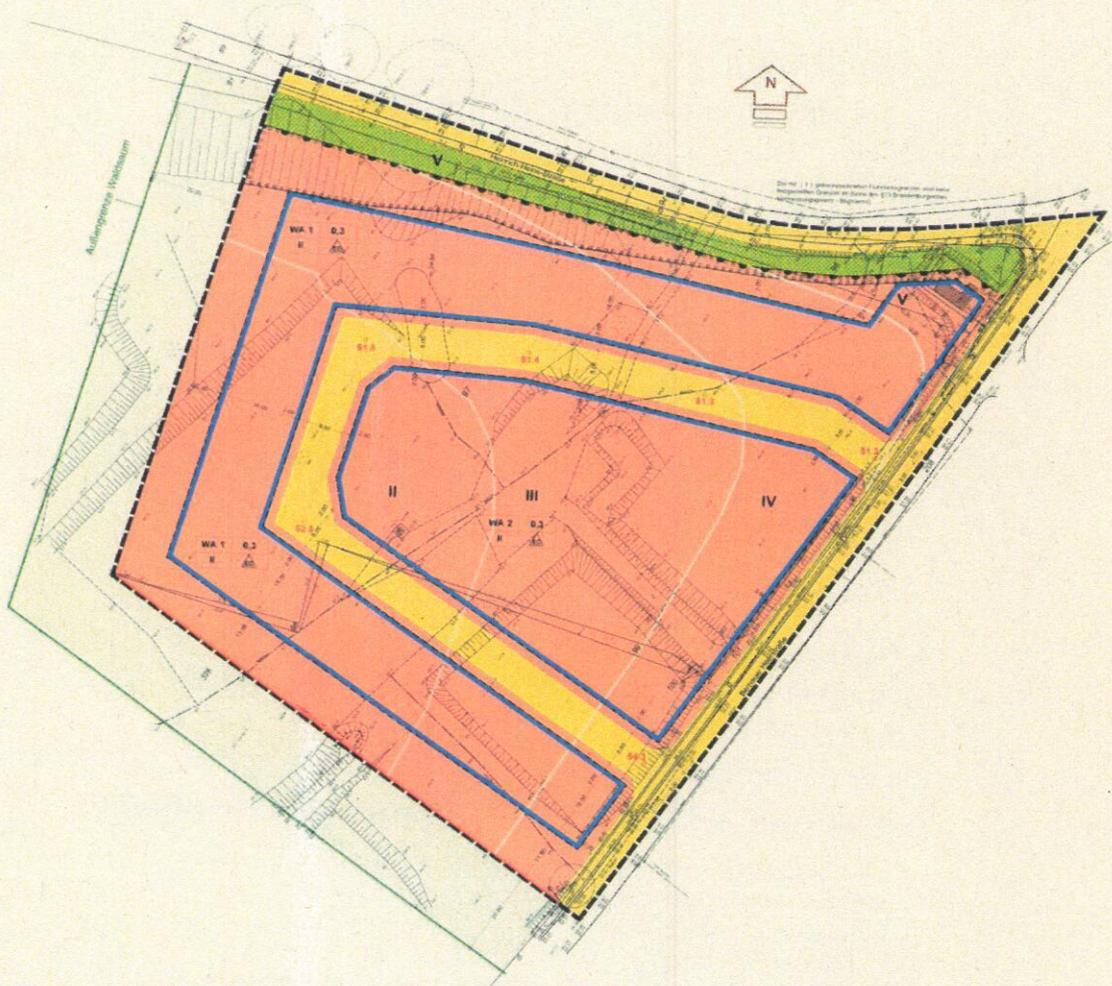


**Austauschseiten der Anlage 2c (Deckblatt, Seite 55 und Seite 56)
zur Beschlussvorlage Bebauungsplan Nr. 133 „Barnimhöhe“
Behandlung der Stellungnahmen
Satzungsbeschluss**

zur Stvv-Sitzung am 24.11.2016

- Die Änderung ist farblich (gelb) dargestellt. -

Begründung Bebauungsplan Nr.133 „Barnimhöhe“ Stadt Eberswalde



Planung:

Stadt Eberswalde
Stadtentwicklungsamt
Breite Straße 39
16225 Eberswalde

Auftraggeber:

Ingenieurbüro Wolff
Nagelstraße 23
16225 Eberswalde
**Brandenburgische Boden
Gesellschaft für
Grundstücksverwaltung und
-verwertung mbH**
Am Baruther Tor 12 134/1
15806 Zossen

Planungsstand:

SATZUNGSFASSUNG

Textfassung vom

19.10.2016

Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	6
1.1	Lage und Abgrenzung des Planungsgebietes	6
1.1.1	Lage	7
1.1.2	Abgrenzung	7
1.1.3	Geltungsbereich	8
1.2	Anlass und Erforderlichkeit der Planaufstellung	9
2	Ausgangssituation	9
2.1	Stadtträumliche Einbindung	9
2.2	Bebauung und Nutzung	10
2.3	Verkehrsinfrastruktur	11
2.4	Soziale Infrastruktur	11
2.5	Technische Infrastruktur	12
2.6	Natur und Landschaft	12
2.6.1	Flora, Fauna und Biotope	12
2.6.2	Waldfläche	13
2.7	Topografie, Boden, Altlasten	13
2.7.1	Topografie	13
2.7.2	Altlasten	14
2.7.3	Kampfmittel	14
2.8	Eigentumsverhältnisse	14
3	Planungsbindungen/ Übergeordnete Planungen	14
3.1	Planungsrechtliche Ausgangssituation	14
3.2	Landes- und Regionalplanung	15
3.3	Flächennutzungsplanung	16
3.4	Landschaftsplanung	16
3.5	Sonstige städtebauliche Planungen der Stadt Eberswalde	18
4	Planungskonzept	18
4.1	Ziele und Zwecke der Planung	18
4.2	Entwicklung aus dem Flächennutzungsplan	19
5	Planinhalt und Festsetzungen	19
5.1	Nutzung der Grundstücke	19
5.1.1	Art der baulichen Nutzung	19
5.1.1.1	Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)	20
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	20
5.1.2.1	Grundflächenzahl (GRZ)	20
5.1.2.2	Zahl der Vollgeschosse	20
5.1.2.3	Einzel- und Doppelhäuser	20
5.1.2.4	Überbaubare Grundstücksfläche/ Baugrenze	21
5.2	Verkehrsflächen	21
5.2.1	Straßenverkehrsfläche	21
5.2.2	Verkehrsgrün	21

bis zu 20% berücksichtigt werden.

Die erforderliche Erstaufforstung von 26.576,50 m² soll auf dem Flurstück 370 (Gemarkung Eberswalde, Flur 12) durchgeführt werden. Da Vorhabenträger und Flächenverfügbarer der Erstaufforstungsfläche identisch sind, wird über den städtebaulichen Vertrag die Durchführung der Erstaufforstung geregelt. Zusätzliche privatrechtliche Vereinbarungen zur Sicherung der Erstaufforstungsfläche sind in diesem Fall nicht erforderlich. Durch das Land Brandenburg wurde die Bereitstellung der Fläche für die Erstaufforstung zugesagt.

Die Erstaufforstung für die Fläche von 26.576,5 m² ist unter Beachtung der Auflagen der Genehmigung zur Erstaufforstung wie folgt vorzunehmen:

Erstaufforstungsplan:

1) Errichtung eines rotwild- und hasensicheren Wildschutzzaunes um die komplette Aufforstungsfläche, einschließlich Sukzessionsfläche und Altbäumen (siehe Karte):

Material Wildgatterknotengeflecht mittlere Ausführung, 220/22/15;

Eckpfähle aus Eiche oder Robinie, Pfahlabstand 4m;

Ein fest schließbares Tor, evtl. ein Überstieg;

Die unteren 20 cm des Zaunes sind einzugraben (Schutz vor Wildschweinen).

2) Bodenbearbeitung im Bereich der entsiegelten Flächen:

Tiefenlockerung ca. 40 cm mit Bodenmeißel;

Anlage von Pflanzreihen/ Reihenabstand von 1,50 m;

Im Bereich der angekommenen Sukzession wird keine Bodenbearbeitung durchgeführt. Die zu ergänzenden Lücken werden mit Traubeneiche im Pflanzbohrverfahren bepflanzt.

