung von Tieren vermieden werden.

Während der Bauzeit ist zudem mit Störungen bzw. Funktionsbeeinträchtigungen der Vogelwelt durch Baubetriebsamkeit, Lärm- und Lichtimmissionen sowie Scheuchwirkungen im nahen Bauumfeld zu rechnen. Dabei werden die Vögel zeitweilig in die ungestörteren Habitatstrukturen ausweichen. Nach § 44 Abs. 1 Nr. 2 liegt eine **erhebliche Störung** nur dann vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert. Dies ist jedoch nicht zu erwarten, da die im Umfeld des Baufeldes vorhandenen Wald- und Grünstrukturen wie bisher großflächige Nist- und Brutmöglichkeiten bieten, sodass der Erhaltungszustand der lokalen Populationen durch die räumlich eng begrenzte und zeitlich befristete Baudurchführung als gesichert zu betrachten ist. Es gelten alle im Vorhabenbereich kartierten Vogelarten in Brandenburg und Deutschland als ungefährdet, sodass ihr Erhaltungszustand als günstig einzustufen ist.

Zudem sind keine betriebsbedingten Verletzungen, Tötungen oder erheblichen Störungen von Tieren durch die neue Wohnbebauung zu erwarten, da von der Wohnnutzung keine verletzenden, tötenden oder erheblich störenden Wirkungen ausgehen. Der Erhaltungszustand der lokalen Populationen wird dadurch nicht verschlechtert.

Fledermäuse

Im Rahmen der Tierartenerfassungen wurde von den Artenschutzdachverständigen festgestellt, dass der südliche Siedlungsrand von Finow und damit auch das Vorhabengebiet regelmäßig als Jagdhabitat von Arten wie Zwergfledermaus, Breitflügelfledermaus, Braunem Langohr, Rauhautfledermaus, Mückenfledermaus und Großem Abendsegler genutzt wird. Die Jagdhabitate des Finower Siedlungsrandes werden auch nach Realisierung des Bebauungsplans wie bisher für Fledermausarten nutzbar sein. Durch die Errichtung der Wohngebäude werden sie nicht erheblich beeinträchtigt, da damit einerseits nur ein verhältnismäßig geringer Flächenverlust verursacht wird und andererseits die begrünten Bereiche der Freiflächen Bestandteil der großräumigen Jagdreviere bleiben.

Weiterhein wurde durch die Artenschutzsachverständigen festgestellt, dass aufgrund des Fehlens von Gebäuden und geeigneten Quartiersbäumen keine Wochenstubenquartiere, Winter- oder Einzelquartiere von Fledermäusen vorkommen und somit keine Konflikte zu erwarten sind. Daher können die **Tötung von Fledermäusen, Störungen während der Fortpflanzungszeit und Verluste von Fortpflanzungs- und Ruhestätten** nach § 44 Abs.1 Nr. 1 -3 BNatSchG ausgeschlossen werden.

10 Waldrechtliche Belange

Die Bestimmungen für die Erhaltung des Waldes sowie die verfahrensrechtlichen und materiellen Anforderungen im Falle einer Umwandlung durch Nutzungsänderung im Rahmen der Bauleitplanung sind in § 8 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg (LWaldG) festgelegt. Danach darf Wald nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauerhaft umgewandelt werden. Nach § 8 (2) LWaldG steht das Bebauungsplanverfahren einer gesonderten waldrechtlichen Genehmigung gleich, wenn im rechtswirksamen Bebauungsplan nach § 30 des Baugesetzbuches eine anderweitige Nutzung vorgesehen ist und sofern darin die erforderlichen naturschutz- und forstrechtlichen Kompensationen zum Ausgleich der nachteiligen Wirkungen festgesetzt werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 612 „Biesenthaler Straße 41“ werden bewaldete Flächen von insgesamt 900 m² in eine andere Nutzungsart umgewandelt. Es handelt sich um Teilflächen eines spontan aufgewachsenen Kiefernwaldes im Bereich von ehemaligen Gleis- und Bahnanlagen im östlichen Plangebiet.

