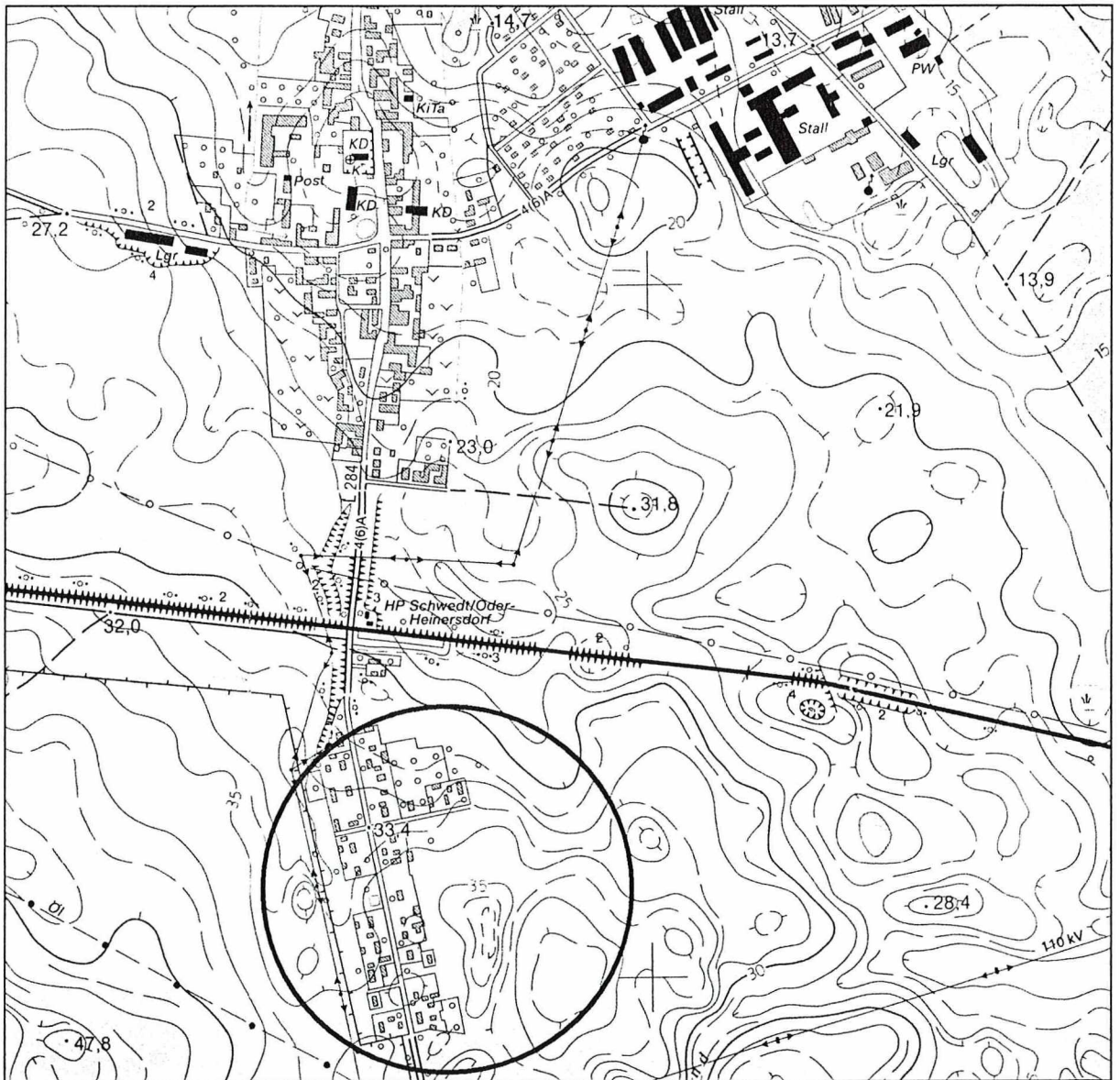


STADT SCHWEDT / ODER ORTSTEIL HEINERSDORF

BEBAUUNGSPLAN "AM LERCHENWINKEL II" BEGRÜNDUNG



Quelle: Topographische Stadtkarte M 1 : 10 000, 2951 - NW Schwedt / Oder - Heinersdorf,
Landesvermessungsamt Brandenburg, 2. Auflage 1996

30. JANUAR 2004

Aufstellende Behörde

**STADTVERWALTUNG
SCHWEDT/ODER**

Erstellung des Bebauungsplanes

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekten

Erstellung des Fachplanes zur Grünordnung

Dipl.-Ing. IRENE FIEDLER
Freie Landschaftsarchitektin

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Planungsgegenstand	4
1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	4
1.2 Plangebiet	4
1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich	4
1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse	5
1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	5
1.2.4 Erschließung	6
1.2.5 Altlasten	7
1.2.6 Kampfmittelbelastung	7
1.2.7 Immissionen	7
1.3 Planerische Ausgangssituation	8
2. Planinhalt	13
2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)	13
2.2 Ziele der Planung	14
2.3 Wesentliche Planinhalte	14
2.3.1 Begründung der Festsetzungen	17
2.3.2 Auswertung der Beteiligungen	23
2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	23
2.3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden	25
2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung	27
2.3.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes	34
2.3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	36
3. Auswirkungen des Bebauungsplanes	38
3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen	38
3.2 Städtebauliche Auswirkungen	38
3.3 Verkehrliche Auswirkungen	38
3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur	38
3.5 Soziale Auswirkungen	38
3.6 Auswirkungen auf die Umwelt	38
3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	39
4. Verfahren	40
5. Rechtsgrundlagen	41
Teil B Textliche Festsetzungen	42

1 Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Durch die Stadtverwaltung Schwedt / Oder ist das Gelände südlich der Ortslage Heinersdorf, welches von der Straße Am Lerchenwinkel beginnend, sich in südlicher Richtung in einer Tiefe von ca. 150 m parallel zur Wohnbebauung an der Langen Straße erstreckt, auf die Eignung als Wohnbauland geprüft worden. In Ergänzung zu den vorhandenen Wohngrundstücken parallel zur Langen Straße und in Weiterführung der Neubebauungen an der Straße Am Lerchenwinkel soll eine Fläche für die Errichtung von Einfamilienhäusern planungsrechtlich vorbereitet und gesichert werden.

Seitens einiger Eigentümer, der an der Langen Straße gelegenen Grundstücke, liegt ein Interesse zur baulichen Nutzung ihrer hinteren Grundstücksflächen vor. Diese Gedanken hat die Stadtverwaltung weiterentwickelt und eine Erweiterung bzw. Fortführung der Bebauungsstruktur aus dem rechtskräftigen, angrenzenden Bebauungsplan "Ehemalige Neubauernsiedlung südlich der Gleisanlagen der DR" in Erwägung gezogen.

Im Vergleich mit den im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten neuen Wohnbauflächen des Ortsteiles Heinersdorf im nördlichen Teilbereich der Ortslage am "Mietenplatz" ist im südlichen, an die Lange Straße anbindenden Plangebiet ein deutlich geringeres Konflikt- und Reglementierungspotenzial vorhanden. Städtebauliche Spannungen zwischen den zu erweiternden Wohnbau- und Industrieflächen, wie sie im Plangebiet des Bebauungsplanes "Ehemaliger Mietenplatz" auftreten, sind hier nicht zu erwarten.

Daher sollen unter Wahrung der im Entwurf des Flächennutzungsplanes ermittelten Erweiterungsrelationen für Wohngrundstücke in Heinersdorf die südlich des Ortsteils gelegenen, bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen zwischen der Straße am Lerchenwinkel und der Langen Straße als Wohnbauland entwickelt und bereitgestellt werden. Gleichzeitig wird die im bisherigen Flächennutzungsplanentwurf dargestellte, ca. 6,2 ha große Wohnbaufläche (einschließlich der notwendigen Verkehrs- und Grünflächen) am ehemaligen Mietenplatz planerisch nicht weiter verfolgt. Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplanentwurfes entfällt diese Wohnbaufläche.

Das neu zu entwickelnde Gelände befindet sich im unbeplanten Außenbereich und bedarf somit einer Aufstellung eines Bebauungsplanes. Auf ihrer Sitzung am 21.03.2002 hat die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt / Oder die Aufstellung des vorzeitigen Bebauungsplanes "Am Lerchenwinkel II" gemäß § 1 und § 8 Abs. 4 BauGB beschlossen.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 156/1 teilweise, 156/2 (teilweise), 157/1 (teilweise), 157/2 (teilweise), 158 (teilweise), 159 (teilweise), 160, 162 (teilweise), 171/5 (teilweise), 172/6 (teilweise), 173 (teilweise), 174 (teilweise), 313, 314, 315 und 316 (teilweise) der Flur 34 der Gemarkung Schwedt.

Er wird im Osten und Süden von landwirtschaftlichen Flächen, im Norden von einem Seitenarm der Straße Am Lerchenwinkel und im Westen durch die bebauten Grundstücksteile sowie der Langen Straße (Landesstraße 284) des Ortsteils Heinersdorf begrenzt. Die nördli-

che und westliche Begrenzung des Plangebietes ist mit Ausnahme der Langen Straße zugleich Grenze des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Ehemalige Neubausiedlung südlich der Gleisanlagen der DR". Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von ca. 4,7 ha.

