

Bebauungsplan

Nr. 805

„Abrundung Ostend“

1. Änderung

Eberswalde

- Begründung -

Stadt Eberswalde
BAUDEZERNAT
Fachdienst Stadtentwicklung
AG Stadtplanung

April 2006

INHALTSVERZEICHNIS

1.	TEIL A – PLANZEICHNUNG	3
	Übersichtsplan	
2.	TEXTLICHE FESTSETZUNGEN	4
	einschließlich Rechtsgrundlagen	
3.	BEGRÜNDUNG	6
3.1.	Vorbemerkung	6
3.2.	Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes	7
3.2.1.	Abgrenzung	7
3.2.2.	Städtebauliche Situation	7
3.3.	Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen	8
3.4.	Ziel und Zweck der Planung	8
3.5.	Planinhalt und Festsetzungen	8
3.5.1.	Planungsrechtliche Festsetzungen	8
3.5.1.1.	Art der baulichen Nutzung	8
3.5.1.2.	Maß der baulichen Nutzung	9
3.5.1.3.	Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche	10
3.5.1.4.	Verkehrsflächen	10
3.5.1.5.	Grünflächen	11
3.5.1.6.	Grünordnerische Festsetzungen; Kompensationsbedarf	11
3.5.1.7.	Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen	14
3.5.1.8.	Löschwasser	14
3.5.1.9.	Geh-, Fahr- und Leitungsrecht	14
3.5.1.10.	Stellplätze und Garagen	14
3.5.1.11.	Altlasten	14
3.5.1.12.	Umweltverträglichkeitsprüfung	15
3.5.2.	Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen	15
3.5.2.1.	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	15
3.5.2.2.	Straßenrechtliche Festsetzungen	15
3.5.3.	Nachrichtliche Übernahme	15
3.5.4.	Hinweise ohne Normcharakter	15
3.6.	Datenübersicht zum Bebauungsplan	16
3.7.	Wesentliche Auswirkungen, Kosten	16
4.	ANLAGEN	17
	Anlage A – Behandlung der Eingriffsregelung	

1. TEIL A - PLANZEICHNUNG
Übersichtsplan

2. TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

einschließlich Rechtsgrundlagen

Planungsrechtliche Festsetzungen (§ 9 (1) BauGB)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 4 Abs. 3 BauNVO in der als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesenen Wohnbaufläche ausnahmsweise zulässigen Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig sind.
- 1.2. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die nach § 6 Abs. 3 BauNVO in der als Mischgebiet (MI) ausgewiesene Mischbaufläche ausnahmsweise zulässige Nutzung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit nicht zulässig ist.
- 1.3. Gem. § 1 Abs. 5 BauNVO wird festgesetzt, dass im MI 1 die in § 6 Abs. 2 Nr. 6 und Nr. 7 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind.

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

- 2.1. Die im MI 1 - 3 festgesetzte maximal zulässige Gebäudehöhe (H) ist die Differenz zwischen dem festgesetzten Höhenpunkt in der Verkehrsfläche (unterer Bezugspunkt) und dem oberen Gebäudeabschluss (oberer Bezugspunkt).

3. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

- 3.1. Die private Verkehrsfläche dient der Erschließung des Flurstücks 198, Flur 2, Gemarkung Sommerfelde (außerhalb des Plangebietes liegend).
- 3.2. Die nach § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen sind öffentliche Verkehrsflächen. Die Unterteilung der Verkehrsflächen in Fahrbahn, Gehweg und Verkehrsgrün ist nicht bindend.

4. Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

- 4.1. Auf den Flurstücken 850, 852, 863, 864, 1090, Flur 10, Gemarkung Eberswalde ist eine Fläche zur Absicherung eines Leitungsrechtes für eine Gashochdruckleitung zu Gunsten der Stadtwerke Eberswalde und für eine Abwasserdruckleitung zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde festgesetzt.

5. Grünordnerische Festsetzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 20, 25 BauGB)

- 5.1. Maßnahmen zum Erhalt und Schutz von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 5.1.1. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche **M 1** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB wird diese Maßnahme den als Allgemeine Wohngebiete **WA 2 - 4** festgesetzten Flächen zugeordnet.

- 5.1.2. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche **M 2** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotope zu erhalten. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche **M 4** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Strauch- und Heisterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1a BauGB werden diese Maßnahmen den als Allgemeine Wohngebiete **WA 5 - 6** festgesetzten Flächen zugeordnet.
- 5.1.3. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche **M 3** für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Renaturierung durchzuführen und die weitere Pflege zu sichern. Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB wird diese Maßnahme den als Mischgebiet **MI 1** und den als Allgemeines Wohngebiet **WA 1** festgesetzten Flächen zugeordnet.
- 5.1.4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind über geeignete Formen (Mulden, Senken) in das Gelände zu entwässern. Die Randstreifen und Mulden/Senken sind mit einer entsprechenden Wildrasenansaat zu versehen und zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 i. V. m. Nr. 25 a BauGB)
- 5.1.5. Die Beläge der privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Gehwege etc.) sind in Form von Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken o. a. wasserdurchlässig zu gestalten. (§ 9 Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
- 5.2. Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)
- 5.2.1. Die über die GRZ von 0,4 liegenden Flächen der Wohnparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Strauchanteil beträgt dabei 25 %. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)
- 5.2.2. Die über der GRZ von 0,6 liegenden Flächen der Mischgebietsparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Strauchanteil beträgt dabei 25 %. Pro 1.000 m² Parzelle ist ein einheimischer Laubbaum mit einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25 a BauGB)
- 5.2.3. Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Vorgartenbereich der Parzellen der Wohn- und Mischgebiete ca. alle 25 m ein heimischer Laubbaum mit einem Mindest-Stammumfang 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen. (§ 9 Abs. 1, Nr. 25a BauGB)

Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen

(§ 9 Abs. 4 BauGB)

Straßenrechtliche Widmung

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 6 Abs. 6 BbgStrG)

Die im Bebauungsplan als Planstraße A und Planstraße B gekennzeichneten und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten Verkehrsflächen erhalten nach § 6 Abs. 6 BbgStrG die Eigenschaft einer öffentlichen Straße und werden in die Gruppe der Gemeindestraßen eingestuft, die dem Anliegerverkehr vorbehalten sind. Sie werden der Allgemeinheit zum Zeitpunkt der Freigabe für den öffentlichen Verkehr zur Verfügung gestellt und gelten mit Verkehrsübergabe als gewidmet.

3. BEGRÜNDUNG

3.1. Vorbemerkungen

Durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Eberswalde wurde am 24.06.2004 der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung gefasst. Anlass für diesen Beschluss war folgender Sachverhalt: Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“ (1995 - 1997) ging man davon aus, dass die am Ende der Mülldeponiestraße (jetzt: Ostender Höhen) befindliche Mülldeponie bis 2020 betrieben wird und zur Entwicklung eines Wohngebietes in diesem Bereich die Umverlegung bzw. Begradigung dieser Straße zur Mülldeponie zwingend erforderlich ist. Weiterhin war charakteristisch für die damalige Zeit die planerische Zielsetzung, eine möglichst hohe Ausnutzung der Grundstücke bzw. eine hohe Bebauungsdichte zu erreichen, die gleichzeitig einen hohen Erschließungsaufwand beinhaltet.

Unterdessen haben sich wichtige Rahmenbedingungen geändert:

- Aufgrund neuer gesetzlicher Bestimmungen nimmt die Deponie ab 2005 keine Siedlungsabfälle mehr an. Es verbleibt für eine Übergangszeit (max. bis 2009) noch die Annahme von Bauschutt und Erdstoffen zur Abdeckung der Deponie. Der Deponieverkehr nimmt insofern kurzfristig deutlich ab und wird mittelfristig endgültig entfallen. Eine Umverlegung der Straße zur Verminderung der Konflikte zwischen neuen Wohngebieten und Deponieverkehr ist nicht mehr erforderlich.
- Der Entwickler dieser Flächen ist vor einigen Jahren in Insolvenz gegangen. Insolvenzverwalter und Stadt bemühten sich bisher vergeblich um einen neuen Erschließungsträger für dieses Wohngebiet. Zwischenzeitlich forciert eine im Zusammenhang mit der Insolvenz stehende Gläubigergemeinschaft die Entwicklung und Erschließung des Wohngebietes. Diese lehnt aber die dem alten Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzeption des Wohngebietes ab, da die Grundstückszuschnitte zusammen mit dem hohen Erschließungsaufwand nicht mehr der heutigen Nachfragesituation entsprechen und somit nicht vermarktungsfähig sind.

Vor diesem Hintergrund ist es Ziel der Bebauungsplanänderung, unter verstärkter Inanspruchnahme bestehender Verkehrsflächen Planungsrecht zu schaffen für eine neue marktfähige und wirtschaftliche Bebauungs- und Erschließungskonzeption für die Abrundung des Ortsteils Ostend, die gleichzeitig durch eine erhebliche Verminderung der Eingriffe in hochwertige Biotopflächen für die Umwelt verträglicher ist.

3.2. Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

3.2.1. Abgrenzung

Das Plangebiet für die Änderung entspricht annähernd dem Plangebiet des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 805 – Abrundung Ostend. Es hat eine Größe von ca. 18,1 ha. Die nördliche und östliche Geltungsbereichsgrenze wurde geringfügig geändert, nicht benötigte Teilflächen privater Dritter aus dem Geltungsbereich genommen.

Das Plangebiet der 1. Änderung wird wie folgt begrenzt:

Norden:	die nördliche Begrenzung der Flurstücke 850, 852, 856, 859 tlw. (Flur 10, Eberswalde) und 255 tlw., 256 tlw. (Flur 2 Sommerfelde)
Osten:	östliche Grenzen der Flurstücke: 863, 872 (Flur 10; Gemarkung: Eberswalde) und 1090 (Flur 2; Gemarkung: Sommerfelde)
Süden:	südliche Grenze der Freienwalder Straße B 167
Westen	westliche Grenze des Flurstückes 850, 854, 860, 856 und 356 (Flur 11; Gemarkung: Eberswalde) und westliche Grenze Wohnstraße "Am Rohrpfuhl"

Die Gemarkungsgrenze zwischen Eberswalde und Sommerfelde durchläuft etwa mittig in Nord-Süd-Richtung das Plangebiet. Folgende Flurstücke* liegen innerhalb des Geltungsbereiches:

Gemarkung:	Eberswalde
Flur:	10
Flurstücke:	356, 850, 852, 854, 856, 858, 860, 862, 863, 864, 865, 866, 867, 868, 869, 1085, 1087, 1088, 1089, 1090
Flur:	11
Flurstück:	207, 208, 209, 210, 211, 445 tlw., 514 tlw.,
Gemarkung:	Sommerfelde
Flur:	2
Flurstücke:	115 tlw., 116/1, 116/2, 118, 179, 181, 207, 208, 209, 269, 270, 211, 193

* gemäß aktuellem Kataster des Landkreises Barnim, Stand 12/2005

3.2.2. Städtebauliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt im Südosten der Stadt Eberswalde in unmittelbarer Anbindung an den Ortsteil Ostend. Das Plangebiet ist geprägt von den bestehenden Mischbauflächen entlang der Bundesstraße, den gewerblichen und ehemals militärisch genutzten Brachflächen im Zentrum und Westen des Plangebietes und der angrenzenden Heidenschaft im Osten. Das Gelände fällt nach Nord bzw. Nordost von ca. 68,00 m üHN auf ca. 49,00 m üHN ab.

3.3. Vorbereitende Bauleitplanung und übergeordnete Planungen

Für das Plangebiet besteht der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 805 „Abrundung Ostend“ von 1997, der im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“, 1. Änderung geändert wird.

Da durch die Bebauungsplanänderung die grundsätzliche Nutzungsstruktur im Plangebiet nicht geändert wird, ist auch weiterhin die Übereinstimmung mit der Darstellung im rechtskräftigen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Eberswalde von 1998 gegeben.

Für den Geltungsbereich des rechtskräftigen BPL Nr. 805 „Abrundung Ostend“ ist ein Bodenordnungsverfahren (Umlegung) nach §§ 45 ff BauGB eingeleitet worden. Das Verfahren der Umlegung ruht seit 2000. Durch die 1. Änderung des BPL 805 ist zu prüfen, ob die Weiterführung des Umlegungsverfahrens erforderlich ist.

