

S T A D T S C H W E D T / O D E R - H E I N E R S D O R F

BEBAUUNGSPLAN "AM LERCHENWINKEL I"

BEGRÜNDUNG

zur Satzung

I N H A L T S V E R Z E I C H N I S

	Seite
1. Veranlassung der Planung	1
2. Angaben zum vorhandenen Gebietscharakter und zum Bestand	1
3. Raumordnung und Landesplanung, überört- liche Fachplanung	2
4. Bezug zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwedt/0der	2
5. Erläuterung und Begründung des Planinhaltes	3
5.1 Städtebauliche Planungabsichten	3
5.2 Planinhalt	3
5.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen	4
5.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	10
6. Auswirkungen des Bebauungsplanes	10
6.1 Städtebauliche Auswirkungen	10
6.2 Verkehrliche Auswirkungen	10
6.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	10
6.4 Soziale Auswirkungen	11
6.5 Auswirkungen auf die Umwelt	11
6.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	11
7. Verfahren	13
8. Rechtsgrundlagen	14
Anlage 1: Textliche Festsetzungen	

1. Veranlassung der Planung

Die Stadt Schwedt/Oder beabsichtigt südlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Ortsteil Heinersdorf weitere Entwicklungsmöglichkeiten für ländlichen Wohnungsbau des gesamtstädtischen Bedarfs zu eröffnen. Konkret ergeben sich Planungsanlass und -erfordernis vor allem aus:

- a) Anträge Schwedter Bürger auf Bereitstellung von Bauland für Einfamilienhäuser in den ländlichen Regionen des Stadtgebietes,
- b) den sparsamen Umgang mit dem Schutzgut "Boden" durch Ausweisung von Bauland an einer vorhandenen Erschließung,
- c) der kostengünstigen Variante der Bereitstellung von Bauland,
- d) der städtebaulichen Abrundung eines bestehenden Baugebietes.

2. Angaben zum vorhandenen Gebietscharakter und zum Bestand

Das Plangebiet umfasst das Gelände südlich der Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG im Ortsteil Heinersdorf. Der südliche Teil der Ortslage Heinersdorf, die ehemalige Neubauernsiedlung, ist durch zusammenhängende Ackerfläche und den Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG von dem kompakten Ortskern getrennt. Der ländliche Charakter des Dorfbildes ist eindeutig für den gesamten Ortsteil prägend. Südlich und westlich vom Plangebiet liegt ein neu ausgewiesenes Kleinsiedlungsgebiet. Die vorhandene bauliche Nutzung wird überwiegend durch das Wohnen in diesem Gebiet bestimmt. Die vorhandenen Wohngebäude sind ausnahmslos eingeschossig und haben in den meisten Fällen Satteldächer ohne Gauben. Im Norden tangieren die Gleise der Deutschen Bahn AG das Plangebiet. Dahinter liegend schließen sich weiträumige Ackerflächen an, die das Plangebiet auch im Westen begrenzen.

Das Plangebiet hat eine Größe von 0,870 ha.

Davon:

. Landwirtschaftliche Nutzfläche - 8.700 m²

Das Plangebiet ist durch die Straßen "Lerchenwinkel" und "Finkentsteg" erschlossen. Die für die Ver- und Entsorgung entsprechenden Medien wurden mit der Erschließung des Baugebietes "Ehemalige Neubauernsiedlung - Ortsteil Heinersdorf" verlegt.

3. Raumordnung und Landesplanung, überörtliche Fachplanung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Für Planungen und Maßnahmen der Stadt Schwedt/Oder ergeben sich die Erfordernisse der Raumordnung im Sinne des § 3 Ziff. 1 Raumordnungsgesetz aus:

- dem Raumordnungsgesetz (ROG) vom 18. August 1997 (BGBl. Teil I, S. 2081), hier insbesondere aus dem § 2 Grundsätze der Raumordnung,
- dem Gesetz zum Landesplanungsvertrag (GVBl. Teil I Nr. 17 vom 24. Juli 1995), hier insbesondere aus dem Artikel 2 - Brandenburgisches Landesplanungsgesetz (BbgLPIG),
- dem Landesentwicklungsplan Brandenburg - LEP I - Zentralörtliche Gliederung (GVBl. Teil 2, Nr. 47 vom 06. Juli 1995),
- dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro) vom 04.02.1998 (GVBl. Teil I, Nr. 2 vom 09. Februar 1998),
- dem Regionalplan Uckermark-Barnim, sachlicher Teilplan "Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Versorgungsorte" (Amtlicher Anzeiger zum Amtsblatt Nr. 33 vom 20. August 1997),
- dem Regionalplan Uckermark-Barnim, Vorentwurf zum Sachlichen Teilplan "Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für flächenintensive Landnutzung", Bearbeitungsstand Juni 1997, ausgenommen Teilpläne Rohstoffsicherung und Windnutzung und
- der landesplanerischen Stellungnahme zum Entwurf des Flächennutzungsplanes für die Stadt Schwedt/Oder vom 04.04.1997.

Die inhaltliche Planungsabsicht besteht in der städtebaulichen Abrundung des Baugebietes "Ehemalige Neubauernsiedlung Ortsteil Heinersdorf" und in der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von fünf Einfamilienhäusern einreihig-parallel zur Straße "Lerchenwinkel".

Mit Schreiben vom 14. Januar 1999 teilte die gemeinsame Landesplanungsabteilung mit, dass die von der Stadt Schwedt/Oder beabsichtigte Planung den Zielen der Raumordnung nicht entgegensteht.

- . Die Art und Intensität der geplanten baulichen Nutzung sind im Sinne einer Abrundung eines bestehenden Baugebietes sinnvoll und für den Ortsteil Heinersdorf des Mittelzentrums Schwedt/Oder angemessen.

4. Bezug zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwedt/Oder

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat am 30.01.1997 den Beschluss zur Aufstellung eines Flächennutzungsplanes gefasst. Der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes bestehend aus der Planzeichnung und dem Erläuterungsbericht hat nach § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegen. Die betroffenen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. In Auswertung der abgegebenen Stellungnahmen wurde der Entwurf des Flächennutzungsplanes erarbeitet.

Der Bebauungsplan "Am Lerchenwinkel I" stimmt mit dem Entwurf des Flächennutzungsplanes überein.

Der gegenwärtige Stand des Flächennutzungsplanes bildet aber noch nicht die Planungsgrundlage, so dass der Bebauungsplan "Am Lerchenwinkel I" für den Ortsteil Heinersdorf als vorzeitiger Bebauungsplan gem. § 8 (4) BauGB aufgestellt wird.

5. Erläuterung und Begründung des Planinhaltes

5.1 Städtebauliche Planungsabsichten

Aus der Gesamtbetrachtung des Ortsteiles Heinersdorf resultieren folgende Entwicklungsvorstellungen.

- a) vorrangige Nutzung der vorhandenen Siedlungsfläche, d.h. der vorhandenen Lücken- und Brachflächen
- b) angemessene Bauflächenerweiterung auf der Grundlage des Bedarfes der Gesamtstadt
- c) Sicherung der Funktionen des Naturhaushaltes durch Übernahme der im Grünordnungsplan aufgestellten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes
- d) ortsgestalterische Harmonisierung des Bebauungsrandes durch Abrundung der vorhandenen Bebauung

5.2 Planinhalt

Die Planinhalte, die aus den städtebaulichen Planungsabsichten abgeleitet sind, bestehen im wesentlichen

- in der Unterteilung des Plangebietes in Baugebiete und Grünflächen
- in der Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der maximalen Traufhöhe, die das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete näher bestimmen
- in der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen. Darin mit eingeschlossen sind Festsetzungen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft.

Künftige Flächennutzung

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Lerchenwinkel I" wird folgende künftige Flächennutzung festgestellt:

Beschreibung	in m ² ,	in %
Bauflächen versiegelt (Gebäude, Wege etc.)	2.600	30,0
Freiflächen in den Bauflächen	2.650	30,6
Fläche für Maßnahmen	3.450	39,4
Summe	8.700	100,0

5.3 Begründung der einzelnen Festsetzungen

Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebietes entspricht den Intentionen des Planes. Mit dieser Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaft, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zugelassen. Einzelne Ausnahmen können im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen zugelassen werden. Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Gartenbaubetriebe - siehe textliche Festsetzung 1).

Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes ist die zwangsläufige Weiterentwicklung des dörflich strukturierten Ortsteiles Heinersdorf und der angemessene Anschluss an das vorhandene Kleinsiedlungsgebiet.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Traufhöhe als Höchstmaß bestimmt. Die Erweiterung bzw. Abrundung des vorhandenen Baugebietes ist in Form von Einfamilien- oder Doppelhäusern angedacht. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sind ausgeschlossen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird zum Teil eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Die Größe, die Lage der Baufenster sowie die gewählten Abstände zur Straßenbegrenzungslinie (Satzungsgrenzen = teilweise Straßenbegrenzungslinie) wurden so gewählt, dass eine städtebauliche, ordnende Struktur gesichert wird und gleichzeitig eine individuelle Bebauung und Gestaltung der Baugrundstücke möglich ist.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die vorhanden Straße "Lerchenwinkel" ausreichend erschlossen.

- keine Ausweisung von neuen Erschließungsanlagen

Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Aus Gründen der Raumgestaltung, aber auch im Ergebnis notwendiger Kompensationsmaßnahmen sind die in der Planzeichnung dargestellten Pflanzgebote, die dichte Gehölzpflanzung, Obstwiese, freiwachsende Hecke in den Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen beanspruchen größere zusammenhängende unbebaute Flächen, es ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar. Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzung wird erforderlich.

2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse oder der Traufhöhe eine Grundflächenzahl bestimmt. Diese Grundflächenzahl orientiert sich an die Bebauungs- und Grundstücksstrukturen der umliegenden Bebauung.

3. Dichte Gehölzpflanzungen: Die Flächen A sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 50 m² Fläche sind 1 Baum und 25 Sträucher anzupflanzen.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sollen in Verbindung mit den Pflanzfestsetzungen auf den Baugrundstücken ein Flächenpotential zur Verfügung stellen, um den Ausgleich der Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches zu ermöglichen.

Diese Maßnahmen dienen der Entwicklung typischer Biotopstrukturen und sollen zu einer Aufwertung dieser Flächen bezogen auf die Funktionen des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes sowie zur Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes beitragen.

4. Obstwiese: Die Flächen B sind als Wiesenflächen zu entwickeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Intensive Nutzungen in den Flächen B sind unzulässig.

Siehe Begründung zu textlichen Festsetzung Nr. 3.

5. Freiwachsende Hecke: Die Flächen C sind als freiwachsende Hecke mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 1 m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen.

Zur Einbindung der Ortsränder in die umgebende Landschaft sind hier Gehölzpflanzungen vorgesehen, die gleichzeitig Funktionen der Biotopvernetzung übernehmen. Diese Bepflanzungen dienen somit auch einer Kompensation der Eingriffe in Natur und Landschaft.

6. Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser ist zu sammeln und auf den Grundstücken oberflächennah zu versickern.

Die textliche Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers dient als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung. Sie sollten insbesondere dazu beitragen.

- das Niederschlagswasser zurückzuhalten und direkt vor Ort versickern zu lassen,
- Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern,
- durch die Nutzung des Niederschlagswassers zur Bewässerung der Freiflächen die Verwendung von aufwendig aufbereitetem Trinkwasser einzuschränken.

7. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguss sind unzulässig.

Bezüglich der allgemeinen sinkenden Grundwasserstände und der damit einhergehenden Verschlechterung des natürlichen Wasserhaushaltes sowie der damit verbundenen ökologischen Probleme bis hin zu den großen Überschwemmungen andernorts ist der Grad der Versiegelung des Bodens in unvertretbarem Maße hoch. Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschichten sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

8. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer Baumreihe zu bepflanzen. In einem Abstand von mindestens 12 m und höchstens 15 m sind Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen.

Diese Festsetzung soll den städtebaulichen Grundgedanken der Straßenbaumbepflanzung umsetzen.

9. Die Errichtung von Garagen und Carports ist nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports sowie Müllplätze sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen.

Zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen werden die Festsetzungen zur Fassadenbegrünung getroffen.