1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Auf der Grundlage des Auszuges aus der Flurstücksverwaltung (Flurstücksaufstellung nach Grundbuch) Ausdruck vom 28.02.2002 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Verteilung der Eigentumsverhältnisse festgestellt:

Flurstücke der BvS (Bundesanstalt für vereinigungsbedingte Sonderaufgaben) zwischenzeitlich verkauft an private Eigentümer	36,23 %	17.028 m ²
Flurstücke des Landes Brandenburgs Straßenbauverwaltung	0,76 %	356 m ²
Flurstücke des Landes Brandenburgs Ministerium der Finanzen	0,11 %	50 m ²
Flurstücke der Wohnbauten GmbH Schwedt	3,37 %	1.585 m ²
Flurstücke im privaten Besitz	59,53 %	27.981 m ²
Summen	100,00 %	4,7 ha

1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Mit Beginn der Planaufstellung wird folgende Flächenaufteilung festgestellt:

Wohnbauflächen	2.318 m ²	4,93 %
private Grünflächen	5.871 m ²	12,49 %
Flächen für Landwirtschaft	38.810 m ²	82,58 %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches	46.999 m²	100 %

Landschaftsbild und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet ist geprägt von einer leicht bewegten landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Fläche. Bebauungen sind innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes nicht vorhanden. In den hinteren Bereichen der bebauten Grundstücke an der Langen Straße sind vereinzelt Bäume und Sträucher vorhanden.

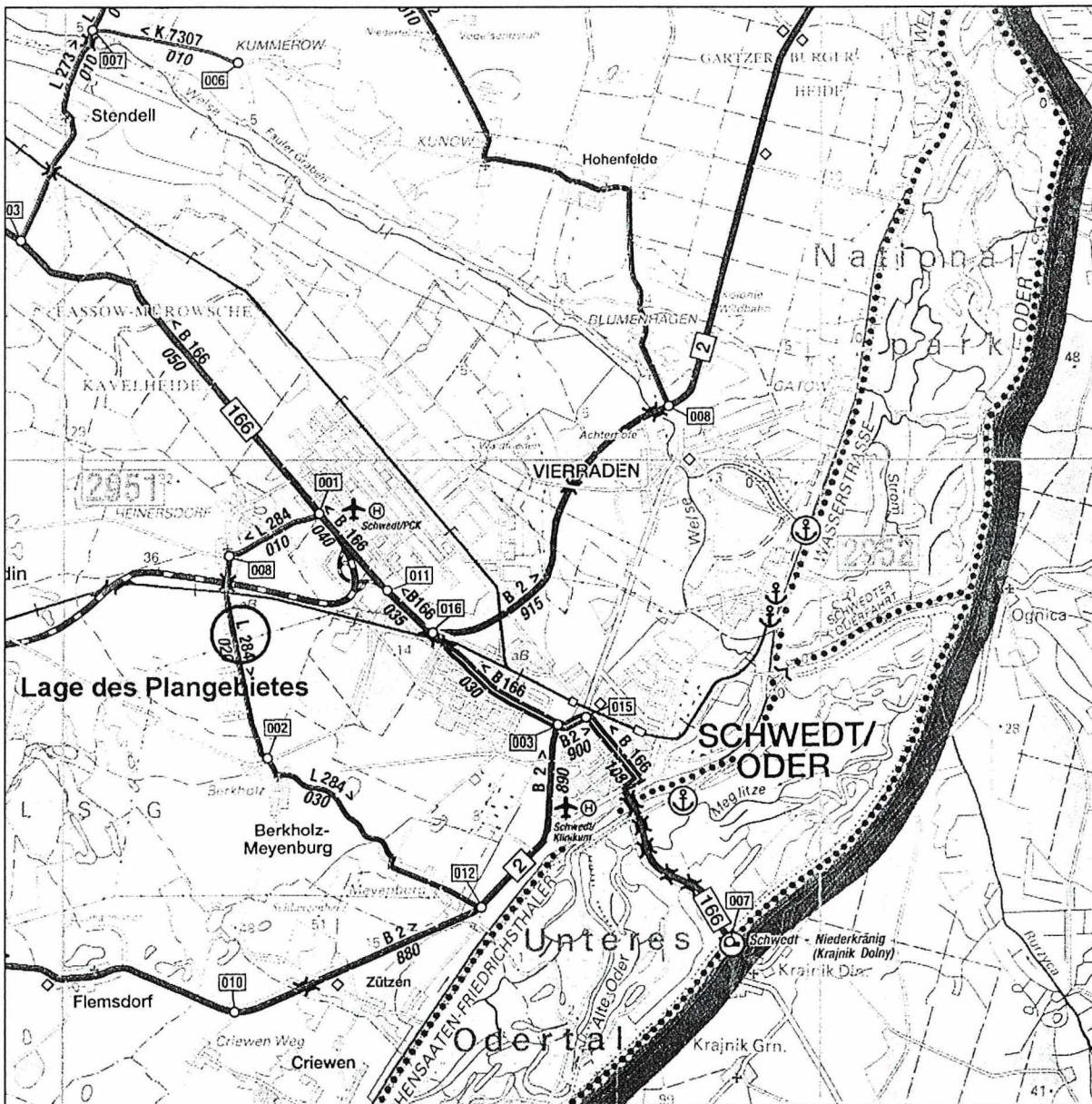
Eine detaillierte Beschreibung der landschaftlichen Situation unter dem Gesichtspunkt der verschiedenen Schutzgüter ist dem Grünordnungsplan zu entnehmen.

1.2.4 Erschließung

Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist unmittelbar an die Landesstraße L 284, die von der Bundesstraße B 166 im Norden durch den Ortsteil Heinersdorf und weiter über die Gemeinde Berkholz-Meyenburg zur Bundesstraße B 2 führt, angebunden. Eine weitere straßenseitige Erschließung besteht durch die Straße Am Lerchenwinkel, die nördlich auf das Plangebiet führt.

Abb. 1 : Ausschnitt aus der Straßenkarte "Straßenbauamt Strausberg - Landkreis Uckermark" des Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßenwesen (M 1 : 100.000)



Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung

Der Ortsteil Heinersdorf ist an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung und der zentralen Abwasserentsorgung angeschlossen. Das Plangebiet selbst ist diesbezüglich noch unerschlossen. Seitens des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) kann die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung im Plangebiet nach Abschluss der erforderlichen Erschließungsleistungen über dessen bestehende Netze sichergestellt werden.

Elektroenergie

Die Versorgung des Ortsteiles Heinersdorf mit Elektroenergie durch die Stadtwerke Schwedt GmbH ist gewährleistet. Im Plangebiet befinden sich Anlagen der E.DIS Aktiengesellschaft.

Gas

Für das Plangebiet besteht die Möglichkeit der Versorgung mit Erdgas durch die Stadtwerke Schwedt / Oder.

1.2.5 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

1.2.6 Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.2.7 Immissionen

Südlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 600 m befinden sich die Tankanlagen der Mineralölverbundleitung Schwedt GmbH. Von diesem industriell genutztem Gelände gehen Lärmimmissionen aus. Die Stadtverwaltung Schwedt / Oder, vertreten durch den Fachbereich 3.2 Stadtplanung, hat hierzu eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben, welches die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt. Die Berechnungen dieser Untersuchungen ergaben selbst auf den exponiertesten Flächen des Plangebietes keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Landesentwicklungsplan Brandenburg - LEP I Zentralörtliche Gliederung vom 04.07.1995 und gemeinsames Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vom 04.02.1998

Die Stadt Schwedt ist nach dem LEP I als Mittelzentrum ausgewiesen, im gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm als Regionales Entwicklungszentrum des äußeren Entwicklungsraumes. Damit soll eine Sicherung und Entwicklung der Wirtschaft und die Erhöhung der Lebensqualität durch Weiterentwicklung der funktionalen und städtebaulichen Struktur der Stadt ermöglicht werden. Die Landesplanung sieht gemäß dem Raumordnungsgesetz eine geringe Flächeninanspruchnahme vor. Eine Siedlungsentwicklung soll vorrangig innerhalb des vorhandenen Siedlungsbereiches erfolgen.

Bedingt durch die besondere städtebauliche Situation der Stadt Schwedt und der damit verbundenen geringen Zahl an Grundstücken für den Eigenheimbau, wird seitens der Landesplanung eine Ausweisung von Wohnbauflächen in dieser Größenordnung zugelassen, welche im Sinne der Stabilisierung der Bevölkerungszahl und der damit zusammenhängenden Sicherung des Mittel- und Regionalen Entwicklungszentrums des äußeren Entwicklungsraumes mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Regionalplan Uckermark-Barnim

Leitbild zur Gesamtentwicklung der Region Uckermark-Barnim (Vorentwurf Juni 1997)

Das Leitbild zur Gesamtentwicklung der Region Uckermark-Barnim fasst die Zielvorstellungen zum Regionalplan zusammen. In Auswertung dieses Leitbildes sind folgende, für den Bebauungsplan relevante Herausforderungen festzustellen:

1. Abnehmende Haushaltsgrößen, differenzierte Wohnwünsche und veränderte Wohnstandards führen zu erhöhtem Bedarf an Wohnraum. Dieser Wohnraumbedarf hat erheblichen Flächenbedarf und häufig konkurrierende Nutzungsansprüche an die nicht vermehrbare und kaum erneuerbare Ressource Boden. Die Abstimmung der Inanspruchnahme von Flächen im Freiraum mit ökologischen Belangen stellt in der Region Uckermark-Barnim ein zunehmendes Problem dar.
2. Spezifische Bedeutung hat die dezentrale Lage der Region an der Grenze der Europäischen Union im deutsch-polnischen Grenzraum. Die Kooperation mit Polen ist sowohl auf kommunaler wie auf wirtschaftlicher Ebene schwach entwickelt. Mit dem Beitritt der Republik Polen zur Europäischen Union sind zusätzliche Einflüsse auf und Ansprüche an die regionale Infrastruktur zu erwarten.
3. Mehr als die Hälfte der Fläche der Region Uckermark-Barnim ist unter Schutz gestellt. Das unterstreicht die ökologische Bedeutung von Natur und Landschaft. Das daraus begründete Problem für die Erhaltung dieser Landschaft liegt aber in erster Linie darin, unter diesen Randbedingungen Arbeits- und Einkommensmöglichkeiten für die ansässige und ansiedlungswillige Bevölkerung sicherzustellen.

