

STADT EBERSWALDE

Bebauungsplan Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“



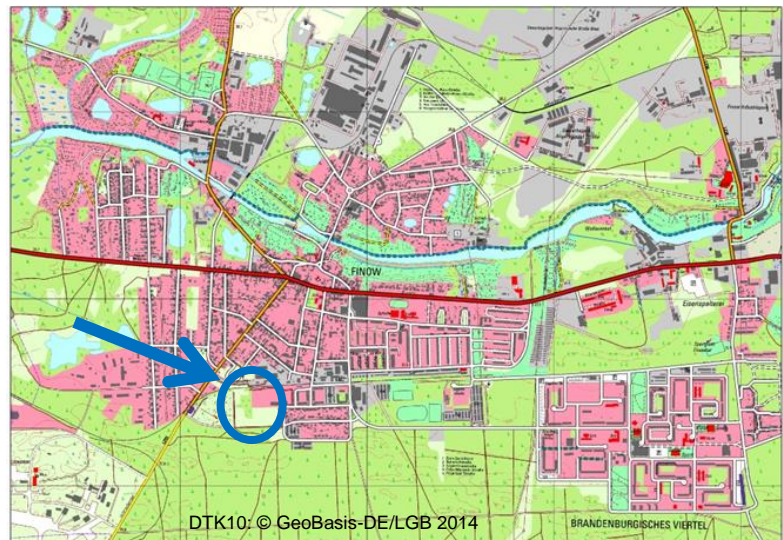
Informationsblatt über die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden sowie der Träger öffentlicher Belange gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB

EINLEITUNG

Durch die gute Erreichbarkeit der Stadt für Berlinpendler, die vorhandene soziale und kulturelle Infrastruktur sowie die wald- und seenreiche Umgebung wird Eberswalde zunehmend als attraktiver Wohnstandort in der Nähe Berlins wahrgenommen. Das bestätigt das seit 2014 zu beobachtende positive Wanderungssaldo aus der Region und dem Berliner Raum.

Für die Stadt Eberswalde ist daher wichtig, ein angemessenes und attraktives Wohnungsangebot für Bewohner und Zuzügler bereitzuhalten, um im Wettbewerb mit vergleichbaren Städten in der erweiterten Region um die Hauptstadt bestehen zu können und um das Zuwanderungsszenario von ca. 215 Einwohner/Jahr gemäß der überarbeiteten Bevölkerungsprognose aus der Fortschreibung der Stadtumbaustrategie zu erreichen. Es werden sowohl gute, sanierte Altbauwohnungen in zentraler Lage und günstiger, sozialverträglicher Wohnraum als auch neugebaute Wohnungen zur Miete oder zum Eigentum benötigt.

Das Aufstellungsverfahren dient der Entwicklung eines neuen Wohngebietes.



Zur Absicherung einer geordneten Nachnutzung der ehemaligen Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz“ soll durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung abgesichert werden.

Eigentümer der Fläche ist die Stadt Eberswalde, die auch die Entwicklung und Vermarktung der Fläche durch verschiedene Ämter der Stadtverwaltung koordiniert. Durch die Stadtverordnetenversammlung wurde am 22.11.2018 beschlossen, dass die Erschließungsstraße innerhalb des neuen Wohngebietes „Christel-Brauns-Weg“ genannt werden soll, woraus sich auch der Titel des Bebauungsplanes ableitet.

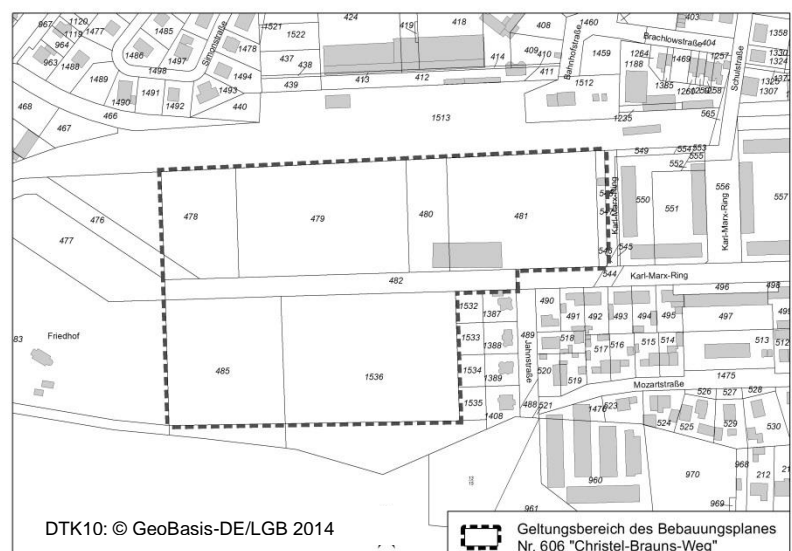
GELTUNGSBEREICH

Das Plangebiet befindet sich am südwestlichen Stadtrand im Ortsteil Finow. Es wird wie folgt begrenzt:

- Norden: ehemalige Bahnlinie Eberswalde-West - Finowfurt
- Osten: Wohnbebauung am Karl-Marx-Ring und der Jahnstraße
- Süden: ausgedehnte Waldflächen mit der Hauptbaumart Kiefer
- Westen: Friedhof Finow

Zum Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“ gehören folgende Flurstücke der Gemarkung: Finow, Flur: 1:
476 tw., 478 tw., 479, 480, 481, 482tw., 485 tw., 547, 1536 tw.

Das Plangebiet hat eine Größe von 5,1 ha.



Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 606 „Christel-Brauns-Weg“

VERFAHREN

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 22.11.2018 eingeleitet. Das Aufstellungsverfahren wird gemäß § 2 Abs. 1 BauGB im Regelverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan wird waldrechtlich qualifiziert und regelt auch die Waldumwandlung von ca. 2 ha. Die frühzeitige Beteiligung dient der Ermittlung relevanter Planungsinformationen und der Abstimmung des erforderlichen Untersuchungsumfanges und des Detaillierungsgrades der Umweltprüfung. Der Öffentlichkeit dient die frühzeitige Beteiligung der Information über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und deren Auswirkungen.

ORT DER EINSICHTNAHME

Stadt Eberswalde, Stadtentwicklungsamt, Breite Str. 39, 16225 Eberswalde

18.04.2019 bis 17.05.2019

Die Einsichtnahme kann zu den üblichen Dienstzeiten erfolgen.
Mo, Mi, Do 8-16 Uhr Di 8-18 Uhr

Fr 8-12 Uhr

Auskünfte über die Planung erteilt während der Sprechstunden:
Di 8-12 Uhr Do 13-18
im Stadtentwicklungsamt Frau Pohl, Zi. 4.

Das Informationsblatt ist ebenfalls im Internet unter <https://www.eberswalde.de/Aktuelles-Buerg.2483.0.html> einsehbar.