Der Bebauungsplanentwurf sieht für den Bereich der Waldumwandlungsfläche ein Wohngebiet vor. Von daher begründet sich die Nutzungsänderung und die zukünftige bauliche Nutzung.

Mit Schreiben vom 22.05.2020 teilte der Landesbetrieb Forst Brandenburg, Oberförsterei Eberswalde (Herr Schulz) mit, dass sich innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans eine Waldfläche i.S. von § 2 LWaldG befindet. Der Umfang der Waldfläche beträgt 900 m² und steht im Zusammenhang der benachbarten Waldflächen der stillgelegten Gleisanlagen. Eine Waldumwandlung wurde in Aussicht gestellt. Dabei wird von einer Ersatzwaldanpflanzung im Verhältnis von 1:1 ausgegangen, was als angemessen eingeschätzt wird, um die nachteiligen Wirkungen der Waldumwandlung auszugleichen. Bei einer umzuwandelnden Waldfläche von 900 m² ergibt sich eine Waldersatzfläche von 900 m². Laut Mitteilung der Oberförsterei Eberswalde ist die alternative Leistung einer Walderhaltungsabgabe gemäß Walderhaltungsabgabeverordnung nur möglich, wenn eine Erstaufforstung nicht möglich ist.

Zur Sicherung des Waldausgleichs werden vom Vorhabenträger zwei Ersatzwaldflächen bereitgestellt:

- Ersatzaufforstungsfläche Gemarkung Henzendorf, Neuzelle und
- Ersatzaufforstungsfläche Altenhofer Straße in Eberswalde

Gemäß des gemeinsamen Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung(MIR) und des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz (MLUV) zur Anwendung des § 8 Abs.2 Satz 3 LWaldG auf Bebauungspläne vom 14.08.2008 wird nachfolgend Art, Umfang und Umsetzung der erforderlichen Erstaufforstung dargestellt.

Abb.: junger Kiefernwaldaufwuchs am Ostrand des Grundstücks Biesenthaler Straße 41

Ersatzaufforstungsfläche Gemarkung Henzendorf, Neuzelle

Für die Ersatzaufforstungsfläche Henzendorf, Flur 2 Flurstück 160 liegt eine forstrechtliche Genehmigung zur Erstaufforstung gemäß § 9 LWaldG vor (Oberförsterei Siehdichum vom 07.08.2020). Es handelt sich um eine insgesamt 13.500 m² große Erstaufforstungsfläche, wovon für die Ersatzverpflichtung im Rahmen des Bebauungsplans 612 330 m² in Anspruch genommen werden. Eine vertragliche Vereinbarung zwischen dem Vorhabenträger und dem Ver-

fügungsberechtigten der Waldersatzfläche Herr Harald Helm wird geschlossen und erhält Gültigkeit, sobald die Oberförsterei Eberswalde der Waldumwandlung und der Maßnahme zugestimmt hat und der Bebauungsplan rechtswirksam ist.

Ersatzaufforstungsfläche Altenhofer Straße in Eberswalde

Der Vorhabenträger stellt im Umfeld des Bebauungsplans 612 auf einem Gartengrundstück in der Altenhofer Straße 65 in Finow eine Ausgleichsfläche bereit, auf der eine 570 m² große Waldersatzaufforstung durchgeführt werden soll (Gemarkung Finow, Flur 4, Flurstück 297). Die Aufforstungsfläche ist aufgrund der Eingriffsnähe für die Maßnahme gut geeignet. Derzeitig befinden sich auf der Fläche extensiv gemähte Rasen und Trittrasen.