3.4. Ziel und Zweck der Planung

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805 „Abrundung Ostend“ behält das übergeordnete Ziel des Bebauungsplanes von 1997, nämlich Ausweisung von Wohnbauflächen insbesondere für den Eigenheimbau als Abrundung des Ortsteils Ostend, bei. Sinn und Zweck der Bebauungsplanänderung besteht lediglich darin, die Bebauungs- und Erschließungskonzeption nach den zahlreichen gescheiterten Umsetzungsversuchen und aufgrund der geänderten Rahmenbedingungen unter den Aspekten der Marktfähigkeit, Umweltverträglichkeit und der Wirtschaftlichkeit zu optimieren. Dies erfolgt im wesentlichen durch die verstärkte Inanspruchnahme bestehender Verkehrsflächen, den Erhalt wertvoller Biotopflächen und die Erhöhung der planerischen Spielräume.

3.5. Planinhalt und Festsetzungen

3.5.1. Planungsrechtliche Festsetzungen

3.5.1.1. Art der baulichen Nutzung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden im wesentlichen zwei Nutzungsarten festgesetzt.

MISCHGEBIET (MI)

Die Festsetzung eines Mischgebietes erfolgt in dem Bereich zwischen Freienwalder Straße (B 167) und Planstraße A. Es wird damit die Festsetzung aus dem noch rechtskräftigen Bebauungsplan übernommen und geringfügig bis an die neue Erschließungsstraße (Planstraße A) und an die Straße Am Rohrpfuhl erweitert.

Die Festsetzung der Art der Nutzung erfolgte unter Beachtung des seit November 1998 rechtsgültigen Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde, der für die überplante Fläche eine Gemischte Baufläche darstellt und trägt gleichzeitig den vorhandenen Gewerbebetrieben Rechnung. In den textlichen Festsetzungen werden entsprechend § 1 Abs. 5 BauNVO die gemäß § 6 Abs. 2 BauNVO im Mischgebiet MI 1 zulässigen Nutzungen Nr. 6 Gartenbaubetriebe und Nr. 7 Tankstellen zum Schutz des unmittelbar angrenzenden Wohngebietes ausgeschlossen. Die ausnahmsweise zulässige Nutzung nach § 6 Abs. 3 BauNVO Vergnügungsstätten, die in überwiegend nicht gewerblich genutzten Teilbereichen untergebracht werden sollen, werden in allen im Plangebiet vorhandenen Mischgebieten ausgeschlossen.

ALLGEMEINE WOHNGBIETE (WA)

Ebenfalls aufbauend auf dem Flächennutzungsplan und dem noch rechtsgültigen Bebauungsplan werden die übrigen Baugebiete als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzt. Es wird damit der übergeordneten Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Abrundung des Wohnstandortes Ostend, Rechnung getragen. Um die Entwicklung eines eindeutigen Wohngebietscharakters zu sichern, wird die Zulässigkeit von Vorhaben im Allgemeinen Wohngebiet auf die gemäß § 4 Abs. 2 BauNVO allgemein zulässigen Nutzungen beschränkt und die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten ausgeschlossen.

3.5.1.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Angabe der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer maximalen Gebäudehöhe in den Mischgebieten bestimmt. Die Festsetzungen orientieren sich an der vorhandenen bzw. angrenzenden Bebauung und den im bestehenden Bebauungsplan festgesetzten Werten.

GRUNDFLÄCHENZAHL (GRZ)

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes wurden zwei unterschiedliche Grundflächenzahlen (GRZ) festgesetzt. Für die als Mischgebiet (MI) festgesetzten Bereiche wurde die GRZ mit 0,6 und für die als Allgemeine Wohngebiete (WA) festgesetzten Bereiche wurde die GRZ mit 0,4 festgelegt. Die Ausnutzungskennziffern bewegen sich im Rahmen der zulässigen Richtwerte gemäß BauNVO.

ZAHL DER VOLLGESCHOSSE

Die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse ist so gewählt, dass sie sich sowohl an der unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Bebauung als auch der im Plangebiet vorhandenen Bebauung orientieren. Somit ist eine Einfügung der Neubebauung in das Stadtbild gegeben. Gleichzeitig sollen ausreichende planerische Spielräume gewährleistet werden. Im Bebauungsplan wurden für die Wohngebiete (WA) und Mischgebiete (MI) zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

GEBÄUDEHÖHE

Da die Festlegung der Geschossigkeit durch die variierenden Geschosshöhen im gewerblichen Bereich nicht ausreicht, um die Maßstäblichkeit der Bebauung und das Einfügen ins Stadtbild zu sichern, wurde im Mischgebiet zusätzlich eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12 m festgesetzt. Die maximale First-/Gebäudehöhe bezieht sich auf die im Plan gekennzeichnete Höhe der öffentlichen Verkehrsfläche, welche an das Baugebiet angrenzt.

3.5.1.3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

BAUWEISE

Die Bauweise wird in den durch vorwiegend Wohnbebauung geprägten Bereichen als offene mit der Begrenzung auf Einzel- und Doppelhausbebauung festgesetzt und nimmt damit den Charakter des bestehenden Wohngebietes Ostend auf.

ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE – BAULINIEN, BAUGRENZEN

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen festgesetzt. Um dem Planer der baulichen Anlagen größtmögliche Planungsfreiheit zu gewähren, wurden die überbaubaren Bereiche überwiegend durch Baugrenzen festgesetzt. Im Bereich des MI 2 und MI 3 wurde zusätzlich die Baugrenze entlang der B 167 von vorher 20 m bis auf 5,5 m an die Straßengrenzungsline heranverlagert, da dieser Abschnitt der B 167 zwischenzeitlich Bestandteil der Ortsdurchfahrt ist und damit die Beschränkungen der Freien Strecke entfallen.

3.5.1.4. Verkehrsflächen

Im Plangebiet liegen die Freienwalder Straße (B 167) im Süden sowie die Straße „Am Rohrpfuhl“ im Westen.

Diese Straßen sind in der Örtlichkeit vorhanden und als Hauptverkehrs- bzw. Anliegerstraßen einzustufen und werden in ihrer Bedeutung nicht verändert.

Eine weitere im Plangebiet vorhandene öffentliche Verkehrsfläche ist die Straße „Ostender Höhen“. Sie durchquert von Nord nach Süd das Plangebiet und bindet im Süd-Westen an die B 167 an. Entsprechend der oben erläuterten geänderten Rahmenbedingungen und der neuen Zielsetzung des Bebauungsplanes, der Entwicklung und Sicherung einer den heutigen Anforderungen entsprechenden wirtschaftlichen und umweltverträglichen Bauungs- und Erschließungskonzeption, wird die Bedeutung dieser Straße grundlegend verändert. Sie wird zur Haupteerschließungsstraße des neuen Wohngebietes. Vorgesehen ist ein Ausbau im Trennprofil (Fahrbahnbreite 5,5 m für den Begegnungsfall LKW/LKW mit beidseitigem Bürgersteig von je 1,75 m) voraussichtlich als Tempo 30 Zone.

Weiterhin wird der Einmündungsbereich der Sommerfelder Straße ebenfalls zur Geschwindigkeitsdämpfung zur T-Kreuzung umgebaut. Zwei kleine Abzweige, von der Straße Ostender Höhen Richtung Osten als private Verkehrsflächen festgesetzt, ermöglichen in diesem Bereich zukünftige Entwicklungen.

Die weitere innere Erschließung erfolgt ausgehend von der Haupterschließungsstraße über Stichstraßen im Mischprofil mit einer Breite von insgesamt 6 m (WA) oder Trennprofil mit einer Breite von insgesamt 8 m (MI). Wendeanlagen für Müllfahrzeuge sind falls erforderlich entsprechend dem Wendeanlagentyp 3 der Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85 eingeplant.

Die Aufteilung des Verkehrsraumes wurde nicht festgesetzt, um die Verkehrsplanung hinsichtlich der Straßengestaltung nicht unnötig einzuschränken. Sie hat lediglich hinweisenden Charakter.

Die Straße „Am Rohrpfuhl“ wurde als Verkehrsfläche festgesetzt. Sie soll weiterhin auch aus Verkehrssicherungsgründen keine Anbindung an die B 167 erhalten.

Über die Haltestellen im Bereich der Freienwalder Straße ist das Plangebiet an das ÖPNV-Netz angeschlossen.

3.5.1.5. Grünflächen

Bezüglich der im Bereich des Bebauungsplanes befindlichen Kleingartenanlage wird die bestehende Festsetzung öffentliche Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingartenanlage bis auf eine Teilfläche an der B 167 von annähernd 2.200 m² übernommen. Im Einvernehmen mit dem Bezirksverband und dem Kleingartenverein gehen die ca. 2.200 m² bei Aufgabe der gärtnerischen Nutzung durch die Pächter wieder zurück in die Verfügung der Stadt.

Eine weitere öffentliche Grünfläche wird auf dem Flurstück 356 (Flur 10, Gemarkung Eberswalde) festgesetzt. Hier ist die Renaturierung des mit Bauschutt verschütteten ehemaligen Kleingewässers vorgesehen. Gleichzeitig soll im Norden des Flurstückes (zur Oststraße) ein Aufenthaltsbereich im Freien für das Wohngebiet integriert werden.

3.5.1.6. Grünordnerische Festsetzungen; Kompensationsbedarf

Mit der 1. Änderung des BPL wird das Grundkonzept zur Art der Bebauung innerhalb des Plangebietes im Wesentlichen beibehalten. Die Festsetzung von Misch- und Wohngebieten, die weitestgehende Beibehaltung der Kleingartenanlage „Neuer Anfang“ sowie der Erhalt einer Teilfläche mit Biotopen trockener Standorte und der Besenginsterheide bilden weiterhin das Grundgerüst der Planung. Durch die Optimierung der Verkehrserschließung innerhalb des Plangebietes unter Beachtung des vorhandenen Straßennetzes ist es möglich, eine größere Teilfläche wertvoller, zum Teil geschützter Biotope, bestehend aus ehemaligen Sandtrockenrasen und der Besenginsterheide, zu erhalten bei gleichzeitiger Erhöhung der Baupotentialflächen.

Folgende Flächenübersicht verdeutlicht dies:

	rechtskräftiger BPL Angaben in ha	1. Änderung des BPL (Angaben in ha
Bauflächen	9,90	11,14
davon Mischgebiet	2,37	3,48
Wohngebiet	7,53	7,66
Verkehrsflächen	3,45	2,34
Versorgungsflächen	-	0,06
Grün- und Maßnahmenflächen	4,95	4,55
davon Kleingartenanlage	2,70	2,49
davon Maßnahmefläche M1	0,57	1,47
Gesamtfläche*	18,30	18,09

* Differenz der Gesamtflächen resultiert aus der Digitalisierung des Bebauungsplanes sowie der Verkleinerung des Plangebietes

In der Anlage A der Begründung (Behandlung der Eingriffsregelung) wird dargelegt, dass die Eingriffe in Natur und Landschaft, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes ermöglicht werden vergleichbar sind mit denen des rechtskräftigen Bebauungsplanes. Nur für das Schutzgut Boden wurde eine zusätzliche Versiegelung von maximal 400 m² ermittelt. Nach Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB sollen jedoch keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen dafür in die 1. Änderung des BPL aufgenommen werden. Dabei wurde berücksichtigt, dass der Abriss der Stallanlage bereits 1997 erfolgt ist, dem Vermeidungsgrundsatz durch die Beibehaltung des Straßennetzes besser entsprochen wurde sowie die errechnete Maximalversiegelung zum großen Teil daher rührt, dass die GRZ im WA von 0,3 auf 0,4 erhöht wurde.

Gemäß den Ausführungen der Anlage A werden die grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplanes, soweit diese mit der Planungskonzeption vereinbar und gemäß § 9 BauGB festsetzbar sind, weiterhin übernommen.