Stellungnahmen können per Email auch unter Stadtentwicklungsamt@eberswalde.de eingereicht werden

PLANUNGSANLASS

Die Nachfrage nach kürzlich neu erschlossenen Grundstücken für die Errichtung von Einfamilienhäusern in den Baugebieten Ostender Höhen oder Barnimhöhe überstieg die Erwartungen der Stadt. Bebaubare Grundstücke für die Errichtung von neuen Eigenheimen sind innerhalb des Stadtgebietes kaum noch vorhanden. Angebotsflächen müssen erst erschlossen (Baugebiet Clara-Zetkin-Siedlung – Bärbel-Wachholz-Weg) bzw. neu geplant werden, um diese Nachfrage zu decken.

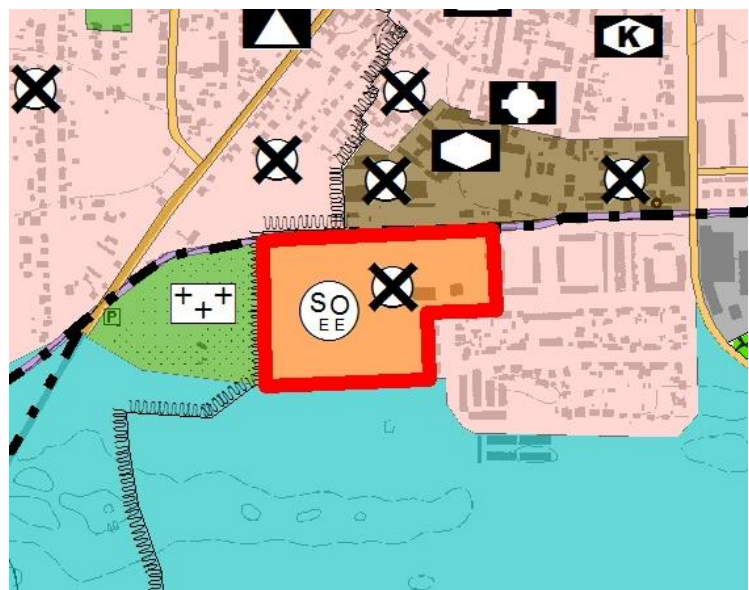
Das deckt sich auch mit den Ergebnissen der Arbeitsgruppe (AG) Wohnbauflächen vom Januar 2017, die im Vorfeld der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde aus Vertretern der Fraktionen der Stadtverordneten gebildet wurde. Dort wurde eingeschätzt, dass für die Abdeckung des Bedarfs im Bereich des mehrgeschossigen Wohnungsbaus die im Flächennutzungsplan 2014 dargestellten Bauflächen in den Innenstadtlagen der Ortsteile Eberswalde 1, Eberswalde 2 und Finow ausreichend sind. Fraktionsübergreifend kam die AG Wohnbauflächen jedoch zu dem Ergebnis, dass die gegenwärtigen Flächendarstellungen im Flächennutzungsplan 2014 nicht ausreichen, um bedarfsgerecht Flächen für den Ein- und Zweifamilienhausbau bis zum Planungshorizont 2025 entwickeln zu können. Nach der Überprüfung baulich vorgeprägter Flächen oder bereits erschlossener Flächen am Rande von Wohngebieten wurde auch festgestellt, dass insbesondere die Konversionsfläche westlich des Karl-Marx-Rings gut geeignet wäre, um hier ein Wohngebiet zu entwickeln. Die sich anschließende Grundlagenermittlung und Berechnung des Vorfinanzierungsbedarfs und der Refinanzierung bestätigten die wirtschaftliche Machbarkeit.

ÜBERGEORDNETE PLANUNG

Im Flächennutzungsplan 2014 wurde für die ehemalige Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz“ unter dem Aspekt des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden (§ 1a Abs. 2 BauGB) eine bauliche Nachnutzung vorgesehen, da sich die Fläche in das angrenzende Siedlungsgefüge einpasst.

Durch die vorhandenen Bodenversiegelungen und Gebäudereste sowie vermuteten punktuellen Bodenkontaminationen wurde eine Angebotsfläche für Freiflächenphotovoltaikanlagen entsprechend den Zielen des Integrierten Energie- und Klimaschutzkonzeptes der Stadt Eberswalde aufgenommen.

Die Stadt Eberswalde als Flächeneigentümerin hat nach dem in Kraft treten des Flächennutzungsplanes 2014 diese Fläche Investoren angeboten. Eine Veräußerung scheiterte an der geringen Flächengröße und der hohen Sanierungskosten.

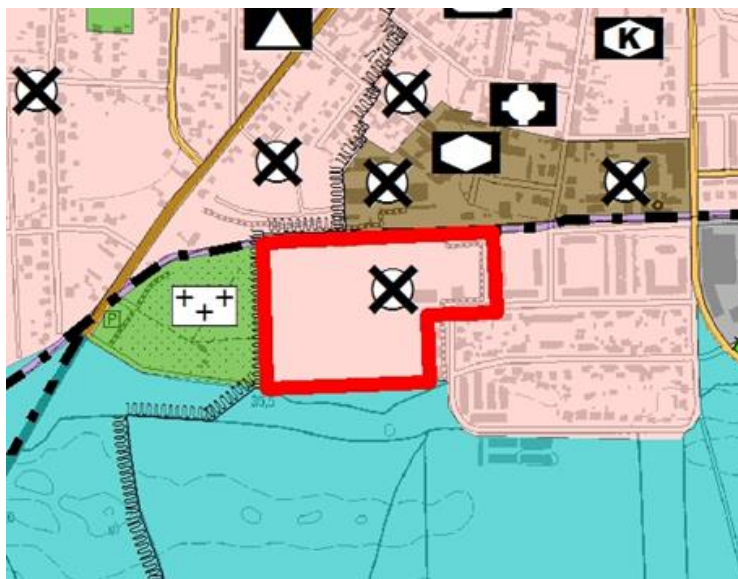


Darstellung gemäß rechtswirksamen FNP aus dem Jahr 2014 als Sonderbaufläche „Erneuerbare Energien“

Ausgehend von der steigenden Nachfrage nach Bauland für Ein- und Zweifamilienhäuser und dem seit 2014 zu beobachteten positiven Wanderungssaldo wurde eine Eignung dieser Fläche als Wohnbaufläche geprüft mit dem Ergebnis, dass eine Wohngebietsentwicklung auf dieser Konversionsfläche wirtschaftlich tragfähig ist.

Aus diesem Grund wurde die Änderung der Teilfläche „Finow Süd“ Gegenstand der im November 2017 eingeleiteten 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, die am 18.12.2018 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossen und Anfang 2019 zur Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde eingereicht wurde.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden im Verfahren zur Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurde mitgeteilt, dass eine Wohnbauflächenentwicklung auf diesem Standort an die Ziele der Raumordnung angepasst ist und auch den regionalplanerischen Zielstellungen nicht widerspricht.