10. Im allgemeinen Wohngebiet sind die nicht bebauten Grundstücksflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

Die Grundstücksfreiflächen sind vorrangig dazu bestimmt, Flächen für die Entwicklung (Pflanzgebote) bereitzustellen. Diese Flächen stellen das städtebaulich notwendige Pendant zur beabsichtigten baulichen Verdichtung dar. Diese Pflanzungen sollen auf Dauer für einen ausgeglichenen Naturhaushalt wirksam werden. Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung zur Mindestpflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes, mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und auf das Landschaftsbild. Die Festsetzung der Verwendung standortgerechter Gehölze (Pflanzliste) dient einer Aufwertung der Gehölzupflanzungen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten.

11. Für die Bepflanzung sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der Pflanzliste zu verwenden. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Gehölze mit folgender Mindestgröße anrechenbar:

- . Bäume in den Baugebieten, den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ... und sonstigen Bepflanzungen, sowie den Flächen für Maßnahmen A: Stammumfang mindestens 14/16
- . Bäume in den Flächen für Maßnahmen B:
Obstbäume, Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm
- . Sträucher müssen eine Höhe von mindestens 80 cm aufweisen.

Die Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten der Gehölze soll die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung sichern.

12. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als Ausgleichsmaßnahmen den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches zugeordnet.

Die Zuordnung der Bauflächen zu den entsprechenden Flächen für Ausgleichsmaßnahmen soll auch bei schrittweiser Inanspruchnahme der Bauflächen parallel die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Refinanzierung sicherstellen.

13. Nach außen abschließende Bauteile von Schlaf- und Kinderzimmern müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Liegen die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern auf Gebäudeseiten, die eindeutig von dem Bahngelände bzw. Trasse der B2n hinwegweisen, kann auf Zwangsbelüftungen verzichtet werden.

Mit dieser Festsetzung soll den zu erwartenden Immissionsbelastungen infolge der Verkehrslärmemissionen (Bahn und B2n) auf das Allgemeine Wohngebiet entsprochen werden.

Im Rahmen der Untersuchungen zum Neubau der Bundesstraße B2n umfassen die schalltechnischen Untersuchungen im Bereich der Ortslage Heinersdorf das Gebiet "Am Lerchenwinkel".

Auf Grund dieser Untersuchungen war festzustellen, dass die anzuwendenden Werte der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau" um bis 8 dB(A) am Tag und 11 dB(A) in der Nacht überschritten werden.

Damit ist Lärmvorsorge für die schalltechnisch schutzbedürftige Bebauung (z. B. Wohnhäuser) zu treffen.

Bei Grenzwertüberschreitungen bis 3 dB(A), bei ungünstigen topografischen Verhältnissen (z. B. Straße in Dammlage) bei straßennaher Bebauung, wie im Bebauungsplangebiet und bei schutzwürdigen Geländestreifen am Straßenrand sind aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht sinnvoll. In diesen Fällen wird entsprechend den örtlichen Gegebenheiten die am besten geeignete der übrigen Möglichkeiten gewählt (passiver Schallschutz).

Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer zulässig.

Diese gestalterische Festlegung erfolgt zum Schutz des Orts- und Landschaftsbildes, ohne dass hierdurch die gewollte architektonische Vielfalt generell eingeschränkt wird. Durch die Vorschrift, geneigte Dächer auszubilden, wird der regionaltypische Charakter der geplanten Bebauung unterstrichen.

Liste der standortgerechten Gehölze

Pflanzliste

Bäume

Acer Campestre	Feldahorn
Acer platanoides	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus	Bergahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Quercus petraea	Traubeneiche
Quercus robur	Stieleiche
Salix alba	Silberweide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winterlinde
Ulus glabra	Bergulme
Ulmus laevis	Flatterulme
Ulmus minor	Feldulme
Malus domestica	Apfel
Pyrus communis	Birne
Cydonia oblonga	Quitte
Prunus avium	Süßkirsche
Prunus cerasus	Sauerkirsche
Prunus domestica	Pflaume

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnus
Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffliger Weißdorn
Euonymus Europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball
sowie alle Arten an Obstgehölzen	