Folgende Festsetzungen des rechtskräftigen BPL werden auch Bestandteil der 1. Änderung:

- Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage als öffentliche Grünfläche/Dauerkleingärten,
- Entwässerung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes über Mulden/Senken,
- wasserdurchlässiger Aufbau von privaten Wegen und Zufahrten,
- Begrüpfungsvorgaben für das festgesetzte Mischgebiet sowie die Wohngebiete (WA und WR),
- Ortsrandbegrünung entlang eines Teilabschnittes der Straße „Ostender Höhen“,
- Renaturierung Rohrpfehl und
- Straßenbaumbepflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. im Vorgartenbereich entlang der neuen Wohnstraßen.

Folgende Festsetzungen des rechtskräftigen BPL werden in der 1. Änderung nicht mehr übernommen:

- Erhalt des vorhandenen Baumbestandes entlang der B 167 sowie Umpflanzung nicht zu erhaltender Bäume der umverlegten Straße (Teilabschnitt Ostender Höhen),
- Entwicklung von Straßenböschungen entlang der neuen Deponiestraße als Trockenrasen und Straßenbaumbepflanzung,
- Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück,
- Anlage eines Kinderspielplatzes (Altersgruppe 6 bis 12 Jahre) und
- Wandbegrünungen innerhalb des Plangebietes.

Der Schutz vorhandener Alleen ist im Land Brandenburg durch das Landesnaturschutzgesetz (§ 31) ausreichend geregelt. Deshalb wird auf die explizite zeichnerische Festsetzung „Erhalt vorhandener Einzelbäume“ verzichtet, zumal es aus Gründen der Verkehrssicherung mitunter erforderlich sein kann, das kranke Einzelbäume dieser Alleen ersetzt werden müssen (Stammdurchmesser der vorhandenen Alleenbäume liegt zwischen 60 und 80 cm).

Da die Straße „Ostender Höhen“ in der 1. Änderung des BPL erhalten bleibt, ist ein Umpflanzen des vorhandenen Baumbestandes nicht erforderlich. Diese Festsetzung ist somit hinfällig. Ebenso verhält es sich mit der Anlage von Trockenrasen an Böschungsflächen der neu herzurichtenden Deponiestraße, da diese Straße nicht Gegenstand der 1. Änderung ist.

Die Versickerung von Niederschlagswasser ist im Land Brandenburg über § 54 (4) Brandenburgisches Wassergesetz gesetzlich geregelt. Eine planungsrechtliche Festsetzung ist nicht möglich, weshalb diese Festsetzung in der 1. Änderung des BPL entfallen muss.

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes innerhalb des Plangebietes wird verzichtet. An der Hohenfinower Straße ist innerhalb des Wohngebietes ein Kinderspielplatz für diese Altersgruppe vorhanden. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 400 bis 600 m. Damit wird der Orientierungswert des Goldenen Planes Ost (Entfernung bis 400 m) gerade überschritten. In Anbetracht der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Stadtrand mit Übergang zu vorhandenen Naturräumen mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten besteht für die festgesetzten WA und MI nicht unumgänglich die Notwendigkeit zur Festsetzung eines weiteren Kinderspielplatzes für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre im Wohngebiet. Da des Weiteren innerhalb des Plangebietes überwiegend Wohngrundstücke mit angrenzendem Hausgarten entstehen werden und in der Stadt bereits jetzt die Unterhaltungsmöglichkeiten für die vorhandenen Spielplätze begrenzt sind, wird innerhalb des Plangebietes auf die Festsetzung eines öffentlichen Spielplatzes verzichtet.

Die Festsetzung von Fassadenbegrünungen innerhalb von Wohngebieten hat sich innerhalb des Stadtgebietes als wenig effektiv herausgestellt.

Häufig sind an allen Fassadenseiten von Einfamilienhäusern Fensteröffnungen vorgesehen, wodurch eine Fassadenbegrünung nur schwer realisierbar ist. Häufig eingegangene Befreiungsanträge oder die fehlende Umsetzung dieser Festsetzung durch die privaten Bauherren zeugen davon. Aus diesem Grund wird in der 1. Änderung des BPL nur eine Mindestbegrünung der Bauparzellen festgesetzt, auf die Fassadenbegrünung wird als Festsetzung verzichtet. Der Gestaltungsfreiheit des Einzelnen soll es vorbehalten bleiben, wie die Begrünung der Grundstücke erfolgt und ob eine Fassadengestaltung mit Kletterpflanzen realisiert wird.

Weitere Ausführungen zur Erforderlichkeit der einzelnen Festsetzungen ist der Anlage A (Behandlung der Eingriffsregelung) zu entnehmen.

3.5.1.7. Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen

Die notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befinden sich in den angrenzenden vorhandenen öffentlichen Verkehrsflächen (Am Rohrpfuhl und Sommerfelder Straße). Die Ver- und Entsorgung der neuen Baugebiete erfolgt im Bereich der öffentlichen Verkehrsflächen im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen.

3.5.1.8. Löschwasser

Die ausreichende Versorgung mit Löschwasser und die genaue Lage der Hydranten und deren Abstand zur geplanten Bebauung muss im weiteren Verfahren geprüft und im Rahmen der Erschließungsmaßnahmen sichergestellt werden.

3.5.1.9. Geh-, Fahr und Leitungsrecht

Auf den Flurstücken 850, 852, 863, 864, 1090, Flur 10, Gemarkung Eberswalde ist eine Fläche zur Absicherung eines Leitungsrechtes für eine Gashochdruckleitung zu Gunsten der Stadtwerke Eberswalde und für eine Abwasserdruckleitung zu Gunsten des Zweckverbandes Wasserversorgung und Abwasserentsorgung Eberswalde festzusetzen. Damit werden die Belange der Leitungsträger ausreichend berücksichtigt.

3.5.1.10. Stellplätze und Garagen

Für die Baugebiete ist die Unterbringung der notwendigen privaten Stellplätze auf den Baugrundstücken selbst vorgesehen. Insgesamt wurde im Sinne einer größeren Variabilität für die spätere Planung auf Festsetzungen für die Anlage von Stellplätzen und Garagen verzichtet.

3.5.1.11. Altlasten

Im nördlichen und nordöstlichen Bereich des Planungsgebietes befinden sich die Liegenschaften der Westgruppe der sowjetischen Truppen (WGT) „Fahrschulstrecke Sommerfelde, 02 FRAN 084“. Sie umfasst die Gemarkung Eberswalde, Flur 10, Flurstücke 850 tlw., 862, 863, 864. Für das Plangebiet wurden 1998 im Auftrag der Stadt Altlastenerkundungen durchgeführt. Weitere Untersuchungen sind im Bebauungsplanaufstellungsverfahren nicht erforderlich. Baubegleitend ist jedoch die Beteiligung eines Sachverständigen notwendig.

3.5.1.12. Umweltverträglichkeitsprüfung

Für die 1. Änderung des BPL Nr. 805 besteht gemäß § 3 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) keine Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsstudie. Gegenüber dem rechtskräftigen BPL werden neue zusätzliche Baurechte nur in geringen Umfang ermöglicht. Die in Anlage 1 des UVPG angegebenen Schwellenwerte werden nicht erreicht, da der bereits 1997 rechtskräftige Bebauungsplan zu Grunde zu legen ist.

3.5.2. Festsetzungen entsprechend landesrechtlicher Regelungen

3.5.2.1. Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Auf weitere bauordnungsrechtliche Festsetzungen als örtliche Bauvorschriften ergänzend zu den planungsrechtlichen Festsetzungen wurde verzichtet.

3.5.2.2 Straßenrechtliche Festsetzungen

Auf Grundlage des Brandenburgischen Straßengesetzes (§ 6 (6) BbgStrG) wird von der Möglichkeit Gebrauch gemacht, mit Verkehrsübergabe der im BPL festgesetzten Verkehrsflächen (Verkehrsflächen und Fußgängerbereich) das Verfahren zur öffentlichen Widmung von Straßen mit dem Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplanes zu koppeln.

3.5.3. Nachrichtliche Übernahmen sind keine gegeben.

3.5.4. Hinweise ohne Normcharakter

Die Darstellung der möglichen Unterteilung der öffentlichen Verkehrsfläche und der geplanten Grundstücksgrenzen hat lediglich hinweisenden Charakter.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine eingetragenen Denkmale bzw. zur Eintragung vorgesehenen Denkmale bekannt.

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

Folgendes ist zu beachten:

- Erdarbeiten sind 3 Wochen vorher schriftlich dem Brandenburgischen Landesamt für Ur- und Frühgeschichte oder der unteren Denkmalschutzbehörde, 16225 Eberswalde, Heegermühler Straße 75 anzuzeigen.
- Sollten bei den Erdarbeiten ur- und frühgeschichtliche Bodendenkmale entdeckt werden (Scherben, Knochen, Metall, Steinsetzungen, Verfärbungen, o. ä.), so sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte, oder der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim anzuzeigen (§ 19 (1) und (2) Denkmalschutzgesetz BbgDSchG)
- Sollten archäologische Ausgrabungen notwendig werden, sind die Kosten dafür im Rahmen des Zumutbaren vom Veranlasser des beantragten Vorhabens zu tragen (§ 12 (2) BbgDSchG).

- Sollten sich im Verlauf der Baumaßnahmen umweltrelevante, organoleptische Auffälligkeiten hinsichtlich vorhandener Schadstoffe in Boden oder Grundwasser zeigen, so ist unaufgefordert das Sachgebiet Abfallwirtschaft zu informieren (§ 31 Abs. 4 BbgAbfG).
- Am Standort aufgefundene Boden- und Grundwasserverunreinigungen sind gemäß § 4 Abs. 3 BBodSchG so zu sanieren, dass dauerhaft keine Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für den Einzelnen oder die Allgemeinheit entstehen.
- In Anlehnung an § 18 BBodSchG sind baubegleitend durch einen beauftragten unabhängigen Sachverständigen alle abfallrechtlichen und bodenschutzrechtlichen Maßnahmen in einer Abschlussdokumentation zusammenzufassen und der unteren Bodenschutzbehörde spätestens zwei Monate nach Abschluss dieser vorzulegen.
- Eine Niederschlagsversickerung im Bereich von Altlastenverdachtsflächen ist erst nach schriftlicher Zustimmung des Sachgebietes Abfallwirtschaft möglich (§ 7 BBodSchG i. V. m. § 12 Abs. 3 BBodSchG).

3.6. Datenübersicht zum Bebauungsplan

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst insgesamt eine Fläche von ca. **18,09 ha**.

Bruttobauland		(m ²)
Mischgebiete		34.809
Allgemeine Wohngebiete		76.560
Verkehrsfläche (Bruttofläche)		23.406
davon	private Verkehrsfläche	184
Versorgungsflächen		612
Grün- und Maßnahmeflächen		45.506
davon	Kleingartenanlage	24.866
	Maßnahmeflächen	20.640
Gesamtfläche Plangebiet ca.		180.893

3.7. Wesentliche Auswirkungen, Kosten

Die Planungskosten wurden im Rahmen eines städtebaulichen Vertrages einem Vorhabenträger, die Erschließung und Vorfinanzierung der Erschließungskosten sollen im Rahmen eines Erschließungsvertrages einem Erschließungsträger übertragen werden. Der Erschließungskostenanteil der Stadt beträgt ca. 220 T€. Dieser Anteil wird über den Verkauf städtischer Grundstücke dem Erschließungsträger refinanziert.

Ob bodenordnende Maßnahmen in Form eines Umlegungsverfahrens weiterhin notwendig sind, ist bei Erreichen eines zuverlässigen Planungsstandes durch den Umlegungsausschuss zu erklären. Grundstücksankäufe im Rahmen der Straßenplanung erfolgen freihändig. Maßgebend sind hierbei die Grunderwerbspläne der Straßenplanungen. Da die Planungen im Bebauungsplan berücksichtigt werden, sind keine Konflikte zu erwarten.