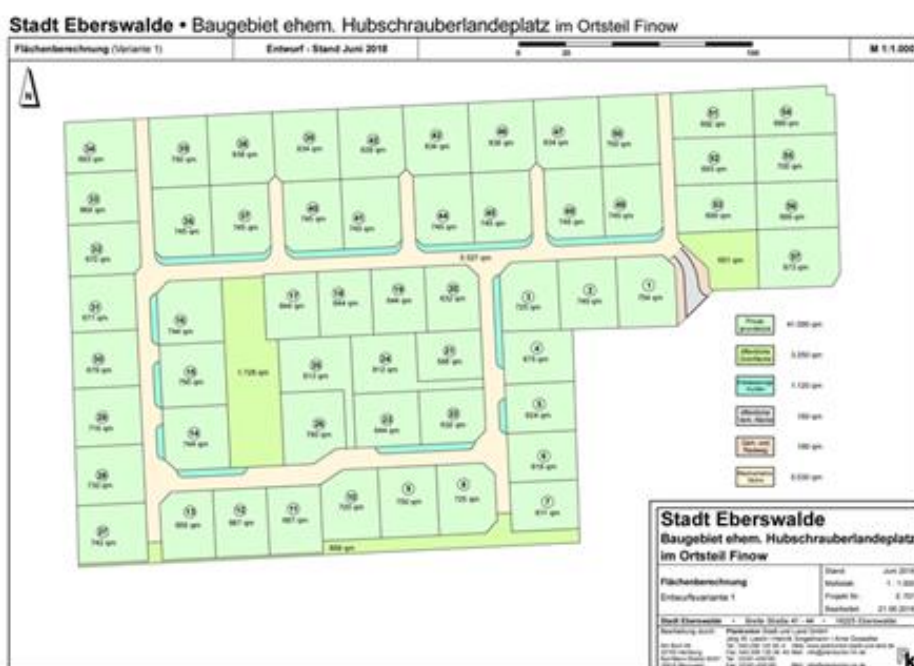
Darstellung gemäß Beschluss der 1. Änderung des FNP 2014 als Wohnbaufläche (Beschlussfassung STVV - Dezember 2018)

PLANUNGSZIEL

Ziel der Planung ist die Entwicklung eines neuen Wohngebietes durch die Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Konversionsfläche. Nach dem Abriss vorhandener ruinöser Bausubstanz (ehemaliges Lagergebäude, Garagen, Büro- und Wachgebäude, ehem. Wohnbaracken u. a.), auf der Fläche befindlicher Versiegelungen (Betonrampen und Betonplatten) und der Beseitigung punktueller Ablagerungen, soll die Fläche durch eine Ringstraße neu erschlossen werden. Im Anschluss ist der Verkauf individueller Baugrundstücke vorgesehen.

LÖSUNGSANSATZ

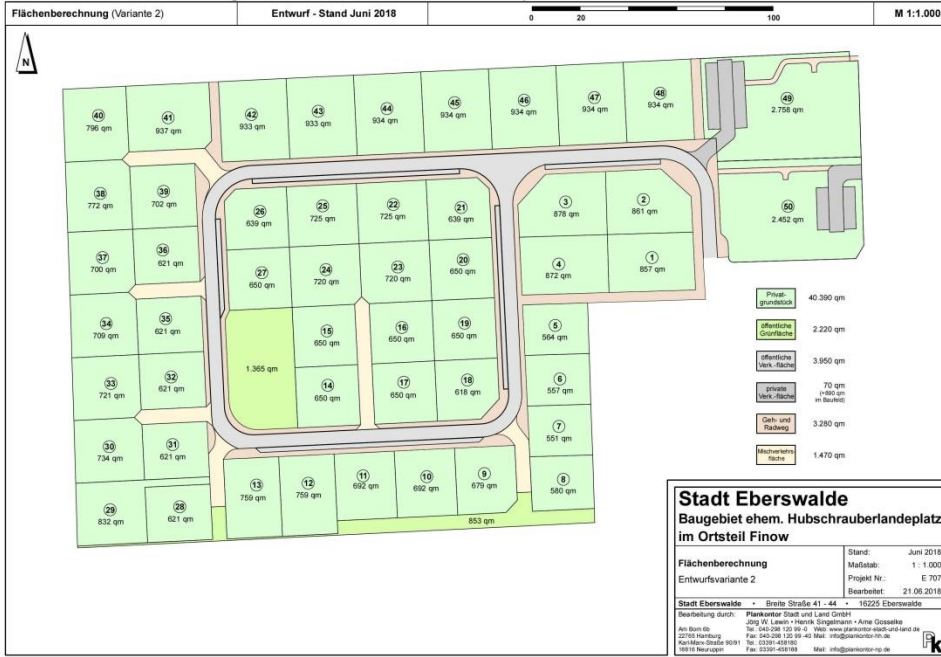
Konzeptionell wurden zunächst drei verschiedene Erschließungsvarianten und Bebauungsoptionen erarbeitet und gegenübergestellt. Eine Ringerschließung haben alle Varianten gemeinsam. Diese Ringerschließung variiert aber hinsichtlich der Straßenraumgestaltung und ergänzender Stichstraßen zur Erschließung von Hinterliegergrundstücken. Dadurch variieren auch die Grundstücksgrößen, -anzahl und -zuschnitte.



Variante 1:

- Verkehrerschließung im Mischverkehrssystem (verkehrsberuhigter Bereich)
- Hinterliegergrundstücke über Sticherschließung
- ca. 57 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen, Größe 610 m² bis 870 m²

Stadt Eberswalde • Baugebiet ehem. Hubschrauberlandeplatz im Ortsteil Finow



Variante 2:

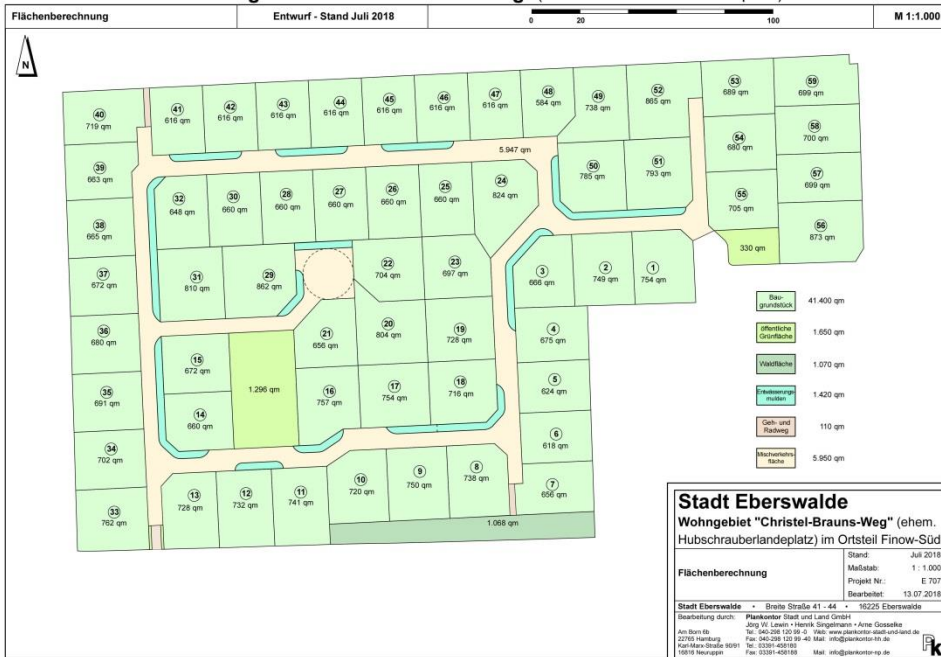
-Verkehrerschließung im Separationsprinzip mit Fahrbahn, Parkstreifen mit Baumstandorten und beidseitigem Gehweg

-Hinterliegergrundstücke über Stickerschließung

-48 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen, Größe 550 m² bis 940 m²

-2 Baugrundstücke, Größe 2.400 m² bis 2.800 m², für jeweils ein dreigeschossiges Einzelhaus mit 8 bis 10 Wohnungen pro Haus im Osten entlang des Karl-Marx-Ringes

Stadt Eberswalde "Wohngebiet "Christel-Brauns-Weg" (ehem. Hubschrauberlandeplatz) im Ortsteil Finow-Süd



Variante 3:

-Verkehrerschließung im Mischverkehrssystem (verkehrsberuhigter Bereich)

-59 Baugrundstücke für die Errichtung von Einzel- bzw. Doppelhäusern mit 1 bis 2 Vollgeschossen, Größe 610 m² bis 900 m²

NACHHALTIGES BAUEN

Zurzeit prüft die Verwaltung für das Wohngebiet Christel-Brauns-Weg, Anreize für nachhaltiges Bauen über das derzeit gesetzlich Geforderte hinaus im Rahmen der zur Verfügung stehenden Haushaltsmittel zu schaffen. Eine Förderung bspw. für die Erhöhung des energetischen Standards von Wohngebäuden, für die Verwendung von umweltfreundlichen Baustoffen, für die zusätzliche Ausrüstung mit Anlagen zur Nutzung Erneuerbarer Energien sowie die Installation von Anlagen zur Regenwasserbewirtschaftung befördert die Senkung des Energieverbrauchs, die Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien im Strom- und Wärmebereich, die Bindung von CO₂ durch den Einsatz von Naturbaustoffen und den dezentralen Rückhalt von Regenwasser zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes und zur Entlastung der Regenwasserkanalisation. Durch eine Förderung sollen künftige Bauherren motiviert werden, sich intensiv mit den Möglichkeiten des nachhaltigen Bauens zu befassen und sich ggf. für umweltfreundlichere Bautechnologien zu entscheiden. Die Umsetzung und Inanspruchnahme der Zuwendung soll auf freiwilliger Basis erfolgen. Eine diesbezügliche Förderrichtlinie befindet sich in Erarbeitung und Prüfung und bedarf letztendlich auch einer Zustimmung durch die Stadtverordnetenversammlung.

UMFANG UND DETAILIERUNGSGRAD DER UMWELTPRÜFUNG

Für diesen Bebauungsplan wird eine Umweltprüfung gemäß BauGB durchgeführt. Eine Biotopkartierung und Potenzialanalyse von Habitaten geschützter Tiere der Vogelschutz-Richtlinie und FFH-Richtlinie (Anhang IV) liegen dazu bereits vor.

In der o. g. Biotopkartierung wurden Biotope, hügelbauende Ameisen, Weinbergschnecken, Amphibien, Reptilien erfasst. In der Potenzialanalyse wurden Brutvögel und Fledermäuse betrachtet. Diese gutachterlichen Untersuchungen wurden im Vorfeld des Rückbaus von mehreren Abrissobjekten inkl. Nebenanlagen auf der ehemaligen Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz“ im Dezember 2016 beauftragt und im Frühjahr 2017 bearbeitet.

Weiterhin werden die Untersuchungsergebnisse der UWEG GmbH bezüglich vorhandener Bodenkontaminationen in die Erarbeitung des Umweltberichtes einfließen sowie die Auswertung der geologischen Karte Brandenburg und der Karte der oberflächennahen Hydrologie des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LGBR 2017). Im Plangebiet befinden sich Waldflächen. Deshalb wird der Bebauungsplan waldderechtlich qualifiziert aufgestellt.

Schutzgut Boden

Kurzbeschreibung Zustand

Naturräumlich gehört das Gebiet zum Eberswalder Urstromtal. Bei den anstehenden Substraten handelt es sich entsprechend um Ablagerungen der Urstromtäler (Niederungssand, „Talsand“). Der Sand ist fein- und mittelkörnig, schwach grobkörnig und weist geringe Kiesbeimengungen auf (LBGR 2017). Das Gelände ist eben und liegt bei 35 m ü. NN. Infolge der früheren Nutzung ist von einer anthropogenen Überformung des Gebietes auszugehen und ein natürlicher Bodenaufbau im Plangebiet ist bis auf Randbereiche kaum gegeben. Im Zuge des geplanten Gebäuderückbaus werden vorhandene Bodenkontaminationen fachgerecht entsorgt. Grundsätzlich wird jedoch davon ausgegangen, dass eine Wohnbebauung an diesem Standort grundsätzlich möglich ist.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit Umsetzung der Planungskonzeption wird der Boden abermals anthropogen überformt und in Teilbereichen erneut versiegelt. Im Rahmen der Eingriffsermittlung ist eine Gegenüberstellung der ehemals vorhandenen Versiegelung zur geplanten Neuversiegelung vorgesehen. Sollte sich herausstellen, dass die Wohngebietsausweisung gegenüber der historischen Nutzung einen Versiegelungsüberschuss hervorruft, sind geeignete Kompensationsmöglichkeiten zu ermitteln.

Schutzgut Wasser

Kurzbeschreibung Zustand

Aufgrund der geologischen und bodenkundlichen Bedingungen sind keine Oberflächengewässer anzutreffen und die Böden trocknen leicht aus.

Der Grundwasserspiegel liegt bei 31 bis 32 m NHN (Hydroisohypsen, LBGR 2017), d.h. 3 bis 5 m unter Flur. Aufgrund der sandigen Böden ist von einer hohen Versickerungsrate innerhalb des Plangebietes auszugehen, wodurch auch Schadstoffe ungeschützt in den Boden eindringen können. In Bezug auf die Grundwasserdynamik ist von einer nordöstlichen Grundwasserströmung auszugehen (UWEG 2017).