Abb.: Ersatzaufforstungsfläche Flurstück 297

Quelle Plangrundlage: BrandenburgViewer (C) Geobasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Die weitere Eignung der Fläche für eine Erstaufforstung wurde im Vorfeld vom Landesbetrieb Forst Brandenburg (Oberförsterei Eberswalde) geprüft und vorbehaltlich einer erneuten Prüfung im Rahmen der Trägerbeteiligung als in Betracht kommende Ersatzaufforstungsfläche

eingestuft. Der westlich an das Flurstück 297 anschließende Waldbestand hat eine Gesamtfläche von ca. 5.000 m², wodurch die beabsichtigte Ersatzaufforstungsfläche an einen vorhandenen Waldbestand ausreichender Größe angebunden ist. Damit ist eine wichtige Voraussetzung für die Anerkennung als Ersatzwald bzw. Erstaufforstungsfläche erfüllt. Im vorhandenen Waldbestand des Flurstücks 215 wachsen u.a. mittelalte Linden, Birken, Zitterpappeln, Eschenahorn, Eichen, Weißdorn und Kirschbäume auf.

Die Stadtverwaltung Eberswalde hat zu der Erstaufforstung und der Lage der Aufforstungsfläche insbesondere im Hinblick mit der Vereinbarkeit mit dem Flächennutzungsplan nach erfolgter Abstimmung mit dem Stadtplanungsbüro VS-OP / Herr Schmidt (Eberswalde) keine Bedenken geäußert.

Die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises (Frau Morgenstern) gab zu Bedenken, dass auf Flurstück 297 ggf. eine isolierte Waldfläche entstehen könnte, sofern das benachbarte bewaldete Flurstück 215 bebaut werden würde. Die Überprüfung dieser Bedenken ergab, dass das bewaldete Nachbargrundstück (Flurstück 215) als Waldbestand auch dauerhaft als Wald zu erhalten ist. Das Flurstück 215 befindet sich zudem in der Wasserschutzgebietszone II des Wasserschutzgebietes Eberswalde (Finow). Gemäß § 5 Nr. 31 der Wasserschutzgebietsverordnung ist das Errichten oder Erweitern von baulichen Anlagen in der Wasserschutzgebietszone II verboten, ausgenommen Veränderungen in Gebäuden und Instandhaltungsmaßnahmen. Flurstück 215 darf auch aus diesem Grund nicht bebaut werden. Von daher wird die geplante Ersatzwaldfläche des Flurstücks 297 mit dem Bestandswald des Flurstücks 215 einen dauerhaften Zusammenhangswald bilden.

Erstaufforstung

Auf der Ersatzaufforstungsfläche sollen im Umfang von insgesamt 570 m² gebietsheimische Laubgehölze angepflanzt werden. Die zu verwendenden Baumarten, die Anzahl der Bäume, der Pflanzverband, die Pflanzengröße und die erforderliche Pflege werden vor Anpflanzung mit der Unteren Forstbehörde abgestimmt.

Es ist ausschließlich nur zugelassenes Vermehrungsgut (Pflanzmaterial) i. S. des Forstvermehrungsgutgesetzes (FoVG) aus dem der Lage der Pflanzfläche entsprechenden Herkunftsgebiet zu verwenden.

Besondere Genehmigungstatbestände

Für die Anlage der Erstaufforstung auf der beabsichtigten Fläche bedarf es der Genehmigung zur Erstaufforstung gem. § 9 Landeswaldgesetz des Landes Brandenburg. Zu diesem Zweck wird ein entsprechender Antrag auf Genehmigung zur Erstaufforstung bei der Oberförsterei Eberswalde eingereicht.

Flächenverfügbarkeit

Die Ersatzaufforstungsfläche befindet sich im Eigentum des Vorhabenträgers und ist verfügbar.