Ein Grundprinzip, welches für die Stadt Schwedt und ihrem Ortsteil Heinersdorf von Bedeutung ist, wird folgendermaßen formuliert:

4. Um eine die notwendige Wirtschaftsentwicklung einerseits, den Schutz und die Erhaltung des Naturraumes andererseits gewährleistende Raumentwicklung sichern und fördern zu können, ist über die Gestaltung des Zentral-Orte-Systems eine ausgewogene Siedlungsstruktur und mittels Vorrangzuweisung die konfliktarme Nutzung des Freiraums zu bestimmen. Die Gestaltung attraktiver Wohnbedingungen in allen Teilräumen der Region unter der Prämisse einer Konzentration der städtebaulichen Entwicklung auf vorhandene Siedlungsgebiete muss insbesondere bedarfs- und nachfragegerechte Wohnkonzepte beinhalten.

Unter dem Aspekt der Entwicklung des Ortsteiles Heinersdorf in der Stadt Schwedt / Oder sind die nachfolgenden Leitlinien zu berücksichtigen.

5. Die gemäß dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm Berlin/Brandenburg vorgegebene Raumstruktur des Landes, die sich in den engeren Verflechtungsraum und den äußeren Entwicklungsraum gliedert, wird für die Region Uckermark-Barnim durch die Ausweisung von Verdichtungsräumen und Verbindungsachsen ergänzt. Eine einseitige Entwicklung des Raumes um Berlin soll vermieden und die Rahmenbedingungen für eine sozial und ökologisch verträgliche Lebensweise in den ländlichen, dünn besiedelten Gebieten verbessert werden. Die Zersiedlung der Landschaft ist zu verhindern.
6. In der Region Uckermark-Barnim werden die regionalen Verdichtungsräume in regionale Verdichtungsgebiete und Räume mit regionalen Verdichtungsansätzen unterschieden. In den regionalen Verdichtungsräumen soll zwischen den Kernstädten Berlin, Eberswalde, Schwedt/Oder und Prenzlau und den umliegenden Gemeinden eine intensive Abstimmung zur funktionsteiligen Strukturentwicklung erfolgen.
7. Die siedlungsstrukturelle Entwicklung in den regionalen Verdichtungsräumen soll so gestaltet werden, dass eine ringförmige Ausdehnung von Siedlungsflächen um die Kernstadt verhindert wird.
8. Die Erschließung neuer Wohn- und Gewerbegebiete sowie Maßnahmen zur Verbesserung der Infrastruktur sollen sich auf die zentralen Orte, die Siedlungsschwerpunkte und ländlichen Versorgungsorte konzentrieren. Die Konzentration der baulichen Entwicklung auf das vorhandene Siedlungsgebiet ist ökologisches und ökonomisches Gebot einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung.
9. Die Gestaltung attraktiver Wohnbedingungen erfordert, künftig die Siedlungs- und Verkehrsgestaltung stärker zusammenzuführen und ihre wechselseitigen Beziehungen bzw. Abhängigkeiten von vornherein besser mit dem Ziel der Minimierung des Verkehrsaufwandes zu berücksichtigen.
10. Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege sollen in Ergänzung der Vorranggebiete Natur- und Landschaftsschutz zur Stabilisierung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes und zur Bewahrung großräumiger Lebensräume sowie zur Erhaltung von Vielfalt, Eigenart und Schönheit der Landschaft dienen. Als Vorbehaltsgebiete Naturschutz und Landschaftspflege werden bis zu ihrer endgültigen Ausweisung die geplanten Schutzgebiete nationaler und internationaler Bedeutung sowie bestehende und im Verfahren befindliche Landschaftsschutzgebiete, geplante Naturschutzgebiete und geplante geschützte Landschaftsbestandteile sowie Niedermoorkomplexe und Flächen für den Biotopverbund ausgewiesen.

Sachlicher Teilplan „Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Versorgungsorte“ der Region Uckermark-Barnim (vom 20. August 1997)

Im sachlichen Teilplan "Zentralörtliche Gliederung, Siedlungsschwerpunkte und ländliche Versorgungsorte" ist die Stadt Schwedt / Oder gemäß dem Landesentwicklungsplan Brandenburg LEP I - Zentralörtliche Gliederung als Mittelzentrum ausgewiesen. Die hauptsächlichen Entwicklungsziele der Stadt sind die Sicherung und Entwicklung von Industrie und mittelständischer Wirtschaft, die Erhöhung der Lebensqualität durch die Weiterentwicklung der funktionalen und städtebaulichen Struktur der Stadt, die Verbesserung der Infrastrukturanbindung sowie die städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung am und mit dem Nationalpark "Unteres Odertal".

Sachlicher Teilplan „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für flächenintensive Landnutzung“ der Region Uckermark-Barnim (vom 10. Juni 1997)

Im Vorentwurf bzw. Entwurf des Teilplanes "Vorrang- und Vorbehaltsgebiete" werden Grundsätze und Ziele zur Entwicklung der Raumstruktur sowie zur Entwicklung von Vorrang- und Verdichtungsgebieten aufgeführt. Schwedt / Oder wird als „Regionales Verdichtungsgebiet“ eingestuft, wobei Planungen und Maßnahmen vorrangig auf die Entwicklung der Kernstadt konzentriert werden sollen. Die qualitative Entwicklung der Innenstadt und Umnutzung ehemals gewerblich genutzter Flächen hat dabei Vorrang vor der Inanspruchnahme des Freiraumes.

In Stellungnahmen¹ dazu wird gefordert, dass die Stadt Schwedt / Oder als regionales Entwicklungszentrum des äußeren Entwicklungsraumes in die Lage versetzt wird, zur Stabilisierung und Entwicklung dieses dünn besiedelten Gebietes in der Region Uckermark/Barnim angemessen beitragen zu können. Dieses ist geäußertes regionalplanerisches Ziel.

Entwurf des Flächennutzungsplanes Schwedt / Oder

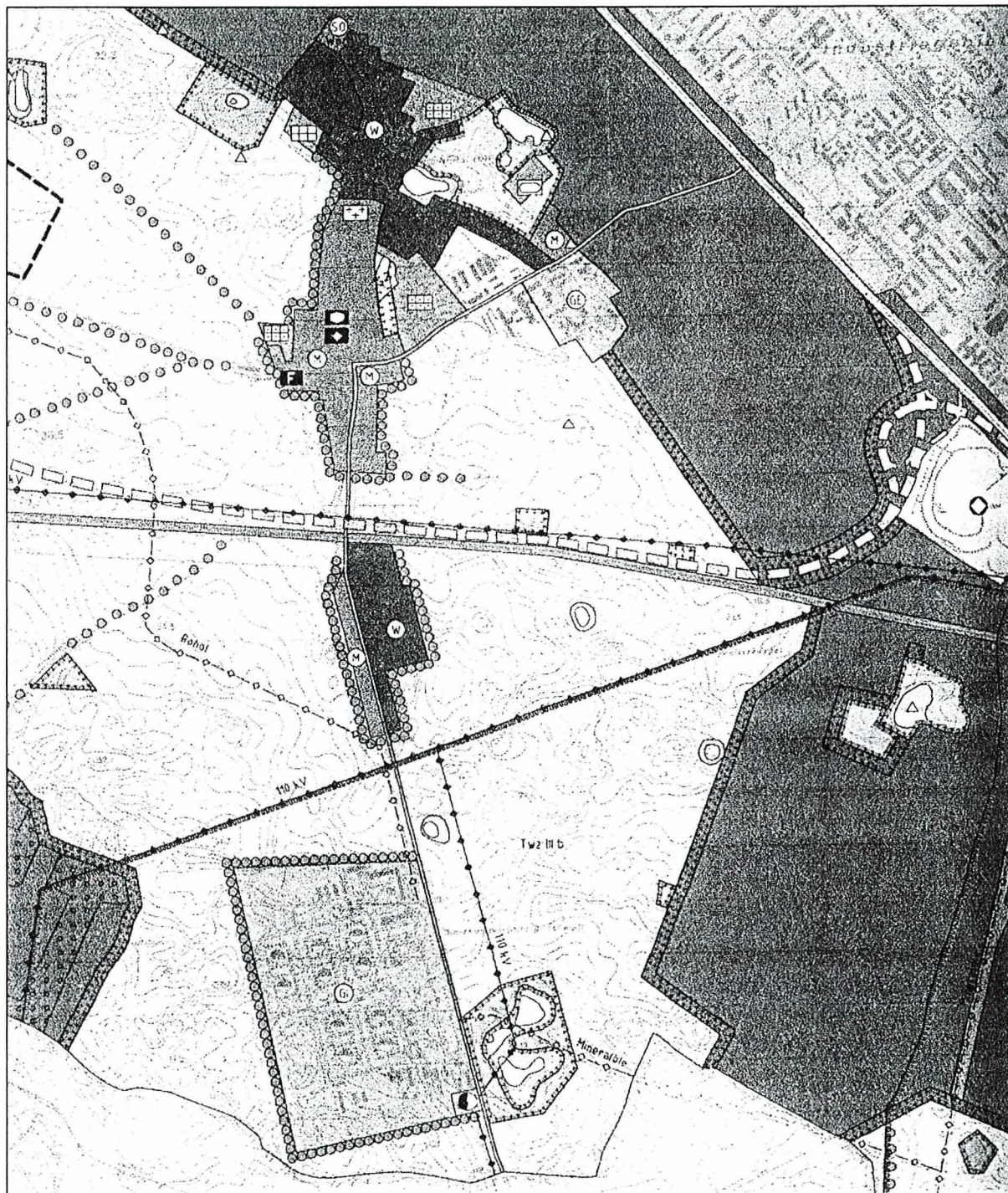
Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom November 2000 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Fläche für die Landwirtschaft dar. Unmittelbar an den vorhandenen Wohnbauflächen ist eine Eingrünung des Siedlungsbereiches / Ortsrandgestaltung dargestellt.