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Die mit der Umsetzung der Planungskonzeption verbundene Bebauung hat auch Einfluss auf die Niederschlagsversickerung innerhalb des Plangebietes. Es sind deshalb geeignete planungsrechtliche Vorkehrungen zu treffen, dass das Niederschlagswasser weiterhin innerhalb des Plangebietes versickern kann. Die vorgesehenen Versickerungsmulden innerhalb der geplanten Verkehrsfläche sowie Festsetzungen zur Begrenzung der Versiegelung auf den privaten Grundstücken sind mögliche Kompensationsmaßnahmen.

Schutzgut Klima und Luft

Kurzbeschreibung Zustand

Die Lage des Plangebietes am Südwestrand des Bebauungszusammenhanges im Ortsteil Finow und die angrenzenden ausgedehnten Waldflächen im Süden, lassen eine gute Luftqualität im Plangebiet erwarten. Stark befahrene Straßen oder Gewerbebetriebe, die Luftschadstoffe ausstoßen, grenzen nicht an das Plangebiet an. Als vorhandene Freifläche am Siedlungsrand hat das Plangebiet Bedeutung als Kaltluftproduktionsfläche für die angrenzende Wohnbebauung.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Mit der geplanten lockeren Bebauung innerhalb des Plangebietes und der geringen Größe des Plangebietes sind klimatische Auswirkungen für die angrenzende Wohnbebauung jedoch kaum zu erwarten.

Schutzgut Biotope, Pflanzen und Tiere

Kurzbeschreibung Zustand

Im Mai 2017 erfolgte durch die UWEG mbH eine Biotoptypenkartierung auf Grundlage der Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg. Es wurde sehr kleinteilig kartiert, um die Vegetationsausbildung im Plangebiet abbilden zu können. Die Abgrenzung der erfassten 73 Biotope erfolgte mittels Luftbild und im Gelände über die Zuordnung von erkennbaren Vegetations- und Geländestrukturen. Die von der UWEG mbH erstellte Biotopkarte und die dazu gehörende Bezeichnung der Biotope wurden am Ende des Informationsblattes eingefügt.

Die Vegetation auf der Konversionsfläche ist durch die Trockenheit des grundwasserfernen Talsandes geprägt. Es überwiegt aufgelassenes Ödland auf nährstoffarmen Standorten, der vor allem im Norden von aufkommender Gehölzsukzession geprägt ist. Im Bereich des ehemaligen Sportplatzes sind noch größere Areale mit sandtrockenrasenartigem Erscheinungsbild vorhanden, die von Rot-Straußgras bzw. Schaf-Schwengel dominiert werden. Kleinteilig finden sich hierin Areale, wo auch echte Sandtrockenrasenarten, wie z.B. Sand-Strohblume, Berg-Sandglöckchen, Kleines Habichtskraut, Silbergras und Rentierflechte, anzutreffen sind. Trotz relativer Artenarmut wurden diese Areale entsprechend ihrer Artenzusammensetzung als geschützte Sand-Trockenrasen ausgewiesen (Biotoptyp 051215, ggf. mit Begleitbiotop 051211, Biotope 57, 62, 67). Diese lückigen Sandtrockenrasen weisen zwar floristische Ähnlichkeiten zur Vegetation der Binnendünen mit offenen Grasflächen mit *Corynephorus* und *Agrostis* auf (LRT 2330), unterscheiden sich aber hinsichtlich ihrer Genese auf ebener Talsandterrasse.

Auf dem größten Teil der Flächen (Biotope 50, 64, 65) - auch im übrigen Gebiet z.B. entlang von Trampelpfaden (5, 14, 45, 49, 50 Nord) oder anderen Arealen (25, 27, 30) - liegt der Anteil von Trockenrasenarten bei weniger als 25%, weshalb sie als artenarme ruderalen Halbtrockenrasen angesprochen werden (03229, s. Kartierhinweis LUA 2007, S. 176).

Wie die kleinflächig vorhandenen Trockenrasenareale wurden auch die vorhandenen Besenginstergebüsche nicht zu einem FFH-LRT zugeordnet, weil Heidekraut (*Calluna vulgaris*) fehlt und ihre flächige Ausdehnung nur gering ist, um sie als Trockene europäische Heiden (LRT 4030) zu klassifizieren (LUA 2007, Zimmermann 2014).

Zusammenfassend wurde durch die UWEG mbH festgestellt, dass im Untersuchungsgebiet keine Lebensraumtypen (LRT) der FFH-Richtlinie ausgebildet sind.

Das orientierende Artenschutzgutachten ergab, dass das Plangebiet kein Lebensraum für Amphibien ist.

Die Biotopausstattung des Areals bietet aber Lebensräume für verschiedene Reptilienarten. Im Mai 2017 kam es bei der Biotoperfassung zur Sichtung einer Blindschleiche und durch eine gezielte Absuche konnten zwei Areale lokalisiert werden, wo Zauneidechsen (*Lacerta agilis*) vorkommen (Biotop-Nr. 48 und Biotop-Nr. 73). Weitere Reptilienarten (insbesondere Ringelnatter) wurden bei den Begehungen nicht festgestellt. Ihr Vorkommen ist jedoch nicht ausgeschlossen, da vorhandene Reisighaufen im Plangebiet sich als Aufenthalts- und Eiablageplatz für diese Art eignen.

Bei der Erfassung von Brutvögeln im Plangebiet wurden 14 singende Männchen aus 12 Arten im Plangebiet bzw. unmittelbar angrenzend festgestellt (Amsel, Blaumeise, Fitis, Goldammer, Gartenrotschwanz, Kohlmeise, Klappergrasmücke (2x), Mönchsgrasmücke, Ringeltaube (2x), Singdrossel, Trauerschnäpper, Zaunkönig). Es handelte sich aber um keine Arten der Roten Liste Brandenburgs. In der Übersichtskarte zur Biotopkartierung sind die Standorte eingetragen worden.

Bei der Kartierung wurden keine Nester von Gebäudebrütern in den noch vorhandenen Ruinen festgestellt. Aufgrund der Habitatstruktur des Plangebietes wurde durch die Gutachterin eingeschätzt, dass das Vorkommen folgender Arten im Plangebiet möglich ist:

Höhlen- und Halbhöhlenbrüter: Blau-, Sumpf- und Kohlmeise, Gartenrotschwanz, Hausrotschwanz, Gartenbaumläufer, Grünspecht, Buntspecht, Wendehals, Feldsperling, Star.

Gebüschbrüter: Ringel- und Türkentaube, Buchfink, Grünfink, Bluthänfling, Girlitz, Heckenbraunelle, Elster, Nebelkrähe, Eichelhäher, Zaunkönig, Zilpzalp, Fitis, Dorn-, Klapper- und Gartengrasmücke, Neuntöter, Amsel, Singdrossel, Misteldrossel, Grau- und Trauerschnäpper, Nachtigall, Gelbspötter.