4 . ANLAGEN

Anlage A – Behandlung der Eingriffsregelung

Behandlung der Eingriffs- regelung

zur

1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 805

„Abrundung Ostend“

Bestandsbeschreibung, Bestandsbewertung,
Ermittlung des Eingriffs in Natur
und Landschaft,
Festsetzung von Kompensationsmaßnahmen,
Bilanz von Eingriff und Ausgleich

INHALTSVERZEICHNIS

1.	AUFGABENSTELLUNG	3
2.	BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER	3
2.1.	SCHUTZGUT BODEN	3
2.2.	SCHUTZGUT WASSER	4
2.3.	SCHUTZGUT KLIMA/LUFT	4
2.4.	SCHUTZGUT BIOTOPPOTENTIAL/FLORA UND FAUNA	5
2.4.1.	Geschützte Biotope trockener Standorte	7
2.4.2.	Aufgelassenes Grasland frischer bis trockener Standorte (Biotoptyp 05132 und 05133)	7
2.4.3.	Aufgelassenes Grasland feuchter Standorte (Biotoptyp 05131)	8
2.4.4.	Kleingartenanlage (Biotoptyp 10112)	8
2.4.5.	Laubgebüsch, Feldgehölze und Alleen bzw. Baumreihen (Biotoptyp 07101, 07110, 07140, 07142)	8
2.4.6.	Gewerbegebiete (Biotoptyp 12300) und Gewerbebrachen (Biotoptyp 12320) sowie Versorgungsanlagen der Stadt- werke (Biotoptyp 12500)	9
2.4.7.	Straßen und Wege (Biotoptyp 12600 und 12650)	10
2.5.	SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG	10
3.	ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS DURCH DIE 1. ÄNDERUNG DES BPL	11
4.	MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSKOMPENSATION	14
4.1.	MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG DES EINGRIFFS	14
4.2.	MASSNAHMEN ZUM AUSGLEICH	15
5.	GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN	17
6.	QUELLENVERZEICHNIS	20
	BIOTOPKARTIERUNG – ERFASSUNG DES BESTANDES	23

1. AUFGABENSTELLUNG

Zum Nachweis der in § 1 a Baugesetzbuch (BauGB) vorgeschriebenen Beachtung der Eingriffsregelung nach dem Bundes- und Landesnaturschutzgesetz ist eine Erfassung und Bewertung des durch die städtebauliche Planung vorbereiteten Eingriffs erforderlich. Für die Änderung dieses Bebauungsplanes (BPL) ist insbesondere § 1 a (3) BauGB maßgebend, wo im letzten Satz ausgeführt wird: „Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

An Hand einer Bestandserfassung und Eingriffsbewertung soll demnach ermittelt werden, inwieweit durch dieses Änderungsverfahren zusätzliche Eingriffe in den Naturhaushalt verbunden sind. Insbesondere wird auch geprüft, ob aufgrund einer geänderten Bestandssituation die Belange von Natur und Landschaft zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens des BPL nicht anders zu wichten und folglich in die Abwägung gemäß § 1 (6) BauGB anders einzustellen sind.

Ziel ist es, unter Beachtung der möglichen und erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung von Eingriffen, den erforderlichen Ausgleichsbedarf zur Kompensation dieses, durch die Änderung des Bebauungsplanes vorbereiteten Eingriffes, unter Berücksichtigung des § 1 a (3) BauGB aufzuzeigen. Es sind textliche Festsetzungen zu formulieren, die nach Abwägung aller öffentlichen und privaten Belange gemäß § 1 (6) BauGB in den BPL aufgenommen werden sollen.

2. BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG DER SCHUTZGÜTER

2.1. SCHUTZGUT BODEN

Das Plangebiet befindet sich im Osten des Stadtgebietes, an der ehemaligen Stadtgrenze zum Ortsteil Sommerfelde. Große Teile des Plangebietes wurden landwirtschaftlich genutzt. Heute sind diese Bereiche brachliegend und durch Ruderalfluren geprägt. Innerhalb des Plangebietes sind auf natürlichen, unbelasteten Böden Geschiebemergel und Sand mit einer Mächtigkeit unter 5 m über Mittel- bis Grobsande vorzufinden. Die Böden haben in Abhängigkeit der Geschiebelehm-schicht ein mittleres bis geringes Filtervermögen bei hohem Versickerungsvermögen. Durch die vorangegangene landwirtschaftliche Nutzung des Areals hat sich auf den Böden ein humoser Oberboden (A-Horizont) herausgebildet (Ingenieurgeo-logische Karte Eberswalde-Finow, 1991). Nach der mittelmaß-ständigen landwirtschaftlichen Standortkartierung 1 : 10.000 ist der Boden der Gruppe D2a2, Sand bis Rosterde mit Tief-lehm-Fahlerde zugeordnet. Danach dominieren im Plangebiet Sandböden mit zum Teil lehmigen Beimischungen.

Der Bereich östlich der Straße „Ostender Höhen“ war Bestandteil eines Übungsgeländes der GUS-Streitkräfte. Im Jahr 1998 wurden für dieses Gebiet im Auftrag der Stadt Eberswalde Altlastenerkundungen durchgeführt. Es hat sich herausgestellt, dass bei Eingriffen in diesem Bereich baubegleitend die Beteiligung eines Sachverständigen notwendig ist.

Im Nordwesten des Plangebietes befand sich ehemals das Betriebsgelände des Straßenbau Potsdams. Dieser Betrieb ist heute stillgelegt. Die ehemals vorhandenen Gebäude wurden nach der Rechtskrafterlangung des BPL Nr. 805 abgerissen. Die Bodenversiegelungen durch die Gebäudefundamentplatten, Wege und Lagerflächen sind aber noch vorhanden.

Vorbelastete Böden sind auch durch die vorhandenen Straßenflächen im Plangebiet (Ostender Höhen, Am Rohrpfuhl) und auf den Gewerbeflächen im Süden des Plangebietes vorzufinden.

Das Schutzgut Boden hat außer auf den bereits versiegelten Flächen im Plangebiet eine hohe Bedeutung. Die Wertigkeit dieses Schutzgutes hat sich seit der Rechtskrafterlangung des BPL nicht verändert. Zu Berücksichtigen ist jedoch, dass Teilbereiche des Plangebietes entsprechend den Festsetzungen des BPL bereits realisiert wurden.

2.2. SCHUTZGUT WASSER

Der oberste Grundwasserleiter liegt innerhalb des Plangebietes unter 10 m (Ingenieurgeologische Karte Eberswalde-Finow, 1991). Dieser ist durch die darüberliegenden Sandböden mit Lehmbeimischungen teilweise geschützt. Darunterliegende Grundwasserleiter, aus denen das Trinkwasser entnommen wird, sind durch mächtige darüberliegende Mergel- und Tonschichten gut geschützt. Die Grundwasserfließrichtung ist Nordost. Durch die nur teilweise im Gebiet vorhandenen Bodenversiegelungen, die vorhandenen Bodenverhältnisse mit einem mittleren bis hohen Versickerungsvermögen und dem geringen Gehölzbestand innerhalb des Plangebietes ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen.

Durch die vorhandene Grundwasserneubildungsrate bei einem hohen Grundwasserflurabstand ist das Schutzgut Grundwasser von mittlerer Wertigkeit. Hinsichtlich der Bewertung sind seit der Rechtskrafterlangung des BPL keine neuen Aspekte aufgetreten.

Oberflächengewässer sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

2.3. SCHUTZGUT KLIMA/LUFT

Eberswalde gehört zum Mecklenburgisch-Brandenburgischen Übergangsklima. Hauptbelüftungsbahn und wichtigstes Kaltluftentstehungsgebiet für das Siedlungsband Finow-Eberswalde sind die Niederungsgebiete entlang der Fließgewässer, vor allem des Finowkanals.

Das Plangebiet liegt außerhalb der Finowkanalniederung und befindet sich in einem landwirtschaftlich genutzten Areal, am Rande des Wohngebietes Ostend. Mit der Vergrößerung der Einfamilienhaussiedlung nach Osten ist keine gravierende mikroklimatische Beeinflussung für den Gesamtsiedlungsraum verbunden. Somit hat das Schutzgut Klima/Luft eine geringe Bedeutung für das Plangebiet.

2.4. SCHUTZGUT BIOTOPPOTENTIAL/FLORA UND FAUNA

Die Kartierung der Biotoptypen erfolgte nach der Anleitung zur Biotopkartierung Brandenburg. Eine Nachkartierung ist im Frühjahr 2005 erfolgt. Im Wesentlichen sind die damals kartierten Biotopstrukturen noch vorhanden, Veränderungen sind jedoch zu beobachten.

Nördlich der B 167, im festgesetzten Mischgebiet des BPL, sind einzelne Gewerbeansiedlungen entstanden, wodurch eine geänderte Biotopausprägung eingetreten ist. Weiterhin sind Flächenverschiebungen durch Sukzession erfolgt. Insbesondere der Anteil von Biotopen auf ärmeren Standorten hat sich infolge fehlender Pflege und Bewirtschaftung der Flächen seit 1995 deutlich verringert.

Die Bewertung der Biotope wurde nach folgenden Kriterien vorgenommen:

- Grad der menschlichen Beeinflussung des Biotoptyps
- Strukturvielfalt, Anzahl der vorkommenden Tier- und Pflanzenarten, Vorkommen gefährdeter Arten, Seltenheit und Gefährdung des Biotoptyps
- Dauer der Wiederherstellung des Biotoptyps durch autochthone Besiedelung

Kriterien zur Festlegung der Biotopwerte

Bio- topwert	menschliche Be- einflussung	Strukturvielfalt	Wiederherstell- barkeit des Biotoptyps
ohne	sehr starke menschliche Beeinflussung, naturfremd	Biotop nicht differenziert, kaum oder ohne Vegetation	Wiederherstellung ohne Belang
gering	starke menschliche Beeinflussung, intensiv genutzt, naturfern	Biotoptyp kaum differenziert, geringe Anzahl häufig vorkommender Arten	Biotop leicht wiederherstellbar
mittel	menschliche Beeinflussung gegeben, regelmäßige, aber überwiegend extensive Nutzung, bedingt naturfern	Biotoptyp differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl mit seltenen und geschützten Arten	Wiederherstellung nur in größeren Zeitabständen (5-20 Jahre) möglich
hoch	geringe menschliche Beeinflussung, Übergang zur natürlichen Biotopausprägung	Biotoptyp differenziert, mittlere bis hohe Artenzahl mit seltenen und geschützten Arten	Wiederherstellung nur in großen Zeiträumen (20 - 80 Jahre) möglich
sehr hoch	geringe oder keine menschliche Beeinflussung, natürliche Biotopausprägung	Biotoptyp starker differenziert, hohe Artenzahl mit seltenen und geschützten Arten	Wiederherstellung nur schwer und nur in großen Zeiträumen möglich (> 80 Jahre)

Nachfolgende Tabelle verdeutlicht die Veränderungen der Biotopausprägung von 1995 bis 2005.

Biotop- code	Bezeichnung	Flächengröße 1995 in ha	Flächengröße 2005 in ha
05133	aufgelassenes Grasland trockener Standorte	0,50	2,08
05121	Sandtrockenrasen	1,60	-
06110	Besenginsterheiden	0,30	0,23
05142	Staudenfluren frischer Standorte	0,50	-
10123	Ruderales Pioniervegetation	1,60	-
10126	sonstige ruderales Staudenfluren	5,33	-
05132	aufgelassenes Grasland frischer Standorte, ruderal	-	5,92
05131	aufgelassenes Grasland feuchter Standorte	0,15	0,04
10150	Kleingartenanlage	2,50	2,68
10101	Grünanlagen	-	0,11
10270	gärtnerisch gestaltete Freiflächen	-	0,28
07102	Laubgebüsch frischer Standorte	0,04	0,10
07110	Feldgehölze, Baumgruppen	0,11	1,25
07150	alte Solitärbäume	0,05	-
09130	Ackerfläche	-	0,07
12260	Einzelhausbebauung mit Gärten	0,10	0,18
12300	Gewerbeflächen, vollversiegelt	3,00	1,63
12320	Gewerbebrache, voll- versiegelt	-	0,86
12320	Lagerflächen	1,02	-
12320	Gewerbebrachen, Ablagerungen Betonele- mente	-	0,70
12500	Versorgungsanlagen Stadtwerke	-	0,02
12600	Straßen, vollversie- gelt	1,50	1,54
12650	Straßen, Wege, unbe- festigt	-	0,40
	Gesamtfläche	18,30*	18,09*

* Differenz der Gesamtfläche resultiert aus der Digitalisierung des Bebauungsplanes sowie der Verkleinerung des Plangebietes

Nachfolgend wird die Biotopausprägung zum Zeitpunkt der Begehung 2005 kurz beschrieben und die Veränderungen in der Ausprägung gegenüber 1995 dargelegt (siehe Karte - Biotopkartierung 2005):

2.4.1. Geschützte Biotope trockener Standorte

Sandtrockenrasen (Biotoptyp 05121)

Im Untersuchungsgebiet waren sowohl silbergrasreiche Pionierfluren als auch Schafschwingelfluren nachweisbar. Die Sukzession und der Eintrag ruderaler Florenelemente, die bereits 1995 vorhanden waren, ist stark vorangeschritten. Bei der Kartierung 2005 konnten keine Sandtrockenrasenflächen mehr ausgegrenzt werden. Die vorhandenen Restflächen entlang der Sandwege waren zu klein.