Entwurf des Landschaftsplanes Schwedt / Oder

Im Entwurf zum Landschaftsplan Schwedt / Oder in der Fassung vom Juli 1999 wird das Plangebiet, in Nachbarschaft zum vorhandenen Siedlungsgebiet des Ortsteils Heinersdorf, in seinen Randbereichen zu den vorhandenen Siedlungsflächen als Obstgarten / Streuobstwiese, ansonsten als Extensivgrünland dargestellt.

¹ Die Stellungnahme der Stadt Schwedt / Oder zu diesem Vorentwurf mit Schreiben vom 17.11.1997 fordert eine Überarbeitung mit dem grundsätzlichen Tenor, dass in diese Planungen bekannte städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklungsabsichten, wie u.a. auch im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vorlagen, berücksichtigt werden. In nachfolgendem Schriftverkehr vom 25.08.1998 zum Entwurf des Teilplanes „Vorrang- und Vorbehaltsgebiete für Kiesabbau und Windenergie“ wurden diese Themen nochmals aufgegriffen, da auch in der Entwurfsplanung wiederum nicht die Belange der Stadt Schwedt / Oder berücksichtigt wurden.

Abb. 2 : Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf 11/2000 (M 1 : 10.000)



Die geplante Siedlungserweiterung geht nicht konform mit dem bisherigen Planentwurf. In der Planungsanzeige des Bebauungsplanes „Am Lerchenwinkel II“ an die Gemeinsame Landesplanungsabteilung wurde angegeben, dass der Entwurf des Flächennutzungsplanes geändert und fortgeschrieben wird.

Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung

Auf die Anfrage nach Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind keine Bedenken zum Bebauungsplan erhoben worden. Die Planung ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Der Bebauungsplan "Am Lerchenwinkel II" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001. Das mit dem Bebauungsplan verfolgte Städtebauprojekt unterschreitet die Schwellenwerte der Anlage 1 (Liste UVP-pflichtiger Vorhaben) des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG). Das Städtebauprojekt umfasst vorrangig eine Neubebauung mit Einfamilienhäusern. Die zulässige Grundfläche der Erweiterungen im Außenbereich² beträgt ca. 6.299,69 m². Der Schwellenwert für die UVP-Pflichtigkeit bzw. für eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls liegt nach Nr. 18.7 (Bau eines Städtebauprojektes) bei 20.000 m² zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung.

² GRZ 0,25 x 25.198,77 m² (Baugebietsfläche) = 6.299,69 m² zulässige Grundfläche < 20.000 m² Grundfläche gemäß Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 27.07.2001

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen (planerische Vorgeschichte)

Heinersdorf liegt 4 km, nordwestlich vom Zentrum der Stadt Schwedt / Oder. Mit seinen dörflichen Bau- und Raumstrukturen hat der Ortsteil seinen unverwechselbaren Charakter prinzipiell bewahrt. Die Eingemeindung in die Stadt Schwedt / Oder ging zwangsläufig nicht einher mit einer baulichen Verschmelzung der verschiedenen Schwedter Ortsteile. Bei den weiteren Planungen zum Ortsteil Heinersdorf wird davon ausgegangen, diesen dörflichen Grundcharakter aufzugreifen und weiterzuentwickeln.

Dennoch hat der Ortsteil Heinersdorf Aufgaben der Gesamtstadt mit zu übernehmen, die u.a. in den städtisch geprägten Teilen nur zum Teil erfüllt werden können. Die Größenordnung der Ausweisung von Neubauflächen für Einfamilienhäuser ist auch von den gesamtstädtischen Erfordernissen und Nachfragen geprägt. Daher ist mit diesem Ortsteil der Stadt Schwedt / Oder planerisch anders umzugehen, als mit einer selbständigen kleinen Gemeinde. Wohn-, Wirtschafts- und Versorgungsaufgaben sind gesamtstädtisch zu planen und zu erfüllen.

Im Plangebiet sind seit längerer Zeit Eigentümerinteressen zur weiteren Wohnnutzung der hinteren Grundstücksflächen entlang der vorhandenen Bebauung an der Langen Straße wahrzunehmen. Dieses Bedürfnis aufgegriffen, hat die Stadtverwaltung eine Erweiterung und Fortführung der von der Wohnnutzung geprägten Bebauungsstruktur aus dem rechtskräftigen, angrenzenden Bebauungsplan "Ehemalige Neubausiedlung südlich der Gleisanlagen der DR" näher betrachtet. Zur Klärung eines möglichen städtebaulichen Grundsystems des Bebauungsplangebietes ist zum Bebauungsplanvorentwurf ein städtebauliches Konzept erarbeitet worden, welches die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die künftige Entwicklung formuliert.

Im Ergebnis der frühzeitigen Bürgerbeteiligung sind von den von der Planung betroffenen Eigentümern der an der Langen Straße gelegenen Grundstücke Anregungen hinsichtlich des Erschließungskonzeptes vorgebracht worden. Da bei einigen Eigentümern derzeit kein Interesse an der Bebauung ihrer hinteren Grundstücksflächen vorherrscht, wollen sie auch nicht mit den anfallenden Erschließungskosten einer neuen, ihre Grundstücke tangierenden Plangebietsstraße belastet werden. In Vorbereitung einer Entscheidung zur Berücksichtigung dieser Interessenlage ist eine **städtebauliche Variantenuntersuchung** mit weiteren Bauungs- und Erschließungsmöglichkeiten für das Plangebiet angestellt worden.

Die **Variante 1** entspricht im Grundsatz dem städtebaulichen Konzept des Bebauungsplanvorentwurfes. Die Änderungen betreffen die umfassendere Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft. Der Umfang der Grünflächen ist vergrößert worden. Gleiches gilt für den Geltungsbereich. Die Erschließung erfolgt mittels eines Ringes. Für die von der Langen Straße in das Plangebiet hineinreichenden Grundstücke wird eine zur Mitte des Gebietes hin orientierende Bebauung ermöglicht. Ein privater Grünzug trennt die vorhandenen Bebauungen von den neu zu erschließenden Bereichen dieser Grundstücke.

Mit der **Variante 2** wird das Ziel verfolgt, auf den an der Langen Straße gelegenen Grundstücken auch weiterhin in den hinteren Bereichen eine Bebauung zu ermöglichen. Jedoch ist die städtebauliche Struktur des Plangebietes so angelegt, dass nur für diejenigen eine Erschließung durchgeführt werden muss, die ein Bauinteresse besitzen. Die ringförmige Verkehrserschließung wird zugunsten einer einzigen, das Plangebiet durchlaufen-

den Straße aufgegeben. Allerdings werden kurze Stichstraßen ohne Wendemöglichkeit für die in zweiter Reihe gelegenen Baugrundstücke notwendig.

Mit der **Variante 3** wird auf eine vom Plangebiet ausgehende Erschließung der hinteren Teile der Baugrundstücke an der Langen Straße verzichtet. Die Erschließung kann für diese Grundstücksteile nur noch über die Lange Straße erfolgen. Das Plangebiet nimmt die Grundgedanken der Variante 2 auf. Zur Umsetzung des Konzeptes ist nur eine Erschließungsstraße mit wenigen Stichstraßen notwendig. Diese Variante stellt bezüglich des Erschließungsaufwandes die günstigste Lösung dar.

In einer Sondersitzung des Ortsbeirates Heinersdorf am 25.09.2002 wurden die drei beschriebenen Varianten des städtebaulichen Konzeptes zum Bebauungsplan vorgestellt. Der Ortsbeirat hat der Verwaltung empfohlen, auf der Grundlage der Variante 3 (siehe Abbildung 3 - Städtebauliches Konzept) das Bebauungsplanverfahren fortzuführen.

2.2 Ziele der Planung

Die vorhandene Siedlungs- und Erschließungsstruktur soll mit der geplanten Bebauung zur abschließenden Abrundung des Ortsbildes in diesem Teilbereich von Heinersdorf gebracht werden. Die künftige Nutzung der Bauflächen soll vom Wohnen bestimmt werden.

Die Nutzungsgliederung der Flächen ist im Städtebaulichen Konzept untersucht worden. In Fortführung der vorhandenen, nördlich auf das Plangebiet zulaufenden Straße Am Lerchenwinkel wird eine Erschließungsstraße angelegt die orthogonal auf die Lange Straße führt. Einzelne Grundstücke in zweiter Reihe werden über kurze Anliegerstraßen bzw. -wege erschlossen. Der Ortsrand soll eingegrünt werden und beinhaltet einen landwirtschaftlichen Erschließungsweg.