Bodenbrüter: Heidelerche, Goldammer.

Insbesondere die Baumreihe aus 8 alten Rosskastanien an der südlichen Gebietsgrenze (Biotop 71) bietet durch Astabbrüche eine Anzahl von Baumhöhlen. Dem gegenüber weisen die auf dem Gebiet vorhandenen größeren Pappeln noch keine geeigneten Strukturen mit Vermulmungsbereichen auf (Biotop 3, 43).

Bezüglich der Artengruppe der Fledermäuse können Winterquartiere auf dem Gelände ausgeschlossen werden. Die Höhlenbäume (Höhlen, Spalten und Risse) der Rosskastanienreihe (Biotop 71) sind jedoch geeignete Sommerquartiere für Fledermäuse. Die südlich angrenzenden Wälder sind potentieller Lebensraum von Fransenfledermaus, Wasserfledermaus und Braunes Langohr, die das Plangebiet eventuell als Nahrungsrevier nutzen.

Weiterhin wurden innerhalb des Plangebietes bei der Kartierung 6 Nester der Roten bzw. Kahlrückigen Waldameise und in den Biotopen 20 und 21 und im Süden des Biotops 74 Weinbergschnecken, ebenfalls eine geschützte Art, festgestellt, deren Fundstellen erfasst wurden.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Die vorhandene Biotopstruktur der Fläche bietet zahlreichen Arten trockener Standorte und halboffener Sukzessionsstadien Lebensraum. Durch die Planung ergibt sich ein Kompensationserfordernis für den Wegfall geschützter Einzelgehölze und der Überbauung der vorhandenen Sandtrockenrasen. Zum Schutz vorhandener Reptilien und Ameisen sind geeignete Umsiedlungsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens festzulegen. Weiterhin ist der Erhalt der Höhlenbaume (Kastanienreihe, Biotop 71) unter Beachtung der Verkehrssicherheit in Betracht zu ziehen.

Schutzgut Mensch

Kurzbeschreibung Zustand

Im Norden grenzt an das Plangebiet eine Gemengelage an, die durch ein Nebeneinander von Gewerbebetrieben und schutzwürdiger Wohnnutzung geprägt ist. Im Rahmen der Beteiligung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Eberswalde wurde vom Landesumweltamt mitgeteilt, dass die von den Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschemissionen gegenwärtig nicht zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Wohnnutzung führt. Unter Berücksichtigung des vorhandenen mehrgeschossigen Wohngebäudes im Karl-Marx-Ring 35-38 kann davon ausgegangen werden, dass Beschränkungen für die Gewerbebetriebe bzw. Beeinträchtigungen für die Wohnbebauung im Plangebiet weitgehend auszuschließen sind bzw. durch planungsrechtliche Vorkehrungen vermieden werden können.

Das Plangebiet hat aufgrund der historischen Nutzung und der im Gebiet noch vorhandenen ruinösen Bausubstanz keine Bedeutung als wohnungsnahe Erholungsfläche, zumal es aus Gründen der Verkehrssicherheit eingezäunt ist.

Kurzbewertung der Auswirkung der Planung

Im Zuge der Planung ist nachzuweisen, dass eine Wohnbebauung im Plangebiet den Bestand der genehmigten Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt bzw. die vorhandenen Geräuschemissionen der Gewerbebetriebe die nach TA Lärm vorgegebenen Grenzwerte im geplanten Wohngebiet nicht überschreiten. Beeinträchtigungen in Bezug auf die Erholungsnutzung sind nicht zu erwarten. Vielmehr wird sich durch den geplanten Ausbau von Geh- und Radwegen im Umfeld des Plangebietes die Situation im Ortsteil Finow verbessern.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Baudenkmale sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden. Ebenso sind Bodendenkmale nicht bekannt. Damit liegt keine Betroffenheit für dieses Schutzgut vor, die im Rahmen der Planung zu beachten ist.

Zur abschließenden Bestimmung von Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung und zur ausreichenden Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes im Rahmen der Abwägung wird im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung aufgefordert, vorhandene Untersuchungsergebnisse für die Umweltprüfung bereitzustellen und sich bezüglich einer erforderlichen Ergänzung des Untersuchungsumfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung zu äußern.

Anhang:

Auflistung der im Plangebiet vorgefundenen Biotope aus dem vorhandenen Gutachten:

Orientierendes Artenschutzfachliches Gutachten (Biotopkartierung, Reptilien, Potenzialanalyse Brutvögel und Fledermäuse) auf der Konversionsfläche „Hubschrauberlandeplatz in 16227 Eberswalde, Karl-Marx-Ring; UWEG, überarbeitete Fassung vom 07.08.2017 (UWEG 2017):