5.4 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Entsprechend dem gemeinsamen Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung (MUNR) und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr (MSWV) des Landes Brandenburg "Bauleitplanung und Landschaftsplanung" vom 29. April 1997 sowie gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (BbgNatSchG) ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes, der nachhaltige Landschaftsveränderungen erwarten läßt, ein Grünordnungsplan zu erarbeiten. Der Grünordnungsplan hat gemäß § 7 Abs. 1 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind - nach Abwägung mit den anderen Belangen - als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Mit der Änderung des Baugesetzbuches (BauGB) zum 01.01.1998 wurde mit dem § 1a die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch eingeführt und so das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung bestimmt. Die Behandlung der Eingriffsregelung hat hiernach abschließend auf der Ebene der Bauleitplanung zu erfolgen und wird daher in dem vorliegenden Grünordnungsplan behandelt.

Die Festsetzung des Grünordnungsplanes sind in Verbindung mit redaktionellen Änderungen inhaltlich als planzeichnerische und textliche Festsetzung des Bebauungsplanes in diesen übernommen worden.

6. Auswirkungen des Bebauungsplanes

6.1 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung des Bebauungsplanes soll das Baugebiet der ehemaligen Naubauersiedlung südlich der Gleisanlagen der deutschen Bahn AG städtebaulich abgerundet und abgeschlossen werden.

6.2 Verkehrliche Auswirkungen

Die vekehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Durch die Neubebauung ist kein nennenwerter zusätzlicher Ziel- und Quellenverkehr zu erwarten. Das vorhandene Straßennetz und der öffentliche Personennahverkehr können die "Mehrbelastung" bewältigen.

6.3 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die Ver- und Entsorgung ist durch vorhandene Medien gesichert.

6.4 Soziale Auswirkungen

Mit der Ausweisung von Wohnbauflächen ermöglicht der Bebauungsplan eine weitere wohnungspolitisch beabsichtigte Bereitstellung von Bauflächen für Ein- und Zweifamilienhäuser im Gebiet der Stadt Schwedt/Oder.

6.5 Auswirkungen auf die Umwelt

Der Grünordnungsplan zum Bebauungsplan "Am Lerchenwinkel I" stellt gemäß § 7 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes vertiefend die örtlichen Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Lerchenwinkel I" dar. Darüber hinaus behandelt er die geforderten Pflichten zur Vermeidung, zur Minderung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigung durch Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die durch den Bebauungsplan "Am Lerchenwinkel I" vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Plangebietes stellt ein Eingriff in Natur und Landschaft gemäß § 8 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes dar, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Planungsgebiet erheblich beeinträchtigen können:

- Es wird derzeit unversiegelter Boden mit positiven Funktionen für den Naturhaushalt (Bodenschutz, Wasser- und Grundwasserschutz, Klimaschutz, Vegetationsstandort und Lebensraum) in Anspruch genommen und verändert.
- Vegetationselemente mit Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz werden verändert und zum Teil beseitigt.
- Die Freiflächenstruktur und damit das Landschaftsbild werden dauerhaft verändert.

Der vorliegende Grünordnungsplan will diese Eingriffe soweit wie möglich vermeiden und mindern. Verbleibende Eingriffe sollen weitgehend innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen werden,

Detaillierte Aussagen zur Vermeidung/Minderung, zu den verbleibenden Eingriffen und den vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen sowie zum Landschaftsbild sind dem Erläuterungsbericht des Grünordnungsplanes zu entnehmen.

6.6 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Es bestehen keine Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung.

Die Grundstücke bzw. das Teilgrundstück befindet sich im Eigentum der BVVG. Im Zuge der Umsetzung der Planinhalte werden die Grundstücke in Verantwortung der BVVG neu parzelliert und veräußert.

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan soll die gemäß § 1a des Baugesetzbuches notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung der Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen. Die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen sowie deren Refinanzierung muss im Rahmen der Grundstücksverkäufe durch die BVVG gesichert werden.

7. Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Am 26.11.1998 wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Lerchenwinkel I" durch die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder beschlossen. Gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wurde die Aufstellung des Bebauungsplanes am 09.12.1998 im Schwedter "Rathausfenster" bekanntgegeben.