Besenginsterheide, (Biotoptyp 06110)

Die von Besenginster (*Sarothamnus scoparius*) geprägten Bereiche haben sich seit 1995 kaum verändert. Sie nehmen in Verbindung mit Laubgebüsch oder hochwüchsigen Grasfluren mit Arten trockener Standorte größere Flächenanteile östlich der Straße „Ostender Höhen“ ein. Erkennbar ist jedoch der Einfluss der Sukzession infolge fehlender Pflege der angrenzenden Trockenrasenbiotope, was zu Wuchsbeeinträchtigungen des Besenginsters insbesondere jüngerer Pflanzen führt. Besonders aufkommende Gehölze bedrängen den Bestand. Der Biotopwert ist hoch. Es handelt sich hierbei um gesetzlich geschützte Biotope nach Landesnaturschutzgesetz.

2.4.2. Aufgelassenes Grasland frischer bis trockener Standorte (Biotoptyp 05132 und 05133)

Der überwiegende Teil des Plangebietes (ca. 8 ha, rund 44 % der Gesamtfläche) ist diesen Biotoptypen zuzuordnen. Aufgelassene Frischwiesen mit häufig vorkommenden Arten, welche sich zunehmend in ruderale Staudenfluren umwandeln, sind hier zu finden.

Zu diesem Biotoptyp wurden die meist von *Calamagrostis epigejos* (Sandrohr) und *Solidago spec.* (Goldrute) geprägten Bereiche kartiert. Die Biotopausprägung dieser Areale ist sehr inhomogen. Mal sind die vorab genannten Arten bestandsbildend, auf angrenzenden Flächen dominieren Arten der Frischwiesen wie z. B. *Glatthafen* (*Arrhenatherum elatius*). Eine detaillierte kleinflächige Kartierung wurde jedoch nicht vorgenommen da die Übergänge im Gelände fließend sind und es sich bei den vorhandenen Ausprägungen nicht um seltene, besonders geschützte Biotope handelt. Seltene Pflanzenarten und Arten der Roten Liste Brandenburgs konnten innerhalb dieses Biotoptypes nicht festgestellt werden. Ihr Vorkommen ist entsprechend der Bestandssituation auch unwahrscheinlich.

Im Wesentlichen hat sich die heutige Biotopausprägung auf diesen Flächen nach der Aufgabe der landwirtschaftlichen Nutzung entwickelt. Die 1995 bei der Biotopkartierung vorgenommene Unterscheidung dieser Areale in „Staudenfluren frischer Standorte“ und „sonstige ruderale Staudenfluren“ und „ruderale Pioniervegetation“ ist nicht mehr möglich, da sich die Biotopausprägung der Areale angeglichen hat.

Östlich der Straße „Ostender Höhen“ wurden Teilflächen als „aufgelassenes Grasland trockener Standorte“ (2,08 ha) kartiert. Hier ist der Anteil von Arten der Trockenrasen deutlich höher als auf den vorab genannten Flächen. Diese Areale haben sich wegen fehlender Pflege (infolge Sukzession) und dem Eintrag ruderaler Florenelemente aus den vormals vorhandenen Trockenrasenflächen herausgebildet. Innerhalb dieser Flächen kommen größere baumbestandene Areale vor. Diese wurden separat als Feldgehölze kartiert.

Die Gras- und Staudenfluren des Plangebietes haben für diverse Insektenarten und Vögel, welche im angrenzenden Wohngebiet bzw. im nordöstlich anschließenden Wald brüten, als Nahrungsrevier Bedeutung. Insgesamt hat diese Fläche einen mittleren Biotopwert.

2.4.3. Aufgelassenes Grasland feuchter Standorte (Biotoptyp 05131)

Im Nordwesten des Plangebietes liegt der Rohrpfuhl, ein mit Bauschutt verfülltes, ehemaliges Kleingewässer. Die südliche Teilfläche ist dem Biotoptyp „aufgelassenes Grasland feuchter Standorte“ zuzuordnen. Schilf (*Phragmites australis*), Zaunwinde (*Calystegia sepium*), Rasen-Schmiele (*Deschampsia cespitosa*), Große Brennessel (*Urtica dioica*) sowie Klettlabkraut (*Galium aparine*) sind in feuchteren Arealen vorzufinden. Vereinzelt kommen noch seltenere Feuchtwiesenarten wie Kohldistel (*Cirsium oleraceum*), Bach-Nelkenwurz (*Geum rivale*) und Wiesen-Schaumkraut (*Cardamine pratensis*) vor. Das nördliche Areal des Flurstückes 356 (Flur 10, Gemarkung Eberswalde) wurde 1997 gärtnerisch als wohnungsnahe Grünfläche gestaltet. Hier wurden diverse Sträucher angepflanzt und Fußwege (wassergebunden) angelegt. Dieser Bereich wird regelmäßig gemäht und als Grünanlage (Biotoptyp 10101) kartiert. Der Biotopwert der Fläche ist mittel.

2.4.4. Kleingartenanlage (Biotoptyp 10112)

Innerhalb des Plangebietes liegt die Kleingartenanlage „Neuer Anfang“. Die Größe und Biotopausprägung dieser Fläche hat sich seit der Kartierung 1995 leicht verändert. Nördlich der B 167 sind seit 1995 mehrere Kleingartenparzellen aufgegeben worden und sind nicht mehr Pachtgegenstand des Kleingartenvereins. Als Lebensraum für diverse Tierarten hat dieses Biotop durch seine abwechslungsreiche Nutzungsstruktur und den vorhandenen Obstgehölzen eine mittlere bis hohe Bedeutung.

2.4.5. Laubgebüsche, Feldgehölze und Alleeen bzw. Baumreihen (Biotoptyp 07102, 07110, 07140, 07142)

Innerhalb des Plangebietes sind verschiedene flächige Gehölzbiotope vorhanden.

Entlang der B 167 im Süden des Plangebietes ist straßenbegleitend eine gut ausgeprägte Allee (Biotopcode 07140) mit Spitzahorn (*Acer platanoides*, Stammdurchmesser um 80 cm) und Platanen (*Platanus x hispanica*, Stammdurchmesser um 80 cm) vorhanden. Der Bestand ist lückenhaft, aber überwiegend gesund. Seit der Kartierung 1995 mussten einzelne Alleebäume aus Gründen der Verkehrssicherheit gefällt werden. Eine Nachpflanzung ist nicht erfolgt. An einigen Exemplaren sind mechanische Verkehrseinwirkungen und Baumhöhlen zu finden. Letztere haben als Lebens- bzw. Brutstätten für diverse Tiere (vor allem Vögel) Bedeutung.

Entlang der Straße „Ostender Höhen“ sind ebenfalls straßenbegleitend Bäume gepflanzt worden. Dieser Bestand ist jedoch bedeutend jünger (Alter ca. 20-25 Jahre) und besteht aus diversen Baumarten mit unterschiedlichen Habitus und zum Teil eingeschränktem Gesundheitszustand. Als Gehölze sind hier Winter-Linde (*Tilia cordata*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Gemeine Roßkastanie (*Aesculus hippocastanum*), Süßkirsche (*Prunus avium*), Eberesche (*Sorbus aucuparia*) u. a. zu finden. Diese reihige Gehölzpflanzung weist größere Fehlstellen auf, einige Bäume sind bereits abgestorben, jüngere Bäume wurden nachgepflanzt. Die ästhetische und landschaftsprägende Wirkung ist vergleichsweise gering, weshalb dieser Bereich separat kartiert und dem Biotoptyp 07142 (Baumreihen) zugeordnet wurde.

Innerhalb des Plangebietes sind diverse Feldgehölze vorhanden. Besonders innerhalb der trockeneren Bereiche östlich der Straße „Ostender Höhen“ hat sich der Anteil gegenüber der Kartierung von 1995 deutlich erhöht. Vor allem Birken (*Betula pendula*) und Kiefern (*Pinus sylvestris*) sind hier bestandsbildend. Es kommen aber auch andere Baumarten wie Stiel-Eiche (*Quercus robur*), Trauben-Eiche (*Quercus petraea*), Spitz-Ahorn (*Acer platanoides*), Berg-Ahorn (*Acer pseudoplatanus*), Espe (*Populus tremula*), Trauben-Kirsche (*Prunus padus*) und Wild-Birne (*Pyrus communis*) vor. Darüber hinaus sind innerhalb des Plangebietes weitere Laubgebüsche vorhanden, welche aus Sträuchern (z. B. Weißdorn, Holunder) bzw. jüngeren Bäumen bestehen.

Die Biotopwertigkeit dieser Flächen ist hoch (Allee, Feldgehölz) bis mittel (Baumreihen und Laubgebüsche).

2.4.6. Gewerbegebiete (Biotoptyp 12300) und Gewerbebrachen (Biotoptyp 12320) sowie Versorgungsanlagen der Stadtwerke (Biotoptyp 12500)

Unter diesen Kartiereinheiten wurden die seit der Rechtskrafterlangung des BPL entstandenen Gewerbeflächen, die Gewerbebrache des ehemaligen Betriebes des Straßenbau Potsdams und weitere Gewerbebrachen erfasst. Eine Unterscheidung erfolgt in der Karte zur Biotopkartierung 2005 entsprechend des Versiegelungsgrades der Flächen. Die nicht überbauten Grundstücksflächen innerhalb der Gewerbegebiete wurden unter dem Biotopcode 10270 (gärtnerisch gestaltete Freiflächen) erfasst, um diese von den eigentlichen Gewerbeflächen und -brachen abzugrenzen. Weiterhin befinden sich innerhalb des Plangebietes 2 Flächen der Stadtwerke mit Anlagen für die Stromversorgung.

Die Bedeutung der Flächen der oben genannten Biotoptypen als Lebensraum ist sehr gering.

2.4.7. Straßen und Wege
(Biotoptyp 12600 und 12650)

Hier wurde das vorhandene Straßennetz erfasst. Eine Unterscheidung erfolgt nach der Art der Befestigung, ob eine Asphaltdecke vorhanden ist oder ob es sich um einen unbefestigten, stark verdichteten Weg handelt.

2.5. SCHUTZGUT LANDSCHAFTSBILD/ERHOLUNG

Der Bereich des Rohrpfuhles, welcher bereits in Teilbereichen gestaltet wurde, hat innerhalb des Plangebietes Bedeutung für die Naherholung des angrenzenden Wohngebietes Ostende. Die vorhandene Kleingartenanlage ist ebenfalls hervorzuheben. Die Parzellen innerhalb der Anlage sind bis auf wenige genutzt. Weiterhin wird das Gebiet östlich der Straße „Ostender Höhen“ gern von Spaziergängern, insbesondere von Hundehaltern (Auslaufgebiet für Hunde), aufgesucht. Diese Nutzung wird durch die Festsetzungen des rechtskräftigen BPL verlagert, jedoch nicht unterbunden. Die vorhandene Offenlandschaft östlich der Straße „Ostender Höhen“, welche als Naherholungsgebiet genutzt wird, liegt nur mit einer kleinen Teilfläche innerhalb des Plangebietes dieses BPL und setzt sich nach Nordosten fort. Mit Umsetzung des BPL bleibt das mit Wegen durchzogene Gebiet weiterhin erhalten. Neu zu regeln ist jedoch der Zugang zu diesem Bereich vom vorhandenen öffentlichen Straßennetz.