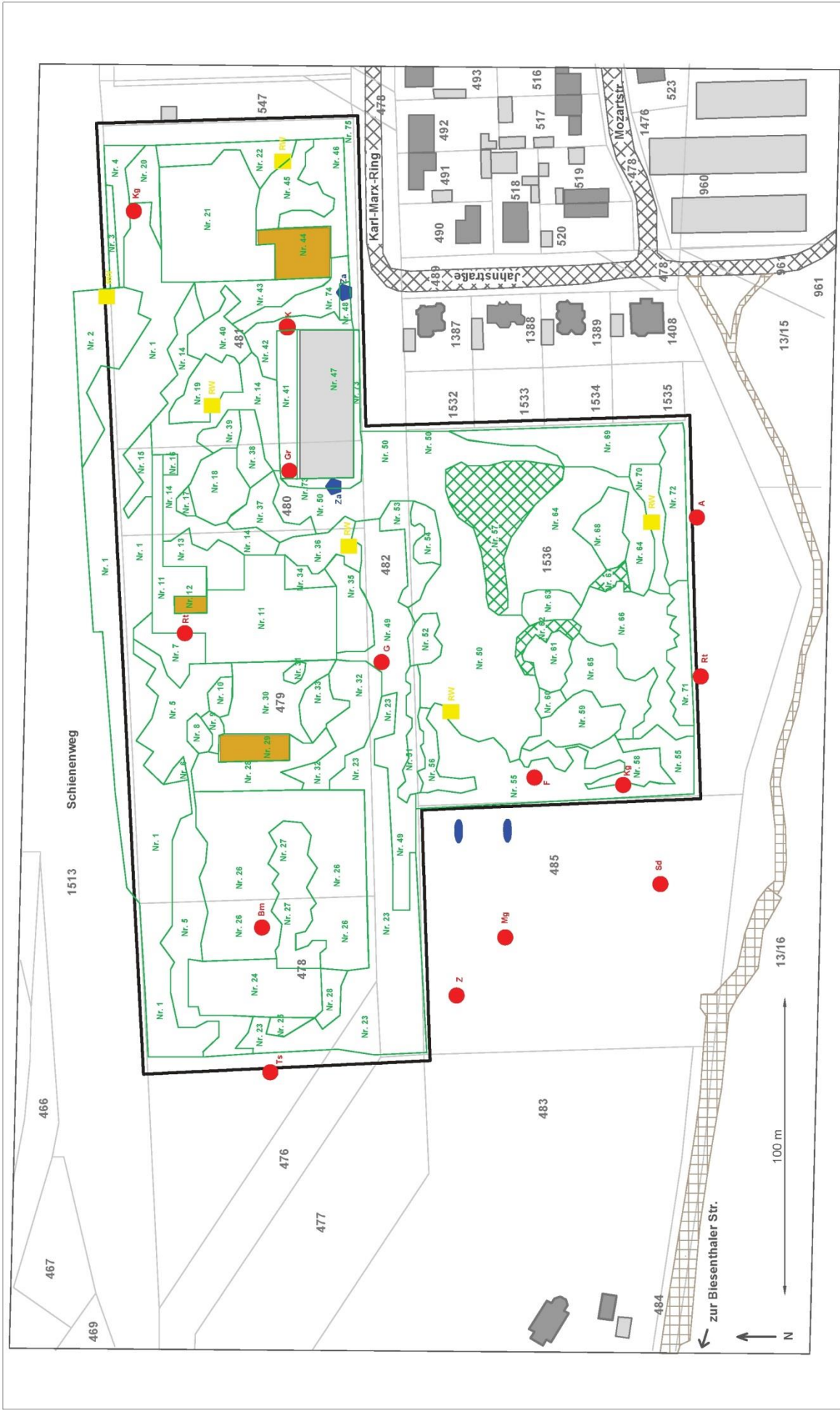
| B.-Nr. | Biotopbeschreibung | Biototyp-Code, ggf. Nebenbiotop(e) | Fläche [m ²] |
|--------|---|------------------------------------|--------------------------|
| 1 | Sukzession mit Ki u. Bi | 082816, 082819 | 4.461 |
| 2 | Staudenflur, Beton-, Holz- und Müllablagerungen | 03210, 03229, 03242 | 715 |
| 3 | Pappelreihe | 07142 | 90 |
| 4 | Laubgebüsch: Flieder, Schneebeere, Espenaufwuchs | 07103 | 244 |
| 5 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen, Trampelpfad | 03229 | 1.486 |
| 6 | Landreitgrasflur | 03210 | 37 |
| 7 | Espengebüsch aus ruderaler Staudengesellschaft | 051332, 03249 | 273 |
| 8 | Besenginstergebüsch | 06110 | 81 |
| 9 | Landreitgrasflur | 03210 | 54 |
| 10 | Besenginstergebüsch mit Flieder | 06110, 07103 | 88 |
| 11 | Ruderales Flur mit Birkenaufwuchs, teilversiegelte und bemooste Fläche, ehem. Wartungsrampen, Stellfläche | 03249, 03312 (03190) | 1.711 |
| 12 | Ruine ehem. Wachgebäude mit Gehölzen (Birke, Spitz-Ahorn) | 12831 | 59 |
| 13 | Sukzession mit Bi und Ki, ruderales Flur | 082816, 082819, 03249 | 315 |
| 14 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen, Trampelpfad | 03229 | 1.250 |
| 15 | Landreitgrasflur | 03210 | 157 |
| 16 | Geneigte Betonrampe, teilweise bemoost | 03190, 03311 (12831) | 34 |
| 17 | Espengebüsch aus ruderaler Staudengesellschaft | 082817, 051332, 03249 | 42 |
| 18 | Goldruten-Staudenflur | 03244 | 368 |
| 19 | Feldgebüsch (Birke), ruderales Flur, Gruben, Beton- und Müllablagerungen | 07103, 03249, 03190 | 330 |
| 20 | Ruderales Flur/Brache | 03249, 051332 | 223 |
| 21 | Ruderales Flur mit Birken- und Kiefern aufwuchs, teilversiegelte und bemooste oder vegetationsfreie Areale (Hallenfundamente, Montagegrube), im Westen Pappeln | 03249, 03312, 03190 | 1.373 |
| 22 | Sukzession mit Bi und Ki, ruderales Staudenflur, Erdhaufen, Gartenabfälle, Müll | 082816, 08281, 03249 | 344 |
| 23 | Sukzession mit Bi und Ki, ruderales Pionier- und Halbtrockenrasen | 082816, 082819, 03229 | 2.114 |
| 24 | Ruderales Flur mit Bi- und Ki-Aufwuchs, teilversiegelte und bemooste Fläche | 03249, 03312 (03190) | 796 |
| 25 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen | 03229 | 66 |
| 26 | Sukzessionsfläche mit Bi, Ki, SpAh, ruderales Staudenflur auf Bauschutt (Beton, ehem. Wohnbaracken), am Nordrand alte Wacholdergruppe, 3-4 angepflanzte Rosskastanien am Innen- und Südrand | 082816, 082819, 03249, (12831) | 2.654 |
| 27 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen | 03229 | 588 |
| 28 | Sukzession mit SpAh, Bi, aus ruderaler Staudenflur | 082818, 082816, 03249 | 478 |
| 29 | Ruine ehem. Bürogebäude mit Gehölzen (Birke, Spitz-Ahorn) | 12831 | 199 |
| 30 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen | 03229 | 647 |
| 31 | Fliedergebüsch | 07103 | 37 |