Einzelne, in nordsüdlicher Orientierung zusammenhängende Grünflächen zwischen den Baugebieten gliedern das Gebiet. Es wird vorgeschlagen die Bauflächen in 38 Grundstücke neu zu gliedern. Die auf den ersten Blick sehr großen Grundstücke beinhalten neben der eigentlichen Baugebietsfläche auch private Grünflächen, die zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft notwendig werden.

Die Bebauung der Grundstücke soll unter Berücksichtigung einer landschaftlich wirksamen Vorgartenzone (mit 5 m Tiefe) den Charakter von in der Länge städtebaulich beschränkten Einzelhäusern tragen.

Das Städtebauliche Konzept ermöglicht eine etappenweise Realisierung.

2.3 Wesentliche Planinhalte

Das Plangebiet wird in einzelne Baugebiete (allgemeine Wohngebiete), in Verkehrs- und in öffentliche und private Grünflächen sowie in Flächen für die Landwirtschaft gegliedert.

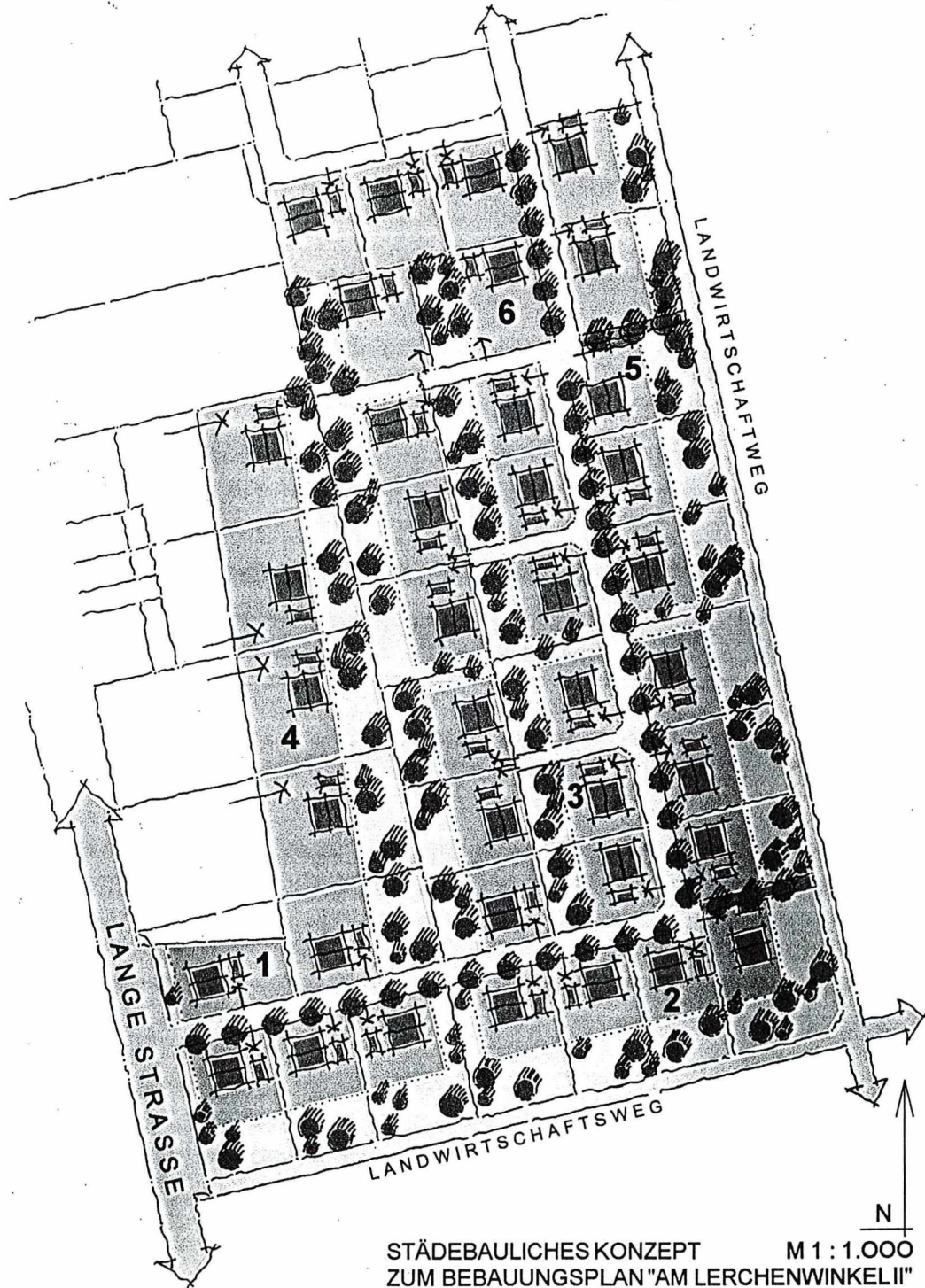
Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete näher beschrieben. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Dieses erfolgt über Baufensterausweisungen.

Die Verkehrsflächen werden als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die öffentlichen und privaten Grünflächen haben unterschiedliche Zweckbestimmungen.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen getroffen.

Abb. 3 : Städtebauliches Konzept

(Verkleinerung auf M 1 : 2.000)



Städtebauliche Kennzahlen (Größen ausgewählter Grundstücke):

1 - 827,8 m² 2 - 937,8 m² 3 - 846,5 m² 4 - 1.506,1 m² 5 - 946,9 m² 6 - 1.220,7 m²

Flächennutzung entsprechend dem Bebauungsplanentwurf

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Am Lerchenwinkel II" ergibt sich mit dem Entwurf folgende Flächennutzung:

Wohnbauflächen		25.198,77 m²	53,61 %
(allgemeines Wohngebiet)			
<i>westlich Planstraße A im Abschnitt A-B, südlich</i>	825,14 m ²		
<i>westlich Planstraße A im Abschnitt A-B, nördlich</i>	1.700,81 m ²		
<i>westlich Planstraße A</i>	2.596,63 m ²		
<i>zwischen Planstraßen B und C, 2. Reihe</i>			
<i>westlich Planstraße A</i>	1.096,82 m ²		
<i>zwischen Planstraßen B und C</i>			
<i>westlich Planstraße A</i>	1.760,00 m ²		
<i>zwischen Planstraßen D und A, 2. Reihe</i>			
<i>zwischen Planstraßen C und D, nördlich</i>	546,82 m ²		
<i>zwischen Planstraßen C und D, südlich</i>	546,88 m ²		
<i>zwischen Planstraßen D und A</i>	1.093,75 m ²		
<i>östlich Planstraße A; im Abschnitt A-B</i>	1.475,60 m ²		
<i>östlich Planstraße A; im Abschnitt C-D; nördlich</i>	2.058,84 m ²		
<i>östlich Planstraße A; im Abschnitt C-D; südlich</i>	1.839,99 m ²		
<i>am westlichen Rand des Geltungsbereiches</i>	5.396,94 m ²		
<i>südlich Planstraße A; westlich</i>	1.837,50 m ²		
<i>südlich Planstraße A; östlich</i>	2.423,05 m ²		
Verkehrsflächen		3.998,47 m²	8,51 %
davon			
<i>Straßenverkehrsfläche - gesamtes Straßennetz</i>	3.998,47 m ²		
öffentliche Grünflächen		244,92 m²	0,53 %
davon			
<i>Zweckbestimmung Wegeverbindung</i>			
<i>nördlich</i>	111,95 m ²		
<i>südlich</i>	132,97 m ²		
private Grünflächen		15.113,88 m²	32,15 %
davon			
<i>Zweckbestimmung Obstwiese</i>			
<i>zwischen Planstraßen B und C</i>	578,25 m ²		
<i>große Grünfläche – zw. Planstraßen C und D</i>	7.051,54 m ²		
<i>zwischen Planstraßen D und A</i>	589,13 m ²		
<i>nordöstlich</i>	577,36 m ²		
<i>zwischen den öffentlichen Grünflächen</i>	2.463,03 m ²		
<i>südlich Planstraße A</i>	3.763,52 m ²		
<i>östlich Lange Straße</i>	91,05 m ²		
Flächen für die Landwirtschaft	2.443,39 m ²	2.443,39 m²	5,20 %
Summe der einzelnen Flächen		46.999,43 m²	100 %

2.3.1 Begründung der Festsetzungen

Teil A: Festsetzungen der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Planungszielen. Sie berücksichtigt den vorhandenen dörflich strukturierten Ortsteil Heinersdorf mit seinem Nebeneinander von Wohnen und nicht störendem Gewerbe. Mit der Festsetzung allgemeiner Wohngebiete werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen. Darüber hinaus können in diesem Baugebiet im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen einzelne Ausnahmen zugelassen werden (Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe - siehe textliche Festsetzung Nr. 1). Die anderen ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden ausgeschlossen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Dabei wird die Einhaltung einer 5 m breiten Vorgartenzone angestrebt.