Der überwiegende Teil des Plangebietes hat jedoch eine untergeordnete Bedeutung für die Naherholung der Bewohner des angrenzenden und neu entstehenden Wohngebietes. Die Ruderalflächen und Brachen laden nicht zum Verweilen ein. Als Teil einer großräumigen Offenlandschaft mit einem weiten Blick über die Landschaft kommt dem Schutzgut Landschaftsbild/Erholung insgesamt eine mittlere Wertigkeit zu.

3. ERMITTLUNG UND BEWERTUNG DES EINGRIFFS DURCH DIE 1. ÄNDERUNG DES BPL

Folgende Flächenübersicht verdeutlicht die veränderte Planungskonzeption:

	rechtskräftiger BPL Flächenangaben in ha		1. Änderung des BPL Flächenangaben in ha	
		max. Neu- versiege- lung		max. Neuver- siegelung
Mischgebiet davon Be- stand	2,37 -		3,48 0,22* ¹	
Planung	2,37	1,90	3,26	2,61* ¹
Wohngebiet davon Be- stand	7,53 0,23* ²		7,66 0,23* ²	
Planung	7,30	3,29	7,43	4,46
Verkehrs- flächen davon Be- stand	3,45 1,28* ²		2,34 2,01* ²	
Planung	2,17	2,17	0,33	0,33
Versor- gungsflä- chen davon Be- stand	- -		0,06 0,06	- -
Planung	-		-	-
Baugebie- te/Ver- kehrsflä- chen gesamt		13,35		13,54
max. neue Versiege- lungsfläche		7,36		7,40
	rechtskräftiger BPL Flächenangaben in ha		1. Änderung des BPL Flächenangaben in ha	
Maßnahmen- flächen	2,30 *³		2,06 *³	
Grünflächen davon	2,81 *⁴		2,65 *⁴	
Kleingar- tenanlage davon Er- halt ge- schützte Biotope auf (Maßnah- me-fläche M1)	2,65 * ⁵		2,49 * ⁵	
	0,57		1,47	
Gesamtflä- che	18,30*⁶		18,09*⁶	

- ★1 Teilfläche des MI 3 (südlich der Kleingartenanlage gemäß § 34 BauGB bebaubar, somit kein Eingriff entsprechend § 21 (2) BNatSchG
- ★2 bestehende Wohngebiete und Straßen, die innerhalb des Plangebietes liegen, durch die Festsetzungen des BPL werden hier keine neue Eingriffe vorbereitet
- ★3 Plangebietsverkleinerung im Norden betrifft überwiegend festgesetzte Maßnahmenflächen auf Privatgrundstücken, die zur Umsetzung der Planung nicht zur Verfügung stehen
- ★4 Größenangabe (Gesamtfläche) der Grünflächen beinhaltet auch die als Grünfläche festgesetzte Maßnahmenfläche am Rohrpfuhl mit einer Größe von 1570 m²
- ★5 Reduktion der Kleingartenanlage durch Leerstand bzw. absehbarer Aufgabe von Parzellen in Abstimmung mit dem Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e.V.
- ★6 Differenz der Gesamtfläche resultiert aus der Digitalisierung des Bebauungsplanes sowie der Verkleinerung des Plangebietes

Die Bebauung und Nutzung des Plangebietes als Wohngebiet bzw. als Mischgebiet (im südlichen Bereich des Plangebietes) ist entsprechend des rechtskräftigen Bebauungsplanes zulässig. Hauptziel und Zweck der 1. Änderung des BPL ist es, den Erschließungsaufwand für das zu entwickelnde Baugebiet zu reduzieren. Dazu wird auf die Umverlegung (Begradigung) der Straße „Ostender Höhen“ in der 1. Änderung verzichtet. Auch wird der Neubau von Straßen für die Erschließung der Wohngebiete deutlich reduziert.

Die Gesamtflächengröße der festgesetzten Bau- und Verkehrsflächen hat sich mit der 1. Änderung des BPL Nr. 805 geringfügig vergrößert (13,35 ha rechtskräftiger BPL, 13,54 ha 1. Änderung des BPL). Für die Ermittlung der Eingriffe in das Schutzgut Boden ist jedoch die Fläche relevant, die infolge der Planung neuversiegelt werden kann. Für die Baugebiete (WA und MI) wurde die maximale Versiegelungsfläche aus der GRZ sowie der zulässigen Überschreitung dieser von 50 % für Nebenanlagen errechnet. Dabei wurde die Erhöhung der maximal zulässigen GRZ von ehemals 0,3 auf 0,4 innerhalb der Wohnbauflächen beachtet. Abgezogen wurden gemäß § 1a (3) BauGB der vorhandene Bestand und die Bereiche, die auch ohne Planung gemäß § 34 BauBG bereits bebaubar sind. Durch die neue Planungskonzeption, die sich an das vorhandene Straßennetz orientiert, können gegenüber dem rechtskräftigen BPL zusätzlich 400 m² neu versiegelt werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass diese rechnerisch ermittelte Mehrversiegelung nicht in vollem Umfang realisiert wird.

Die Größe der festgesetzten Maßnahmenflächen, die innerhalb des Plangebietes der 1. Änderung des BPL liegen, ist vergleichbar. Durch die Reduktion des Plangebietes um rund 0,3 ha im Norden (Teilflächen der Flurstücke 255 und 256, Flur 2 Sommerfelde und 859, Flur 10 Eberswalde) liegen vor allem ehemalige Flächen zum Erhalt von Trockenbiotopen jetzt außerhalb des Plangebietes (rund 0,2 ha). Die Lage und die ökologische Vernetzung der festgesetzten Maßnahmenflächen ist in der 1. Änderung des BPL deutlich günstiger. Durch den Verzicht, die Straße „Ostender Höhen“ zu begradigen, wird der vorhandene Biotopkomplex mit Trockenrasen und Besenginssterheiden, der sich nach NO außerhalb des Plangebietes fortsetzt, nicht zerschnitten und bleibt als zusammenhängende Fläche erhalten.

Es können von den vorhandenen geschützten Biotopen (Besenginsterheiden) maximal 1.500 m² (Gesamtfläche 2.300 m²) im Gegensatz zu den ursprünglich geplanten 1,8 ha (Sandtrockenrasen, Besenginsterheiden) nachhaltig beeinträchtigt bis zerstört werden. Es ist jetzt möglich, eine rund 0,7 ha größere Fläche der Maßnahmefläche (M 1) zu sichern und nicht zu überbauen. Die Maßnahmefläche M 3 (Rohrpfuhl) wird in der 1. Änderung des BPL unverändert übernommen. Eine Korrektur erfolgt hier nur hinsichtlich der Ausgrenzung der vorhandenen Versorgungsfläche der Stadtwerke Eberswalde. Die Lage der anderen Ausgleichsfläche ändert sich durch die 1. Änderung des BPL, weil durch den Verzicht der Umverlegung der Straße „Ostender Höhen“ keine Notwendigkeit mehr besteht, neu entstehende Böschungsbereiche als Trockenrasenbiotope zu entwickeln. Vielmehr wird hier dem Vermeidungsgrundsatz entsprochen.

Für die Überplanung der gesetzlich geschützten Biotope wurde eine Ausnahmegenehmigung der Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 15. April 1996 (AZ: N4-44711-200) erteilt, die auf Antrag der Stadt Eberswalde am 09. Januar 1998 von der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Barnim (AZ: 66/98-10290-052-005pä) geändert wurde. Die vorliegende Ausnahmegenehmigung lässt die Bebauung gesetzlich geschützter Biotope des rechtskräftigen BPL (Flächengröße 1,8 ha) zu und bestimmt dafür folgende Kompensationsmaßnahmen:

- Schutz und Renaturierung des Rohrpfluhls, einschließlich dauerhafter Pflege
- Entwicklung von Straßenböschungen des nördlichen Teils der Deponiestraße als Trockenrasen
- Entwicklung und Pflege von Trockenrasenbiotopen auf 2,35 ha (Gemarkung Finow, Flur 2, Flurstücke 10 tw. und 11 tw.) und Abriss einer ehemaligen Stallanlage (2 Ställe und Nebenanlagen auf dem o. g. Flurstück 11 tlw.) sowie Aufforstung dieses Areals

Da auch bei Umsetzung der 1. Änderung die Überbauung von geschützten Biotopen nach Naturschutzgesetz erfolgen wird, sind die Auflagen der Ausnahmegenehmigung auch für die 1. Änderung des BPL bindend. Deshalb wird die Maßnahmefläche M 3 (Schutz und Renaturierung des Rohrpfluhls) in der 1. Änderung dieses BPL festgesetzt. Der Abriss der Stallanlage (Gemarkung Finow, Flur 2, Flurstück 11) sowie die Aufforstung dieses Areals ist bereits im Jahr 1997 erfolgt. Die Sicherung der Trockenrasenbiotope ist gewährleistet. Eine vertragliche Sicherung dieser Maßnahme ist deshalb nicht mehr erforderlich, da die Stadt Eberswalde Flächeneigentümer dieses Kompensationsbereiches ist. Die Entwicklung von Trockenrasenbiotopen ist durch die geänderte Planungskonzeption (Verzicht auf Neubau der „Deponiestraße“) hinfällig, eine Übernahme in die 1. Änderung des BPL nicht möglich.

Gegenüber dem rechtskräftigen BPL ändert sich die Größe der Kleingartenfläche. In Absprache zwischen Stadt und dem Bezirksverband der Kleingärtner Eberswalde und Umgebung e. V. ist geplant, die südlichen Kleingartenparzellen, die zum großen Teil schon aufgegeben wurden, aus der Kleingartenanlage „Neuer Anfang“ auszugliedern und als Bauland zu entwickeln.

Dieser Absprache wird im BPL gefolgt und die Kleingartenanlage entsprechend ihrer zukünftigen Ausdehnung im BPL festgesetzt. Für bestehende Pachtverträge gilt weiterhin der Bestandsschutz. Erst bei Nutzungsaufgabe dieser Gärten gehen die Flächen wieder in die Nutzungsverfügung der Stadt zurück.

Mit der 1. Änderung des BPL werden sich die Eingriffe die Schutzgüter „Landschaftsbild/Erholung“ sowie „Biotoppotential/Flora und Fauna“ gegenüber dem rechtskräftigen BPL verringern. Durch die Vermeidung der Umverlegung der Straße „Ostender Höhen“ bleibt der mit geschützten Biotopen (Besenginsterheide) durchzogene Landschaftsraum weitgehend erhalten. Die Biotopvernetzung wird nicht durch eine neue Straße unterbrochen.

Mögliche Eingriffe in die Schutzgüter Wasser und Klima/Luft ändern sich gegenüber dem rechtskräftigen BPL nicht.

4. MASSNAHMEN ZUR EINGRIFFSKOMPENSATION

4.1. MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, MINDERUNG DES EINGRIFFS

Zur Minderung des Eingriffs in das Schutzgut Grundwasser wird festgesetzt, dass das Niederschlagswasser von Straßen in Mulden zu versickern ist. Das Niederschlagswasser der Wohngrundstücke kann aufgrund der Bodenverhältnisse ebenfalls vor Ort versickert werden. Da dies jedoch gemäß § 9 (1) nicht festsetzbar ist, muss auf eine entsprechende Festsetzung im BPL verzichtet werden. Mit der weitestgehenden Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes kann gewährleistet werden, dass der Eingriff in das Schutzgut Grundwasser vollständig kompensiert werden kann. Die vorhandene Grundwasserneubildungsrate wird durch die Änderung des BPL nicht beeinträchtigt.