| B.-Nr. | Biotopbeschreibung | Biototyp-Code, ggf. Nebenbiotop(e) | Fläche [m ²] |
|--------|---|------------------------------------|--------------------------|
| 32 | Gebüsch aus Schneebeere, Besenginster und Flieder, Espen- und Bi-Verjüngung | 07103, 06110 | 577 |
| 33 | Besenginstergebüsch | 06110 | 200 |
| 34 | Landreitgrasflur | 03210 | 109 |
| 35 | Espengebüsch aus ruderaler Staudengesellschaft | 082817, 051332, 03249 | 330 |
| 36 | Feldgebüsch (Birke), ruderaler Flur, Möhren-Steinklee-Flur | 07103, 03249, 03242 | 299 |
| 37 | Landreitgrasflur | 03210 | 279 |
| 38 | Espengebüsch aus ruderaler Trockenbrache | 082817, 051332, 03249 | 193 |
| 39 | Landreitgrasflur, ehem. Erdtanks | 03210 | 130 |
| 40 | Landreitgrasflur | 03210 | 273 |
| 41 | Ruderaler Flur mit Birken-, Weiden- und Kiefernaufwuchs, teilversiegelte und bemooste Fläche, ruderaler Staudenflur | 03249, 03312 (03190, 07114) | 321 |
| 42 | Feldgehölz aus Birke, mit Hundsrose, Waldgeißblatt, Staudenflur | 07114, 03249 | 258 |
| 43 | Feldgehölz aus Bi, Ki und Pappeln, ruderaler Staudenflur | 07114, 03249 | 355 |
| 44 | Ruine ehem. Lager mit Gehölzen (Birke, Kiefer, Spitz-Ahorn) | 12831 | 332 |
| 45 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen, Trampelpfad | 03229 | 381 |
| 46 | Sukzession mit Bi, Ki, ruderaler Staudenflur, Erdhaufen | 07114, 03249 | 424 |
| 47 | Ruinöse Garage, teilweise Dacheinsturz und Gehölzbewuchs (Birke, Sommer-Linde, Saal-Weide) im Innern | 12831 | 899 |
| 48 | ruderaler Staudenflur, Erdhaufen | 03249 | 46 |
| 49 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen, Trampelpfad | 03229 | 1.279 |
| 50 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen (trockenrasenartig) | 03229 | 3.302 |
| 51 | Reihige Hecke aus Weißdorn, Flieder | 07131 | 212 |
| 52 | Doppelte Baumgruppe Spitzahorn, Möhren-Steinklee-Flur | 081531, 03242 | 152 |
| 53 | Kieferngehölz, Feldgehölz (Weißdorn) und Staudenflur | 07114, 07103, 03242 | 253 |
| 54 | Landreitgrasflur | 03210 | 151 |
| 55 | Feldgehölz (Flieder, Weißdorn, Hundsrose, Wacholder) mit Birke und Spitzahorn | 07114, 07103 | 1.384 |
| 56 | Trockene Brache, Anklänge an Glatthaferwiese | 051332 | 192 |
| 57 | Rotstraußgras-Trockenrasen mit viel Rentierflechte, Sandstrohblume, Berg-Sandglöckchen, Silbergras | 051215, 051211 | 902 |
| 58 | Landreitgrasflur | 03210 | 388 |
| 59 | Kieferngehölz | 082816, 0848xx20 | 388 |
| 60 | Landreitgrasflur | 03210 | 507 |
| 61 | Kieferngehölz | 082816, 0848xx20 | 230 |
| 62 | Rotstraußgras-Trockenrasen mit viel Rentierflechte, Sandstrohblume, Berg-Sandglöckchen, Silbergras | 051215, (051211) | 136 |
| 63 | Landreitgrasflur | 03210 | 181 |
| 64 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen | 03229 | 1.341 |
| 65 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen | 03229 | 507 |
| 66 | Kieferngehölz | 082816, 0848xx20 | 941 |
| 67 | Rotstraußgras-Trockenrasen mit viel Rentierflechte, Sandstrohblume, Berg-Sandglöckchen, Silbergras | 051215, (051211) | 70 |
| 68 | Kieferngehölz, Landreitgrasflur, ruderaler Halbtrockenrasen | 07114, 03210, 03229 | 312 |
| 69 | Trockene Brache, Staudenfluren | 051332 | 678 |
| 70 | Landreitgrasflur | 03210 | 260 |
| 71 | Baumreihe mit 8 alten Rosskastanien | 07142 | 311 |

| B.-Nr. | Biotopbeschreibung | Biototyp-Code, ggf. Nebenbiotop(e) | Fläche [m ²] |
|--------|--|------------------------------------|--------------------------|
| 72 | Espenforst oder -sukzessionsfläche | 082817, 08580 | 406 |
| 73 | Thermophiler Staudensaum an S- und W-Seite Garagen, Weißdorn, Bi, SpAh, Trockenrasenfragmente, Land-Reitgras | 03242, (03210, 051215, 07114) | 192 |
| 74 | artenarmer ruderaler Halbtrockenrasen | 03229 | 291 |
| 75 | Ruderales Staudenflur mit Weichem Honiggras | 03249 | 759 |

Bezeichnung der Biototypen (n. LUA 2004, 2007)

| Code | Biototypbezeichnung | Schutz in BB |
|----------|--|---|
| 03190 | Sonstige vegetationsfreie und –arme Flächen | |
| 03210 | Landreitgrasflur | |
| 03229 | Sonstige ruderale Pionier- und Halbtrockenrasen | |
| 03242 | Möhren-Steinklee-Fluren | |
| 03244 | Solidago canadensis-Bestände | |
| 03249 | Sonstige ruderale Staudenfluren | |
| 0331-0 | Von Moosen dominierte Bestände (-1: ohne Gehölzbewuchs, -2: mit Gehölzbew. 10-30%) | |
| 051211 | Silbergrasreiche Pionierfluren | bei >250 m ² , >25% typ. Arten |
| 051215 | Kennartenarme Rotstraußgrasfluren | bei >250 m ² , >25% typ. Arten |
| 051332 | artenarme od. ruderale trockene Brachen | bei >250 m ² , >25% typ. Arten |
| 06110 | Besenginsterheiden | im Komplex m. Zwergstrauchheide |
| 07103 | Laubgebüsche trockener und trockenwarmer Standorte | |
| 07114 | Feldgehölze armer u./o. trockener Standorte | |
| 07131 | Hecken | |
| 07142 | Baumreihen | |
| 081531 | kleine Baumgruppe, heimisch | |
| 08281 | Vorwälder trockener Standorte (-6: Birke, -7: Espe, -9: Kiefer) | |
| 0848xx20 | Kiefernforst auf mittel bis ziemlich arm nährstoffversorgten Böden | |
| 08580 | Sonstiger Laubholzforst | |
| 12300 | Industrie-, Gewerbe- Handels- u. Dienstleistungsflächen | |
| 12831 | Ruinen | |



Ortsbezogener Lageplan
 mit Biotopkarte und Angaben zum Naturschutz
 ehemaliger Hubschrauberlandeplatz
 Eberswalde (Finow), Karl-Marx-Ring

- Legende:**
- Nr. 27 geschützte artenarme Sandtrockenrasen
 - Grenze Untersuchungsreich
 - Flurstücksgrenze mit Nummer
 - Biotopgrenze mit Nummer (bei Schraffur: geschützte artenarme Sandtrockenrasen)
 - RW Fundstelle Nest Rote Waldmaise
 - Za Fundstelle Zaundecke
 - Fundstelle sing. Brutvogelmännchen (Abk. s. Textteil)
 - CEF-Maßnahme: Ersatzhabitat Eichenherwall
 - Gebäude - Hauptgebäude
 - Gebäude - Nebengebäude
 - Gebäude - Ruine
 - Öffentliche Straße, befestigt / unbefestigt

Plangrundlage: Google Earth Pro 7.1.2
 Planersteller: UWEG mbH Eberswalde,
 Dr. F. Hornschuch
 Datum: 08.06., korr. 07.08.2017
 UWEG
 Ingenieurbüro Umwelt
 Umwelt-Forschungs- und
 Dienstleistungsunternehmen mbH
 Chemisches Laboratorium