Planungsanzeige

Gemäß § 1 Abs. 4 des Baugesetzbuches sowie im Sinne des Erlasses des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 27.04.1994 ist mit Schreiben an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung in Frankfurt (Oder) vom 01.12.1998 zu den Zielen der Raumordnung für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes angefragt worden.

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 6 des Gesetzes vom 17. Dezember 1997 (BGBl. I S. 3108)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 / S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) i. d. F. der Bekanntmachung vom 25. März 1998 (GVBl. 1998 I S. 82)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 18. August 1997 (BGBl. I S. 2081)

Brandenburgische Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. S. 124)

Bauleitplanung und Landschaftsplanung - Gemeinsamer Erlass des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung und des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr vom 29. April 1997 (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 20 vom 23. Mai 1997)

Anlage 1

Textliche Festsetzungen

1. Im allgemeinen Wohngebiet WA sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)
2. Für das allgemeine Wohngebiet WA wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,2 festgesetzt. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO)
3. **Dichte Gehölzpflanzungen:** Die **Flächen A** sind mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 50 m² Fläche sind 1 Baum und 25 Sträucher anzupflanzen. (Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
4. **Obstwiese:** Die **Flächen B** sind als Wiesenflächen zu entwickeln und mit Obstbäumen zu bepflanzen. Je 100 m² Fläche ist ein hochstämmiger Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Intensive Nutzungen in den Flächen B sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG).
5. **Freiwachsende Hecke:** Die **Flächen C** sind als freiwachsende Hecke mit Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Je 1 m² Fläche ist ein Strauch anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 sowie § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
6. Das im Geltungsbereich anfallende **Niederschlagswasser** ist zu sammeln und auf den Grundstücken oberflächennah zu **versickern**. (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)
7. Im allgemeinen Wohngebiet ist eine **Befestigung von Wegen und Zufahrten** nur in einem **wasser- und luftdurchlässigen Aufbau** herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbfNatSchG)
8. Die **Flächen zum Anpflanzen** von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sind mit einer **Baumreihe** zu bepflanzen. In einem Abstand von mindestens 12 m und höchstens 15 m sind Ebereschen (*Sorbus aucuparia*) anzupflanzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 sowie § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)

9. Die Errichtung von **Garagen** und **Carports** ist nur innerhalb der bebaubaren Grundstücksfläche zulässig. Garagen, Carports sowie Müllplätze sind mit Rank- oder Kletterpflanzen zu **begrünen**.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)

10. Im allgemeinen Wohngebiet sind die Grundstücksfreiflächen mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche mindestens 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)11.

11. Für die Bepflanzung der Freiflächen sind standortgerechte Bäume und Sträucher entsprechend der "Pflanzliste" zu verwenden. Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Gehölze mit folgender **Mindestgröße** anrechenbar:

- . Bäume in den Baugebieten, den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen ... und sonstigen Bepflanzungen, sowie den Flächen für Maßnahmen A: Stammumfang mindestens 18/20
- . Bäume in den Flächen für Maßnahmen B: Obstbäume, Stammhöhe bis zum ersten Kronenaustrieb mindestens 180 cm, Stammumfang in halber Stammhöhe mindestens 12 cm
- . Sträucher müssen eine Höhe von mind. 80 cm aufweisen.

Im gesamten Planungsgebiet ist das **Anpflanzen nicht heimischer Nadelgehölze unzulässig**.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 u. § 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)

12. Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden gemäß § 9 Abs. 1a BauGB als **Ausgleichsmaßnahmen** den zulässigen Eingriffen innerhalb des Geltungsbereiches **zugeordnet**.

(§ 9 Abs. 1a BauGB i.V.m. § 7 BbgNatSchG)

13. Nach außen abschließende Bauteile von Schlaf- und Kinderzimmern müssen ein bewertetes Gesamtschalldämm-Maß von mindestens 35 dB aufweisen. Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern müssen mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen versehen werden. Liegen die Fenster von Schlaf- oder Kinderzimmern auf Gebäudeseiten, die eindeutig von dem Bahngelände bzw. Trasse der B2n hinwegweisen, kann auf Zwangsbelüftungen verzichtet werden.