Für das Schutzgut Boden ist es zur Verminderung dieses Eingriffs erforderlich, den humosen Oberboden während der Bauzeit getrennt zu lagern und anschließend auf den öffentlichen und privaten Freiflächen wiederzuverwenden. Damit wird den gesetzlichen Vorgaben des § 202 BauGB entsprochen und gewährleistet, dass wertvoller Mutterboden im Plangebiet verbleibt. Damit wird der Eingriff deutlich gemindert, jedoch nicht kompensiert. Aufgrund fehlender Festsetzungsmöglichkeiten entsprechend § 9 (1) BauGB ist auf die entsprechende Verwendung von Mutterboden im BPL hinzuweisen. Weitere Ausgleichsmaßnahmen zur Gestaltung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche können den verbleibenden Eingriff in das Schutzgut Boden mindern.

Der Eingriff in das Schutzgut Biotoppotential/Flora und Fauna ist bei Umsetzung des BPL nicht vermeidbar. Die Eingriffe werden durch die Beibehaltung des vorhandenen Straßennetzes und der reduzierten Überbauung von geschützten Biotopen deutlich gemindert. Somit ergibt sich aus der rechnerisch ermittelten Mehrversiegelung innerhalb der festgesetzten Baugebiete für die 1. Änderung des BPL kein zusätzlicher Kompensationsbedarf für dieses Schutzgut. Der verbleibende Kompensationsbedarf ist durch die bisher im BPL enthaltenen Maßnahmen, den Biotop- und Artenschutz betreffend, auszugleichen.

Die Beibehaltung des vorhandenen Straßennetzes und der Erhalt der Biotopvernetzung östlich der Straße „Ostender Höhen“ ist die entscheidende Vermeidungsmaßnahme der 1. Änderung gegenüber dem rechtskräftigen BPL. Diese wirkt sich positiv auf mehrere Schutzgüter aus.

4.2. MAßNAHMEN ZUM AUSGLEICH

Entsprechend der Eingriffserfassung (Kapitel 3) hat sich gezeigt, dass mit der 1. Änderung des BPL nur ein geringer zusätzlicher Kompensationsbedarf für das Schutzgut Boden von 400 m² entsteht.

Bei Berücksichtigung, dass der Abriss der Stallanlage bereits 1997 erfolgt ist, dem Vermeidungsgrundsatz durch die Beibehaltung des Straßennetzes besser entsprochen wird sowie die errechnete Maximalversiegelung zum großen Teil daher rührt, dass die GRZ im WA von 0,3 auf 0,4 erhöht wurde, wird eingeschätzt, dass keine zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen durch die 1. Änderung dieses BPL erforderlich werden. Vielmehr ist zu gewährleisten, dass die bisher erfolgten grünordnerischen Festsetzungen, soweit diese mit der Planungskonzeption vereinbar und gemäß § 9 BauGB festsetzbar sind, weiterhin übernommen werden.

Folgende grünordnerische Festsetzung für die Eingriffsminimierung und -kompensation sind im rechtskräftigen BPL enthalten:

1. Erhalt des vorhandenen Baumbestandes entlang der B 167 sowie Umpflanzung nicht zu erhaltender Bäume der umverlegten „Deponiestraße“ (Teilabschnitt Ostender Höhen)
2. Erhalt der vorhandenen Kleingartenanlage
3. Entwässerung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes über Mulden/Senken
4. wasserdurchlässiger Aufbau von privaten Wegen und Zufahrten
5. Regenwasserversickerung auf dem eigenen Grundstück
6. Begrüpfungsvorgaben für das festgesetzte Mischgebiet sowie die Wohngebiete
7. Wandbegrüpfung innerhalb des Plangebietes
8. Ortsrandbegrüpfung entlang eines Teilabschnittes der Straße „Ostender Höhen“
9. Renaturierung Rohrpfuhl
10. Anlage eines Kinderspielplatzes (Altersgruppe 6 bis 12 Jahre)
11. Entwicklung von Straßenböschungen entlang der neuen Deponiestraße als Trockenrasenflächen und Straßenbaumbepflanzung
12. Straßenbaumbepflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. im Vorgartenbereich entlang der neuen Wohnstraßen

Wie bereits angeführt wurde außerhalb des Plangebietes für die Überbauung von Trockenrasenflächen der Abbruch ehemaliger Schweineställe (1 ha Entsiegelung) auf dem GUS- Gelände Märkische Heide (Flur 11, Flurstück 2, Gemarkung Finow) und der Entwicklung von Trockenrasenbiotopen im angrenzenden Bereich als Kompensationsmaßnahme vorgesehen.

Der Abbruch der Stallanlagen ist im Jahr 1997 erfolgt. Die Fläche wurde 1998 mit standortgerechten Laubgehölzen aufgeforstet. Angrenzend wird eine Fläche von rund 1,35 ha als Trockenrasen erhalten und gepflegt (sporadische Entfernung von aufkommender Gehölzsukzession). Somit ist diese Kompensationsmaßnahme des rechtskräftigen BPL erfüllt. Eine vertragliche Absicherung dieser Maßnahme ist nicht mehr erforderlich.

Die vorab genannten grünordnerischen Festsetzungen des rechtskräftigen Planes bilden die Grundlage für die 1. Änderung.

Folgende Festsetzungen sind in der 1. Änderung des BPL zu übernehmen:

- Sicherung der vorhandenen Kleingartenanlage als öffentliche Grünfläche/Dauerkleingärten entsprechend den Absprachen zwischen Stadt und dem Kleingartenverein,
- Entwässerung der Verkehrsflächen innerhalb des Plangebietes über Mulden/Senken,
- wasserdurchlässiger Aufbau von privaten Wegen und Zufahrten,
- Begrünungsvorgaben für das festgesetzte Mischgebiet sowie die Wohngebiete,
- Ortsrandbegrünung entlang eines Teilabschnittes der Straße „Ostender Höhen“,
- Renaturierung Rohrpfehl,
- Straßenbaumbepflanzungen innerhalb der Verkehrsflächen bzw. im Vorgartenbereich entlang der neuen Wohnstraßen,
- Fassadenbegrünung.

Die Umpflanzung des Baumbestandes der Straße „Ostender Höhen“ ist nicht mehr erforderlich, da hier der Baumbestand infolge der veränderten Planungskonzeption erhalten bleiben kann. Ebenso verhält es sich mit der bisherigen Festsetzung zur Entwicklung von Trockenrasenbiotopen auf den Böschungen der neu anzulegenden „Deponiestraße“.

Auf die Festsetzung eines öffentlichen Kinderspielplatzes, welcher im rechtskräftigen BPL enthalten war, kann und soll verzichtet werden. An der Hohenfinower Straße ist innerhalb des Wohngebietes ein Kinderspielplatz für diese Altersgruppe vorhanden. Die Entfernung zum Plangebiet beträgt etwa 400 bis 600 m. Damit wird der Orientierungswert des Goldenen Planes Ost (Entfernung bis 400 m) gerade überschritten. In Anbetracht der Lage des Plangebietes am unmittelbaren Stadtrand mit Übergang zu vorhandenen Naturräumen mit vielfältigen Naherholungsmöglichkeiten besteht für die festgesetzten WA und MI nicht unumgänglich die Notwendigkeit zur Festsetzung eines weiteren Kinderspielplatzes für die Altersgruppe 6 bis 12 Jahre im Wohngebiet. Da innerhalb des Plangebietes überwiegend Wohngrundstücke mit angrenzendem Hausgarten entstehen werden und in der Stadt bereits jetzt die Unterhaltungsmöglichkeiten für die vorhandenen Spielplätze begrenzt sind, wird von der Festsetzung eines öffentlichen Spielplatz im Rahmen der 1. Änderung des BPL verzichtet.

Der Schutz vorhandener Alleen ist im Land Brandenburg durch das Landesnaturschutzgesetz (§ 31) ausreichend geregelt. Deshalb kann auf die explizite zeichnerische Festsetzung „Erhalt vorhandener Einzelbäume“ verzichtet werden, zumal es aus Gründen der Verkehrssicherung mitunter erforderlich sein kann, das kranke Einzelbäume dieser Allee ersetzt werden müssen.

Neu wird in der 1. Änderung des BPL die Zuordnung der festgesetzten Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft des BPL zu Baugebieten vorgenommen. Bei der Zuordnung wurde der Kompensationsumfang für die jeweiligen Baugebiete und die Eigentumsverhältnisse berücksichtigt.

So wird der Entwicklung der Wohnbauflächen WA 1 sowie des zu entwickelnden Mischgebietes MI 1 die Renaturierung des Rohrpfuhs (M 3) zugeordnet. Eigentümer des Flurstücks vom ehemaligen Rohrpfuhl ist die Stadt Eberswalde. Die Flächenverfügbarkeit zur Durchführung der Kompensationsmaßnahme ist somit gegeben.

Den Wohnbauflächen WA 2 - 4 wird die Maßnahme fläche M 1 (Schutz und Erhaltung der Trockenrasenbiotop) zugeordnet. Diese Flächen gehören einem Eigentümer. Über einen städtebaulichen Vertrag kann so mit dem Eingriffsverursacher die Realisierung dieser Kompensationsmaßnahmen vorgenommen werden.

Für die Baugebiete WA 5 und WA 6, wo die Stadt Eberswalde Flächeneigentümer ist, wird die Realisierung der Kompensationsmaßnahmen M 2 (Schutz, Erhalt und Entwicklung von Trockenrasenbiotopen) sowie M 4 (Ortsrandeingrünung durch Strauch- und Heckenpflanzungen) festgesetzt. Eigentümer der Kompensationsflächen ist ebenfalls die Stadt Eberswalde.

Eine Festsetzung von zusätzlichen Kompensationsmaßnahmen (außer den Festsetzungen zur Begrünung der Baugrundstücke) ist für die Baugebiete WA 7 und WA 8 nicht erforderlich, da diese Flächen fasst vollständig versiegelt sind. Vor der Umsetzung des BPL müssen diese Flächen durch Entsiegelung erst für eine spätere Bebauung hergestellt werden.

5. GRÜNORDNERISCHE FESTSETZUNGEN ZUM BEBAUUNGSPLAN

Folgende grünordnerische Festsetzungen sind für die Kompensation des Eingriffs resultierend aus dem Vergleich zwischen rechtskräftigen BPL und 1. Änderung in den BPL zu übernehmen.

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

1. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 1 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotop zu erhalten Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB wird diese Maßnahme den als Allgemeines Wohngebiete WA 2 - 4 festgesetzten Flächen zugeordnet.
2. Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 2 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind die vorhandenen flächenhaften Biotop zu erhalten.

Im Bereich der gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 4 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sind Strauch- und Heisterpflanzen anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB werden diese Maßnahmen den als allgemeines Wohngebiet WA 5 - 6 festgesetzten Flächen zugeordnet.

3. Im Bereich der gemäß § 9 Abs 1 Nr. 20 festgesetzten Fläche M 3 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist eine Renaturierung durchzuführen und die weitere Pflege zu sichern. Gemäß § 9 Abs. 1 a BauGB wird diese Maßnahme den als Mischgebiet MI 1 und den als allgemeines Wohngebiet WA 1 festgesetzten Flächen zugeordnet.
4. Die öffentlichen Verkehrsflächen sind über geeignete Formen (Mulden, Senken) in das Gelände zu entwässern. Die Randstreifen und Mulden/Senken sind mit einer entsprechenden Wildrasenansaat zu versehen und zu pflegen. (i. V. m. § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB).
5. Die Beläge der privaten Verkehrsflächen (Zufahrten, Wege etc.) sind in Form von Rasenpflaster, Rasengittersteinen, wassergebundenen Decken o.a. wasserdurchlässig zu gestalten.

Flächen mit Pflanzbindungen (§ 9 (1) Nr. 25 BauGB)

1. Die über die GRZ von 0,4 liegenden Flächen der Wohnparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Strauchanteil beträgt dabei 25 %.
2. Die über die GRZ von 0,6 liegenden Flächen der Mischgebietsparzellen sind als private Garten- bzw. Grünflächen zu nutzen und zu pflegen. Der Strauchanteil beträgt dabei 25 %. Pro 1000 m² Parzelle ist ein einheimischer Laubbaum in einem Stammumfang von mind. 16 - 18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
- 3 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche ist im Vorgartenbereich der Parzellen der Wohn- und Mischgebiete ca. alle 25 m ein heimischer Laubbaum mit einem Mindeststammumfang 16-18 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen.
4. Für Wohnbauten und Bauten im Mischgebiet sind 25 % der Wandflächen mit Vertikalbegrünung zu versehen.