3) Pflanzschema (siehe Anlage 12.6):

Auf der entsiegelten Fläche zwischen den Altbäumen ist eine Mischkultur aus Gem. Kiefer und Traubeneiche im Flächenverhältnis 2:3 anzulegen.

Zwei Reihen Gem. Kiefer wechseln mit drei Reihen Traubeneiche;

Pflanzabstand in der Reihe (Reihenabstand 1,50 m)

Gem. Kiefer: 0,75 m (entspricht ca. 9.000 Stk. / ha)

Traubeneiche: 1,10 m (entspricht ca. 6.000 Stk. / ha)

4) Auf der nicht entsiegelten Fläche im Süden wird nach Entsigelung eine Kiefernkultur im o.g. Pflanzverband begründet.

Die Flächen mit bereits vorhandener Sukzession wird übernommen und die Lücken mit Traubeneiche ergänzt. Der vorhandene Altbaumbestand ist hinsichtlich seiner artenschutzrechtlichen Bedeutung zu schonen und in gewissem Maß freizuhalten. In Richtung Süden ist an jedem Altbaum ein Streifen von mindestens 15 m von jeder aktiven Aufforstung auszunehmen. Dieser Bereich dient als An- und Abflugkorridor für geschützte Insekten-

arten und sichert eine ausreichende Besonnung der Altbäume. Zukünftige Artenschutzuntersuchungen durch Fachleute und/oder Studenten der HNEE an den Altbäumen sind zu ermöglichen bzw. zu dulden.

Pflanzensortimente

Gem. Kiefer 1/0, Herkunft Mittel- und Ostdeutsches Tiefland (851 04)

Traubeneiche 2/0, 30-50 cm, Herkunft Ostdeutsches Tiefland (878 04)

(2) **Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffes in das Schutzgut Fauna- Artenschutz**

Der vollständige Verlust der Waldfläche im Plangebiet und somit von Lebensräumen und Nahrungsrevieren diverser Tierarten führt zu Eingriffen in das Schutzgut Fauna.

Durch folgende Maßnahmen werden Eingriffe in das Schutzgut Fauna vermieden bzw. vermindert:

- Umsetzen von 2 vorhandenen Waldameisennestern im Plangebiet in das angrenzende Waldgebiet,
- Absicherung der Beseitigung des Gehölzbestandes in der Zeit vom 01.10. bis 28.02.;
- Integration von 10 Fledermauskästen sowie von 20 Nistkästen mit verschiedenen Einfluglöchern für diverse Vogelarten und die nachgewiesenen Fledermäuse;
- Zum Ausschluss eines Restrisikos, dass Winterquartiere von Fledermäusen in Baumhöhlen vorhanden sind, sind bei Fällung des Gehölzbestandes vorhandene Baumhöhlen auf das Vorhandensein von Fledermäusen in Winterruhe zu kontrollieren und beim Auffinden von Tieren ist unverzüglich die UNB zu informieren.

(3) **Festsetzung von Pflanzbindungen innerhalb des Plangebietes**

Für die Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Landschaftsbild sind Pflanzbindungen innerhalb des Plangebietes festgesetzt. Insbesondere die Straßenbaumpflanzung und die Begrünung des Hangbereiches zur Heinrich-Heine-Straße sind als textliche Festsetzungen in den BPL übernommen worden. Es ist vorgesehen, dass entlang der Heinrich-Heine-Straße und der neu zu errichtenden inneren Erschließungsstraße einseitig 1 Straßenbaum je 10 m Straßenlänge neu gepflanzt wird. Weiterhin wird der Hangbereich dicht begrünt und einheitlich gestaltet. Die dichte Bepflanzung mit Bodendeckern soll eine intensive Durchwurzelung des Hanges bewirken, um Rutschungen bei Starkregen zu unterbinden. Die Integration von höheren Sträuchern mit verschiedenen Blühzeiten und -farben soll das Landschaftsbild im Hangbereich aufwerten.

Für die Gestaltung der Gartenbereiche wird auf Pflanzvorgaben verzichtet. Hier soll die Möglichkeit zur indivi-