Grundsätzlich sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht ausgeschlossen sein. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche werden deshalb zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen getroffen. Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes in den Vorgartenbereichen sollen Carports und Garagen in allen Baugebieten ausgeschlossen sein.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet wird auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes durch Straßenverkehrsflächen erschlossen. Die Einteilung der Straßenverkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen. In Anlehnung an die Gliederung der nördlich auf das Plangebiet zuführende Straße Am Lerchenwinkel wird folgende prinzipielle Querschnittsgestaltung vorgeschlagen:

1,7 m Pflanzstreifen / 3,5 m Fahrbahn / 2,0 m befahrbarer Gehwegstreifen / 0,3 m Sicherheitsstreifen = Gesamtbreite der Straßenverkehrsfläche einschließlich Verkehrsgrün: 7,5 m

Hinweis Unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit der einzusetzenden Mittel erscheint bei den kurzen Stichstraßen und der gemäß dem städtebaulichen Konzept vorgesehenen Anbindung von jeweils nur zwei Einfamilienhausgrundstücken die Ausbildung eines Wendehammers für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge nach EAE 85/95 (Wendeanlagentyp 2) angemessen. Dieser Wendeanlagentyp ist für das zu erwartende Verkehrsgeschehen einer schwach belasteten Anliegerstraße ausreichend. Im Bebauungsplan soll dieses jedoch nicht festgesetzt werden. Die für einen Wendehammer des Wendeanlagentyps 2 zusätzlich beidseitig der Straßenverkehrsfläche erforderlichen Fahr- bzw. Wendestreifen können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes mittels einer privatrechtlichen Regelung gesichert

werden. Die auf den Grünflächen dann in Anspruch zu nehmenden Flächen haben eine Breite von 2,75 m und eine Länge von ca. 6 m.

Öffentliche Grünflächen

Die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen erfolgt jeweils in östlicher Verlängerung der Planstraße A (Abschnitt E-F) und der Planstraße B. Planerisches Ziel ist es, öffentliche Wegeverbindungen in Verlängerung der Planstraßen anzubieten, die einen Rundweg auch entlang der Siedlungskante über den landwirtschaftlichen Weg ermöglichen. Die Weiterführung der Baumreihen der Planstraßen schafft eine optische Verbindung der Siedlungsbereiche mit der umgebenden Landschaft. Die Ausweisung dieser Grünflächen stärkt die Erholungsfunktion des Gebietes und trägt zu einer Minimierung der Eingriffe in das Landschaftsbild bei.

Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Sicherung unbebauter Vegetationsflächen innerhalb des Planungsgebietes. Die jeweils von Bebauung freizuhaltenen Gartenflächen der einzelnen Grundstücke werden somit strukturiert und zu zusammenhängenden Freiflächen gebündelt. Ihre Wirksamkeit für die Schutzgüter von Natur und Landschaft kann somit aufgewertet werden. Sie tragen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Die Festsetzung erfolgt sowohl innerhalb des geplanten Baugebietes in Form zentraler Grünachsen als auch im Übergang zur Landschaft durch Heckenpflanzungen, die mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen sind. Die Bedeutung dieser Grünflächen wirkt somit insbesondere auf die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild.

Flächen für die Landwirtschaft

Am Ortsrand, beginnend an der Langen Straße wird eine Fläche für die Landwirtschaft mit der Zweckbestimmung "Landwirtschaftsweg" festgesetzt. Dieses sichert die notwendige Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden, einzelnen landwirtschaftlich genutzten Grundstücke. Gleichzeitig wird ein Rundweg entlang der Siedlungskante ermöglicht und so der Freizeit- und Erholungswert des Planungsgebietes erhöht.

Anpflanzungen von Bäumen

Mit der Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen wird eine Gliederung im Siedlungsgebiet und somit eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht. In Verbindung mit einer textlichen Festsetzung ist entlang der Planstraße A auf der Grundlage des städtebaulichen Konzeptes einseitig eine Baumreihe mit einem Baumabstand von 8 bis 12 m anzulegen. Dabei wird sichergestellt, dass in Rücksichtnahme auf die sich mit der Neubebauung noch verändernden Grundstückszufahrten, eine variable Anpflanzung der Einzelbäume vorgenommen werden kann. Der festgesetzte Anpflanzungsabstand ist jedoch einzuhalten, um die Gestaltungsvorgabe zu erfüllen. Mit der Vorgabe der Baumart wird ein einheitliches Ortsbild erzeugt. Die Baumreihe in der Planstraße A nimmt die Flucht der vorhandenen Baumreihe im bestehenden Siedlungsgebiet entlang der Straße Am Lerchenwinkel im Norden auf und setzt sie nach Süden fort.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen beanspruchen größere zusammenhängende Flächen, es ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar. Das städtebauliche Ziel einer, die im südlichen Heinersdorf vorherrschenden Bau- und Grundstücksstrukturen aufgreifenden, kleinteiligen Siedlungserweiterung würde mit der Zulässigkeit dieser Ausnahmen nur bedingt erreicht werden können.

2. *Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss in einem Dachraum eingebaut und der Drempel nicht höher als 1,0 m ist..*

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen ausgeschlossen sein. Städtebaulich wird die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung angestrebt. In Anwendung der novellierten Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 16.07.2003 ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet und der Drempel nicht höher als 1,0 m ist. Mit der Festsetzung dieser Zahl der Vollgeschosse wird auch Bezug auf die vorherrschende Geschossigkeit des angrenzenden Siedlungsbereiches genommen.

3. *Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.*

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Grundflächenzahl bestimmt. Diese Grundflächenzahl orientiert sich an der im städtebaulichen Konzept vorgeschlagenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur. Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung werden nicht überschritten.

4. *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Balkone sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.*

Mit der Festsetzung einer abweichenden, textlich näher bestimmten Bauweise wird die Umsetzung der Bebauungsstruktur des städtebaulichen Konzeptes gesichert. Ziel ist es, eine Beschränkung der Baukörperlängen zu erreichen. Der Charakter einer von Einfamilienhäusern geprägten Siedlung soll das bestimmende städtebauliche Merkmal sein. Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht vertretbare Gebäudelängen vermeiden, die in der umgebenden Bebauungsstruktur weitgehend fremd sind. Die vorrangig von kleinen Wohn- und Nebengebäuden geprägte, benachbarte Bebauung soll im Plangebiet aufgegriffen werden. Gleiches gilt für den hier typischen, seitlichen Grenzabstand.

Die Möglichkeit der Überschreitung der höchst zulässigen Gebäudelänge durch Balkone sowie überdachte Terrassen und Eingänge ist aufgrund des untergeordneten Charakters dieser Bauteile städtebaulich vertretbar. Der bauliche Gestaltungsspielraum wird damit erweitert.

5. *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von der Regelung des § 23 Absatz 3 festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt.

6. *Carports und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.*

Diese Festsetzung soll u.a. ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Carports und Garagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern. Es entsteht so ein einheitliches und abgestimmtes Siedlungsbild sowie ein, von Bebauung und Versiegelung freier Vorgartenbereich.

7. *Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.*

Für den Fall der Errichtung großflächiger Stellplatzanlagen (was bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern allerdings nur in Ausnahmefällen zu erwarten ist), werden Anpflanzungsgebote ohne standörtliche Festsetzung für Stellplatzanlagen getroffen, wonach zur Eingrünung des ruhenden Verkehrs für jeweils vier angefangene ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Zusätzlich sind die Flächen durch Pflanzinseln zu gliedern. Die Mindestbegrünung der Stellplatzflächen verhindert durch die Beschattung der Stellplätze eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima. Gleichzeitig wird so eine interne Gliederung der Stellplatzflächen sowie eine bessere Einfügung in das Landschafts- bzw. Ortsbild erreicht.

8. *Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist ein Obstbaum je 100 m² Grünfläche anzupflanzen oder zu erhalten.*

Die Festsetzung dieser zusammenhängenden Grünflächen dient einerseits der Biotopaufwertung und -vernetzung sowie der Schaffung landschaftsbildwirksamer Grünräume. Mit den Obstwiesen werden typische Biotopstrukturen entstehen, die die vorhandenen bzw. geplanten Gartenstrukturen fortsetzen und ergänzen. Vorhandene Bäume im Bereich der bestehenden Gärten sollten nach Möglichkeit erhalten werden und können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

9. *Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegeverbindung" sind einseitig auf ihrer südlichen Seite in einem Abstand untereinander von 8 bis 12 m mit hochstämmigen Laubbäumen *Prunus avium* (Vogelkirsche) zu bepflanzen.*

Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen auf öffentlichem Grund und Boden wird eine Weiterführung der Baumpflanzung im Straßenraum und somit eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht. Die Pflanzungen in den öffentlichen Grünflächen nehmen Bezug auf die Baumpflanzungen in den Straßenverkehrsflächen. Mit der Vorgabe der Baumart wird ein einheitliches Ortsbild erzeugt.

10. *Die Befestigungen der Planstraßen B, C und D, die Befestigungen des Landwirtschaftsweges sowie die Befestigungen von Wegen und Zufahrten in den Baugebieten und Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Boden- und Grundwasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein für Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden auch positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

Dort, wo der Boden vor Verschmutzung zu schützen ist oder entsprechende Tragfähigkeiten aus anderen Genehmigungsverfahren erforderlich werden, sind diese Regelungen nicht anzuwenden, beispielsweise bei derart betroffenen, gewerblich genutzten, Flächen.

11. *Der Landwirtschaftsweg ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 157/2, 158, 159, 316 und 162 der Flur 34 der Gemarkung Schwedt / Oder zu belasten.*

Zur Erschließung der an das Plangebiet angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Grundstücke, die keine direkte Zuwegung besitzen, ist die Festsetzung eines Geh- und Fahrrechtes zugunsten der Benutzer der aufgeführten Grundstücke erforderlich.

12. *Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Baugebietsfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.*

Zur Sicherung eines Mindestanteils an Begrünung sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Die Festsetzung dient der Minderung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft. Vorhandene Bäume im Bereich der bestehenden Gärten sollten nach Möglichkeit erhalten werden und können auf die Zahl der zu pflanzenden Bäume angerechnet werden.