Empfohlene Bäume und Sträucher für die Heckenpflanzung:

(Fläche M 5 für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)

Sträucher:

Cornus sanguinea	Hartriegel	Rhamnus frangula	Faulbaum
Cornus mas	Kornelkirsche	Ribes aureum	Goldjohannisbeere
Corylus avellana	Hasel	Rubus spec.	Brombeere
Crataegus spec.	Weißdorn	Rosa canina *	Hundsrose*
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen	Salix caprea	Sal-Weide
Prunus spinosa	Schlehe	Sambucus nigra	Holunder
Rhamnus cartharticus	Kreuzdorn	Syringia vulgaris	Flieder

* oder andere Wildrosenarten

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn	Prunus avium	Vogel-Kirsche
Acer platanoides	Spitz-Ahorn	Quercus robur	Stiel-Eiche
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn	Sorbus aucuparia	Vogelbeere
Betula pendula	Sand-Birke	Tilia cordata	Winter Linde
Juglans regia	Walnuss		

Hinweise:

1. Humose Oberböden sind während der Bauzeit getrennt zu lagern und zu begrünen sowie anschließend auf den öffentlichen und privaten Freiflächen wieder einzubringen. Unterböden und Bodenaushub sind bei ausreichender Eignung im Geltungsbereich zur Geländemodellierung wiederzuverwenden.
2. Innerhalb des Plangebietes ist die gültige Baumschutzverordnung anzuwenden.

6. QUELLENVERZEICHNIS

1. Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141, berichtigt am 16.01.1998 (BGBl. I S. 137), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 19.06.2001 (BGBl. I S. 1149), geändert durch Art. 12 des Gesetzes vom 27.07.2001 (BGBl. I S. 1950)
2. Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25.03.2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1381)
3. Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350)
4. Bauleitplanung und Landschaftsplanung. Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr [des Landes Brandenburg] vom 29.04.1997 (Abl. S. 410)
5. Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466)
6. Brandesburgisches Wassergesetz (BbgWG) vom 13.07.1994 (geändert durch Gesetz vom 17.12.1996)
7. Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz-WHG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 12.11.1996
8. Biotopkartierung Brandenburg - Kartieranleitung, Landesumweltamt Brandenburg, 1995
9. Ingenieurgeologische Karte Eberswalde-Finow, M 1 : 10.000; Gesellschaft für Umwelt- und Wirtschaftsgeologie mbH Berlin, 1991

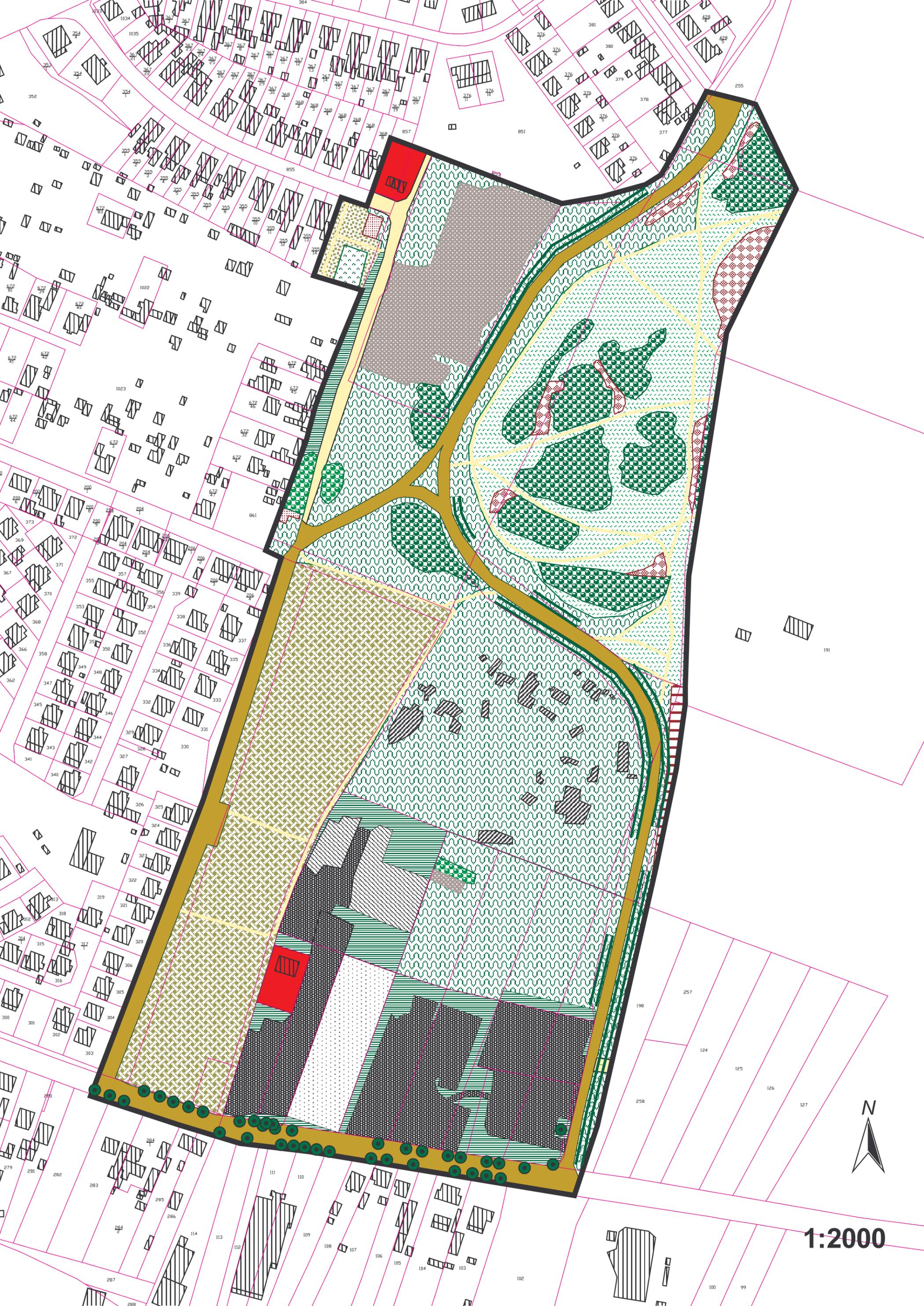
**aufgelassenes Grasland frischer Standorte, ruderal (Biotop-
code 05132) - Artenliste**

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Anchusa officinalis</i>	Gebräuchliche Ochsenzunge
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifuß
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
<i>Bromus inermis</i>	Wehrlose Trespe
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Centaurea stoebe</i>	Rispen-Flockenblume
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
<i>Chelidonium majus</i>	Schöllkraut
<i>Cirsium arvense</i>	Acker-Kratzdistel
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gemeines Knaulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Möhre
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Heracleum sphondylium</i>	Gemeiner Bärenklau
<i>Hypericum perforatum</i>	Tüpfel-Johanniskraut
<i>Lamium purpureum</i>	Purpurrote Taubnessel
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Löwenzahn
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Rumex thyrsiflorus</i>	Rispen-Sauerampfer
<i>Saponaria officinalis</i>	Echtes Seifenkraut
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Solidago gigantea</i>	Riesen-Goldrute
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Löwenzahn
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bochsbart
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium pratense</i>	Rot-Klee
<i>Trifolium repens</i>	Weiß-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Große Brennnessel
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Crataegus spec.</i>	Weißdorn

**aufgelassenes Grasland trockener, (Biotopcode 05133)
Artenliste (krautige Pflanzen und Strucher)**

<i>Achillea millefolium</i>	Gemeine Schafgarbe
<i>Anchusa officinalis</i>	Gebruchliche Ochsenzunge
<i>Arrhenatherum elatius</i>	Glatthafer
<i>Artemisia vulgaris</i>	Gemeiner Beifu
<i>Artemisia campestris</i>	Feld-Beifu
<i>Berteroa incana</i>	Graukresse
<i>Bromus hordeaceus</i>	Weiche Tresse
<i>Calamagrostis epigejos</i>	Land-Reitgras
<i>Centaurea stoebe</i>	Rispen-Flockenblume
<i>Cerastium arvense</i>	Acker-Hornkraut
<i>Conyza canadensis</i>	Kanadisches Berufkraut
<i>Dactylis glomerata</i>	Gemeines Knaulgras
<i>Daucus carota</i>	Wilde Mhre
<i>Euphorbia cyparissias</i>	Zypressen-Wolfsmilch
<i>Falcaria vulgaris</i>	Gewhnliche Sichelmhre
<i>Galium mollugo</i>	Wiesen-Labkraut
<i>Geranium molle</i>	Weicher Storchschnabel
<i>Helichrysum arenarium</i>	Sand-Strohblume
<i>Hieracium pilosella</i>	Kleines habichtskraut
<i>Hypericum perforatum</i>	Tpfel-Johanniskraut
<i>Leontodon autumnalis</i>	Herbst-Lwenzahn
<i>Medicago lupulina</i>	Gelbklee
<i>Medicago x varia</i>	Bastard-Luzerne
<i>Myosotis arvensis</i>	Acker-Vergißmeinnicht
<i>Myosotis stricta</i>	Sand-Vergißmeinnicht
<i>Oenothera biennis</i>	Zweijährige Nachtkerze
<i>Plantago lanceolata</i>	Spitz-Wegerich
<i>Plantago major</i>	Breit-Wegerich
<i>Poa annua</i>	Einjähriges Rispengras
<i>Poa pratensis</i>	Wiesen-Rispengras
<i>Potentilla argentea</i>	Silber-Fingerkraut
<i>Rumex acetosella</i>	Kleiner Sauerampfer
<i>Rumex thyrsiflorus</i>	Rispen-Sauerampfer
<i>Sarothamnus scoparius</i>	Besenginster
<i>Sedum acre</i>	Scharfer Mauerpfeffer
<i>Senecio jacobaea</i>	Jakobs-Greiskraut
<i>Silene latifolia</i>	Wee Nachtnelke
<i>Tanacetum vulgare</i>	Rainfarn
<i>Taraxacum officinale</i>	Gemeiner Lwenzahn
<i>Tragopogon pratensis</i>	Wiesen-Bochsbar
<i>Trifolium arvense</i>	Hasen-Klee
<i>Trifolium repens</i>	We-Klee
<i>Urtica dioica</i>	Groe Brennnessel
<i>Vicia cracca</i>	Vogel-Wicke
<i>Vicia hirsuta</i>	Rauhhaar-Wicke
<i>Vicia sepium</i>	Zaun-Wicke
<i>Vicia villosa</i>	Zottel-Wicke
<i>Rosa canina</i>	Hunds-Rose
<i>Rosa rugosa</i>	Kartoffelrose

BIOTOPKARTIERUNG
ERFASSUNG DES BESTANDES
Mai 2005



1:2000

LEGENDE



Begrenzung Plangebiet



Begrenzung Flurstücke

Gras- und Staudenfluren, Grünflächen



05131 aufgelassenes Grasland feuchter Standorte



05132 aufgelassenes Grasland frischer Standorte, ruderal



05133 aufgelassenes Grasland trockener Standorte



10101 Grünanlage



10150 Kleingartenanlage



10270 gärtnerisch gestaltete Freifläche

Gehölzflächen



07141 Alleebäume



07142 Baumreihe



06110 Besenginsterheide



07102 Laubgebüsche frischer Standorte



07110 Feldgehölz

Ackerfläche



09130 Ackerfläche

Wohnbauflächen



12260 Einzelhausbebauung mit Gärten

Gewerbeflächen



12300 vollversiegelte Gewerbeflächen



12320 vollversiegelte Gewerbebrache



12500 Versorgungsanlagen Stadtwerke



12320 Gewerbebrachen mit Ablagerungen, teilversiegelt



12320 Gewerbebrache, überwiegend unversiegelt



12320 Ablagerungen Betonelemente



Gebäude

Verkehrsflächen



12600 Straßen asphaltiert



12650 Straßen, unbefestigt



12650 Wege unbefestigt