11 Zusammenfassung und Eingriffsbilanzierung

Die Aufstellung des Bebauungsplanes 612 „Biesenthaler Straße 41“ erfolgt im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung. Der Bebauungsplan 612 dient der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Innenbereichsentwicklung eines vormals gewerblich und durch Eisenbahnverkehrsanlagen genutzten Grundstücks. Das Verfahren wird ohne Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und ohne Umweltbericht nach § 2a BauGB durchgeführt. Im beschleunigten Verfahren gelten in den Fällen des § 13a Absatz 1 Satz 2 Nummer 1 (Bebauungspläne mit weniger als 20.000 m² zulässiger festgesetzter Grundfläche) Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Der Bebauungsplan 612 hat eine Geltungsbereichsfläche von rund 3.700 m², womit die Voraussetzung der Nummer 1 erfüllt ist.

Dennoch sind bei der Aufstellung des Bebauungsplanes die umweltbezogenen abwägungsrelevanten Belange sachgerecht darzustellen. Die Umweltbelange im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB sind in die Abwägung einzustellen. Hierzu zählen u.a. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und die Landschaftspflege im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz. Nach § 1 Absatz 6 Nr. 7 BauGB Buchstabe a sind insbesondere Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Zur Bereitstellung von naturschutzfachlichen Abwägungsgrundlagen wurde vorliegendes Eingriffs-Ausgleichsgutachten erstellt, in dem die voraussichtlichen Auswirkungen auf die Schutzgüter des Naturhaushalts und der Landschaftspflege dargelegt und bewertet werden.

Durch die in Kapitel 8 genannten Vermeidungs-, Minderungs- und Schutzmaßnahmen werden Eingriffe in Natur und Landschaft soweit wie möglich vermieden. Hierzu trägt insbesondere die Standortwahl auf einer vormals gewerblich bzw. durch den Eisenbahnverkehr genutzten Baulücke bzw. Brachfläche bei, wodurch zusätzliche Flächenansprüche an naturschutzfachlich empfindlicheren Standorten vermieden werden.

Die nicht überbaubaren Flächen des Vorhabengebiets werden mit Bäumen, Sträuchern Rasen, Grasfluren und sonstigen Begrünungen begrünt. Zudem werden wohnungsnahe Gärten angelegt, die der Erholung dienen. Da der Bebauungsplan 612 weniger als 20.000 m² zulässige festgesetzte Grundfläche umfasst und die zu erwartenden Eingriffe gemäß § 13a Absatz 2 Nr. 4 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig gelten, ist ein weiterführender Ausgleich für die festgestellten Grasflurverluste und die Neuversiegelung von Boden nicht erforderlich.

Unabhängig davon werden die rechtlichen und fachlichen Anforderungen der Barnimer Baumschutzverordnung umgesetzt. Für 10 verlorengehende geschützte Bäume der Arten Kiefer und Birke werden im Geltungsbereich des Bebauungsplans 10 gebietsheimische Laub- und Obstbäume neu angepflanzt.

Die Vorgaben des Landeswaldgesetzes Brandenburg werden beachtet, indem zum Ausgleich von 900 m² jungen Kiefern-Birkenwald auf zwei externen Ausgleichsflächen insgesamt 900 m² gebietsheimischer Laubwald angepflanzt wird.

Die Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange nach § 44 Absatz 1 BNatSchG führt zu dem Ergebnis, dass nicht mit Verbotsverletzungen des § 44 Absatz 1 BNatSchG zu rechnen ist.

Biotope

- Rohbodenstandorte und Ruderalfluren
- Gras- und Staudenfluren
- Gebüsche, Baumreihen, Baumgruppen
- Wälder und Forsten
- Wohngebiete
- Straßen und Wege

- Geltungsbereich BP 612
- Wald nach § 2 LWaldG
- Einzelbaum mit Nr.
- Baumverlust
- Vermesserplan