13. *Die Straßenverkehrsflächen sind einseitig in einem Abstand von 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie und in einem Abstand untereinander von 8 bis 12 m mit hochstämmigen Laubbäumen wie folgt zu bepflanzen:*

Planstraße A mit Acer campestre (Feldahorn)

im Abschnitt A-B auf der westlichen Straßenseite: 6 Bäume

im Abschnitt C-D auf der östlichen Straßenseite: 15 Bäume

im Abschnitt E-F auf der südlichen Straßenseite: 13 Bäume

Die Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 12 m² betragen.

Durch die Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der Verkehrsflächen der Planstraße A wird eine Gliederung im Siedlungsgebiet und somit eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes erreicht. Entlang der Planstraße A sind auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts einseitig Baumreihen in einem Abstand von 8 bis 12 m festgesetzt. Durch die textliche Festsetzung kann die Anpflanzung der Einzelbäume mit Rücksicht auf die sich mit der Neubebauung noch verändernden Grundstückszufahrten variabel vorgenommen werden. Der festgesetzte Anpflanzungsabstand ist jedoch einzuhalten, um die Gestaltungsvorgabe zu erfüllen. Die festgesetzte Mindestpflanzfläche sichert innerhalb der Verkehrsflächen einen Anteil unversiegelter Vegetationsflächen und trägt so zur Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft bei. Mit der Vorgabe der Baumart wird ein einheitliches Ortsbild erzeugt. Die Baumreihe in der Planstraße A nimmt die Flucht der vorhandenen Baumreihe im bestehenden Siedlungsgebiet auf und setzt sie nach Süden fort.

14. *Innerhalb der an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist an den Linien F-G-H-I-J sowie K-L unmittelbar an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzend eine Hecke in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt: ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche.*

Die Festsetzung der Gehölzpflanzungen innerhalb der Grünflächen am geplanten Ortsrand dient vor allem der Ausbildung eines harmonischen Ortsrandes sowie der Einbindung in die umgebene Landschaft. Gleichzeitig wird eine Aufwertung der Biotopstrukturen für den Biotop- und Artenschutz erreicht.

15. *Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt eine Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.*

Die Verpflichtung zur Begrünung der Fassaden gilt für großflächige, ungegliederte Außenwände ohne Fenster- und Türöffnungen. Im geplanten Wohngebiet gilt dies insbesondere für rückwärtige Außenwände von Doppelgaragen oder z.B. für ungegliederte Giebelwände. Die Fassadenbegrünung dient zur besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, zur Entlastung des Lokalklimas sowie zur Anreicherung der Biotopstrukturen wird die textliche Festsetzung zur Fassadenbegrünung getroffen.

16. *Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend folgender Pflanzliste anzurechnen.*

Bäume

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

Sträucher

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

Damit die Gehölze möglichst kurzfristig ihre Aufgaben der Biotopfunktionen, des kleinklimatischen Ausgleichs, der optischen Auflockerung und der Einbindung wahrnehmen können, werden für die festgesetzten Baumpflanzungen Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden, um die Lebensraumstrukturen anzureichern und eine Aufwertung der Flächen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu gewährleisten.

2.3.2 Auswertung der Beteiligungen

2.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 05. August 2002 und die Begründung sind nach § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches auf der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Heinersdorf am 28.08.2002 im Versammlungsraum des Feuerwehrgerätehauses in Schwedt / Oder - OT Heinersdorf vorgestellt worden. In einer weiteren Sitzung des Ortsbeirates Heinersdorf am 25.09.2002, ebenfalls im Versammlungsraum des Feuerwehrgerätehauses in Schwedt / Oder - OT Heinersdorf wurden drei Varianten des städtebaulichen Konzeptes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Drei Bürger / Betroffene brachten schriftlich folgende Anregungen vor.

Die **Agrargesellschaft mbH Heinersdorf, Schwedt / Oder** weist darauf hin, dass es durch notwendig durchzuführende Arbeiten auf den angrenzenden Ackerflächen zu Lärm-, Geruchs- und Staubbelästigungen der Anwohner kommt. Weiterhin wird für die Zufahrt zu den Landwirtschaftsflächen bei einer eventuellen Bebauung eine Straße für landwirtschaftliche Maschinen gefordert. Die Stellungnahme ist im Bebauungsplanentwurf wie folgt berücksichtigt worden: Zwischen den allgemeinen Wohngebieten und den landwirtschaftlichen Flächen werden 9 bis 15 m breite private Grünflächen mit der Zweckbestimmung Obstwiese festgesetzt. Neben der Sicherung unbebauter Vegetationsflächen innerhalb des Planungsgebietes besitzen diese Grünflächen auch eine Schutzfunktion. Im Übergang zur Landschaft werden Hecken-

pflanzungen mögliche Beeinträchtigungen durch die Landwirtschaft mindern (insbesondere Stäube). Eine Siedlung im ländlichen Raum geht oft einher mit einer landwirtschaftlich genutzten Umgebung. Dieses ist den Bewohnern bewusst und für den Hinzuziehenden erkennbar und u.a. auch Grund, die städtische Umgebung zu verlassen. Die vorhandene landwirtschaftliche Bewirtschaftung der an den Ortsteil Heinersdorf angrenzenden Flächen ist hinnehmbar. Außer temporären Staub- und ggf. Lärmbeeinträchtigungen ist mit keinen weiteren Immissionen zu rechnen. Für die Zufahrt zu den Landwirtschaftsflächen wird am Plangebietsrand ein Landwirtschaftsweg festgesetzt, der von der Langen Straße beginnend alle an das Plangebiet angrenzenden Flurstücke erschließt.

Die von der **Landwirtschaftsbetrieb Dirk Berndt GbR** vorgebrachten Anregungen sind mit denen der Agrargesellschaft mbH Heinersdorf inhaltlich identisch. Darüber hinaus wird angeregt, auf vorhandene Bebauungsgebiete auszuweichen. Bezüglich der Auswertung dieses Teils der Stellungnahme siehe die Anmerkungen zur Agrargesellschaft mbH Heinersdorf, Schwedt / Oder. Weiterhin teilt die als Eigentümer von im Plangebiet liegendem Ackerland die GbR mit, dass sie zu einer Verfügungstellung von landwirtschaftlichen Flächen zum Zwecke der Wohnbebauung nicht bereit ist. Der Stellungnahme ist in dieser Hinsicht nicht gefolgt worden. Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen ist im Rahmen eines langfristig angelegten Prozesses der abschnittswisen Umsetzung der Bebauungsplaninhalte vorzunehmen. Ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen können einer ersten Umsetzungsetappe die dafür festgesetzten Flächen der Grundstücke an der Langen Straße bebaut werden. In einem darauffolgenden Realisierungsabschnitt, im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Lange Straße, ist bereits eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Hier sind die ersten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. In Abhängigkeit vom Ansiedlungsbedarf sollen zu einem weitaus späteren Zeitpunkt die beidseitig der Planstraße A im Abschnitt A bis E gelegenen Baugebietsflächen entwickelt werden. Dieser Zeitpunkt ist heute noch nicht bestimmbar. Für die dann in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen der Landwirtschaftsbetrieb Dirk Berndt GbR sind gegebenenfalls Austauschflächen zur Verfügung zu stellen.

In einer Abwägung der Interessenlagen des Landwirts und der Stadt Schwedt ist auch das Verhältnis der für eine Bebauung in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen zu berücksichtigen. Die der Landwirtschaftsbetrieb Dirk Berndt GbR gehörenden und von der Planung berührten Flurstücksflächen umfassen eine Gesamtgröße von etwa 7,4 ha (Flurstücke alt 316 und 158 der Flur 34). Die umzunutzende Fläche macht einen Anteil von ca. 21 % der Gesamtfläche beider Flurstücke aus. Allerdings ist hierbei auch zu beachten, dass die von der Planung betroffenen, zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flurstücksflächen der Landwirtschaftsbetrieb Dirk Berndt GbR in einem Verbund mit anderen angrenzenden Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Die von der Planung betroffenen Flächen sind in solchen Größenordnungen für einen Agrarbetrieb von keiner ernsthaften wirtschaftlichen Relevanz oder gar existenzgefährdend. Trotzdem ist auf eine minimale Flächeninanspruchnahme bei der Planung von Beginn an orientiert worden. Der Anteil der durch die Bebauungsplanung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Flächen im Verhältnis zu der gesamten von der Landwirtschaftsbetrieb Dirk Berndt GbR genutzten Fläche in und um Heinersdorf ist im Interesse der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens notwendig und akzeptabel. Im Ergebnis der Auswertung der Stellungnahme wird an den Grundzügen der Bebauungsplanung festgehalten

Die Anregung einer im **Ortsteil Heinersdorf wohnenden Familie** wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da die Festsetzungen des Bebauungsplanes die grundstückrechtliche Situation der betroffenen Familie nicht berühren.

2.3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 14.08.2002 wurden 19 Träger öffentlicher Belange, das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände und zwei Nachbargemeinden beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 16 schriftliche Rückäußerungen ein.

Seitens der **Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim** werden keine Bedenken erhoben. Der Anregung, den Flächennutzungsplan anzupassen wird gefolgt. Die Hinweise zur Fortschreibung des Regionalplanes werden zur Kenntnis genommen. Die Anregung, den Einsatz erneuerbarer Energien im Rahmen eines Bebauungsplanes festzusetzen, wird nicht berücksichtigt.