Biotoptypen nach Biotoptypenliste Brandenburg 2009

Code	Erläuterung
03130	vegetationsfreie und -arme schotterreiche Flächen
03220	ruderale Pionierrasen und Queckenfluren
03240	zwei- und mehrjährige ruderale Stauden- und Grasfluren
05160	Zierrasen/Scherrasen
07102	Laubgebüsche frischer Standorte
08210	Kiefernwälder trockenwarmer Standorte (ruderaler Aufwuchs auf ehem. Bahntrasse)
12261	Einzel- und Reihenhausbebauung mit Ziergärten
12611	Pflasterstraßen
12651	unbefestigter Weg
12654	versiegelter Weg
12700	anthropogene Sonderflächen (Brunnen)

Geltungsbereichsgrenze B-Plan 612 "Biesenthaler Str. 41"

Waldfeststellung i.S.d. § 2 LWaldG gemäß Oberförsterei Eberswalde

Eingriffs-Ausgleichsgutachten zum B-Plan 612 "Biesenthaler Straße 41" in Eberswalde

Kartengrundlage:
Vermesserplan vom 25.12.2019 (Vermessungsbüro Riesebeck)
Biotoptypenkartierung vom 30.04.2020 (Schrickel + Partner)

Auftraggeber:
Thomas Hilbig
Zum Samithsee 48
16227 Eberswalde

Auftragnehmer:
Schrickel + Partner
Brunnenstraße 181
10119 Berlin

Maßstab: 1:400 (DIN A3)

Datum: 27.05.2020

Anlage 1

Bebauungsplan 612 Biesenthaler Straße 41, Eberswalde							27.05.2020
Anlage: Baumbestandsliste mit Ermittlung Ersatzbäume							
Nummerierung gemäß Biotoptypenplan (Waldbäume, die nach Waldrecht behandelt werden, bleiben ohne Nummer)							
Nr.	**Botanische Bezeichnung**	**Deutscher Name**	**StU in cm**	**Anzahl der Stämme**	**Schutz nach Barnimer Baumschutz-verordnung §**	**Verlust-baum**	**Erforderliche Ersatzbäume nach Barnimer Baumschutz-verordnung**
1	Gleditsia sp.	Gleditschie	47	1			
2	Gleditsia sp.	Gleditschie	47	1			
3	Populus nigra 'Italica'	Säulen-Pappel	63	1		x	
4	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	63	1	§	x	1
5	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	79	1	§	x	1
6	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	63	1	§	x	1
7	Betula pendula	Sand-Birke	63	1	§	x	1
8	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	63	1	§	x	1
9	Betula pendula	Sand-Birke	63	3	§	x	1
10	Betula pendula	Sand-Birke	94	1	§	x	1
11	Betula pendula	Sand-Birke	94	3	§		
12	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	47	1		x	
13	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	47	1		x	
14	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	47	1		x	
15	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	63	1	§	x	1
16	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	63	1	§	x	1
17	Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer	31	1		x	
18	Betula pendula	Sand-Birke	47	1		x	
19	Betula pendula	Sand-Birke	79	3	§	x	1
	Summe						**10**
	Laut der **Barnimer Baumschutzverodrnung** § 2 sind Laubbäume, Kiefern und Lärchen mit einem Stammumfang von Mindestens 60 Zentimetern geschützt.						
	Nicht geschützt sind nach § 3 zudem Pappeln im besiedelten Bereich.						
	Nach § 4 sind geschützte Bäume zu erhalten, schädigende Einwirkungen sind zu vermeiden.						
	Bis zu einem Stammumfang von 125 cm ist als Ersatz ein Baum mit einem Mindetumfang von 12-14 cm , 3-fach verschult, mit Ballen, zu pflanzen. Ggf. andere Pflanzqualität im Interesse des Antragstellers möglich.						
	Die Ersatzpflanzung soll nach § 7 auf dem selben Grundstück erfolgen. Ist dies nicht möglich, soll die Ersatzpflanzung im selben Ortsteil bzw. in der selben Gemeinde erfolgen.						
	Ggf. nach § 7 Ausgleichszahlung in Höhe von 200 € je Ersatzbaum möglich.						