Der Anregung des **Landesumweltamtes Brandenburg, Referat W 9 - Wasserwirtschaft Ost in Frankfurt / Oder** zur Versickerung des Niederschlagwassers wurde nicht gefolgt, da aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes des Brandenburgischen Wassergesetzes die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich ist.

Die Stellungnahme der **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR**, welche die Entstehung von neuen Wohngebieten auf der "grünen Wiese" nicht befürwortet, wurde ohne Auswirkungen zur Kenntnis genommen. Im Vergleich mit den im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten neuen Wohnbauflächen des Ortsteiles Heinersdorf im nördlichen Teilbereich der Ortslage am "Mietenplatz" ist im südlichen, an die Lange Straße anbindenden Plangebiet ein deutlich geringeres Konflikt- und Reglementierungspotenzial vorhanden. Daher sollen unter Wahrung der im Entwurf des Flächennutzungsplans ermittelten Erweiterungsrelationen für Wohngrundstücke in Heinersdorf die südlich des Ortsteils gelegenen, bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen zwischen Am Lerchenwinkel und der Langen Straße als Wohnbauland entwickelt und bereitgestellt werden. Gleichzeitig wird die im bisherigen Flächennutzungsplanentwurf dargestellte Wohnbaufläche am ehemaligen Mietenplatz planerisch nicht weiter verfolgt.

Der im Stadtgebiet von Schwedt zu verzeichnende erhebliche Wohnungsleerstand resultiert unter anderem auch an den fehlenden Möglichkeiten der Eigentumsbildung im Bereich des selbst genutzten Wohneigentums. Der Einfamilienhausbau der vergangenen Jahre in benachbarten Gemeinden hat zu dieser Zersiedelung beigetragen, zeigt aber auch deutlich den Wunsch nach dem eigenen Grundstück. Die Stadt Schwedt / Oder kann in dieser Hinsicht nur begrenzt Angebote ihren Bewohnern anbieten. Eine Landflucht ist die Folge, mit allen ihren Problemen der Sicherung der sozialen und technischen Infrastruktur. Somit verfolgt sie das Ziel, innerhalb des Stadtgebietes Flächen planerisch für den Eigenheimbau vorzubereiten. Die vorhandenen Leerstandsgebiete im engeren Stadtgebiet (Wohngebiete des industriellen Geschosswohnungsbaus) befinden sich in einem erfolgreich vorangetriebenen Umgestaltungsprozess. Jedoch können allein diese städtebaulichen Umgestaltungsgebiete nicht alle Wohnbedürfnisse abdecken. Die Stadt Schwedt / Oder liegt in einer sehr ländlichen Region. Dieses wird auch von den Ansiedlungsbedürfnissen der Bewohner Schwedts reflektiert.

Die weiteren Hinweise der Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR zum Grünordnungsplan und zum Immissionsschutz sind berücksichtigt worden.

Seitens des **Landeskreises Uckermark, Bauordnungsamt / Bauplanung, Prenzlau** wird das Fehlen des Grünordnungsplanes festgestellt, welcher jedoch mit dem Bebauungsplanentwurf nachgereicht worden ist. Den Anregungen, für den im Geltungsbereich geplanten Landwirtschaftsweg die Art der Befestigung sowie die künftig an die landwirtschaftlich genutzten Flächen angrenzenden Bauflächen, als Dorfgebiet festzusetzen wurde nichtgefolgt. Der Hinweis, die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung mit der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse textlich festzusetzen, ist berücksichtigt worden. Der Hinweis zu den Rechtsgrundlagen wird berücksichtigt, der Hinweis zu den Darstellungen in der Planzeichnung kann aufgrund ihrer Eindeutigkeit unberücksichtigt bleiben.

Die Anregung des **Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung, Prenzlau**, möglichst keine extensiven Flächenerweiterungen vorzunehmen und die Größe des Plangebietes zu überdenken, wird aus folgendem Grund nicht berücksichtigt: Im Vergleich mit den im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten neuen Wohnbauflächen des Ortsteiles Heinersdorf im nördlichen Teilbereich der Ortslage am "Mietenplatz" ist im südlichen, an die Lange Straße anbindenden Plangebiet ein deutlich geringeres Konflikt- und Reglementierungspotenzial vorhanden. Daher sollen unter Wahrung der im Entwurf des Flächennutzungsplans ermittelten Erweiterungsrelationen für Wohngrundstücke in Heinersdorf die südlich des Ortsteils gelegenen, bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen zwischen Am Lerchenwinkel und der Langen Straße als Wohnbauland entwickelt und bereitgestellt werden. Gleichzeitig wird die im bisherigen Flächennutzungsplanentwurf dargestellte, ca. 6,2 ha große Wohnbaufläche am ehemaligen Mietenplatz planerisch nicht weiter verfolgt.

Die Stellungnahme der **BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH in Berlin** zur Kartengrundlage und zu den Eigentumsverhältnissen wurde ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Anregungen des **Staatlichen Munitionsbergungsdienstes, Waldstadt / Wünsdorf** zum Umgang mit entdeckten Kampfmitteln sind durch Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt worden.

Die Stellungnahme des **Brandenburgischen Straßenbauamtes Eberswalde** wurde ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzten öffentlichen Straßenverkehrsflächen sollen eine Erschließungs- und Anliegerfunktionen übernehmen. Sie werden nach ihrer Errichtung als Gemeindestraßen von der Stadt Schwedt / Oder als zuständiger Straßenbaulasträger verwaltet.

Die Hinweise in der Stellungnahme der **Stadtwerke Schwedt GmbH** zur gesicherten Elektroenergieversorgung des Ortsteiles Heinersdorf durch die Stadtwerke Schwedt GmbH werden durch Aufnahme in die Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt. Die Hinweise zur Gas- und Elektroenergieerschließung des Plangebietes tragen vorhabenbezogenen Charakter und können daher unberücksichtigt bleiben.

Die Anregungen der **Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt** wurden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Berechnungen des von der Stadtverwaltung Schwedt / Oder für das Bebauungsplangebiet "Am Lerchenwinkel II" in Auftrag gegebenen Schallimmissionsprognose ergaben selbst auf den exponiertesten Flächen des Plangebietes keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005.

Vom **Amt Oder-Welse in Pinnow** sind zwei Anregungen eingegangen. Im ersten Teil der Stellungnahme wird auf den Entwurf des Flächennutzungsplanes eingegangen, der für das Plangebiet eine Fläche für die Landwirtschaft darstellt. Dieser Darstellung sollte auch in der Bebauungsplanung gefolgt werden. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Die Begründung hierfür ist identisch mit der Auswertung der Stellungnahme des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung. Im zweiten Teil der Stellungnahme wird ein Gefährdungspotential, welches vom südlich des Plangebietes liegenden Tanklager ausgehen kann angesprochen. Dieser Hinweis wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die durch den Bebauungsplan vorbereitete Siedlungserweiterung im südlichen Teil von Heinersdorf rückt zwar an das Tanklager der Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt heran, jedoch nicht weiter als die vorhandene Bebauung des Ortsteils Heinersdorf. Seitens der Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt sind keine Auswirkungen der heranrückenden Wohnbebauung auf die den Ort tangierende Rohölpipeline festgestellt worden. Durch die Stadtverwaltung Schwedt / Oder ist für das Bebauungsplangebiet "Am Lerchenwinkel II" eine Schallimmissionsprognose in Auftrag gegeben worden. Die Berechnungen dieser Untersuchungen ergaben selbst auf den exponiertesten Flächen des Plangebietes keine Überschreitungen der schalltechnischen Orientierungswerte nach DIN 18005.

2.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 04. November 2002 und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt worden. Zusätzlich wurden mit Schreiben vom 17.02.2003 zwei von der Planung betroffene Landwirtschaftsbetriebe beteiligt. Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde nicht wahrgenommen. Schriftliche Anregungen von Bürger sind nicht vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 17.02.2003 wurden 17 Träger öffentlicher Belange (TöB's), das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR und zwei Nachbargemeinden beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 16 schriftliche Rückäußerungen ein. Diese Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die im 2. Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden.

Folgende TöB und Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahmen ab:

- lfd. Nr. 06 Landkreis Uckermark, Kataster- und Vermessungsamt
- lfd. Nr. 08 Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg
- lfd. Nr. 17 PCK-Raffinerie GmbH
- lfd. Nr. 20 Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz / Oder

Auch die beteiligten landwirtschaftlichen Betriebe Agrargesellschaft mbH Heinersdorf und Landwirtschaftsbetrieb Dirk Berndt GbR gaben keine Stellungnahmen ab.

Folgende TöB und Nachbargemeinde hatten in ihren Stellungnahmen keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes erhoben:

- lfd. Nr. 01 Gemeinsame Landesplanungsabteilung
- lfd. Nr. 02 Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark - Barnim
- lfd. Nr. 09 Amt für Immissionsschutz Schwedt / Oder
- lfd. Nr. 15 Wasser- und Bodenverband "Welse"
- lfd. Nr. 16 Mineralölverbundleitung GmbH Schwedt
- lfd. Nr. 18 EWE AG
- lfd. Nr. 19 Amt Oder-Welse

Die Stellungnahme der **Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark - Barnim** mit Hinweisen auf den Sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Der Anregung des **Landesumweltamtes Brandenburg, Referat W 9 - Wasserwirtschaft Ost in Frankfurt / Oder** zur Versickerung des Niederschlagwassers wurde nicht gefolgt, da aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes des Brandenburgischen Wassergesetzes die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich ist. Diese weiteren Teile der Stellungnahme werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR** wird ohne Auswirkungen zur Kenntnis genommen. Es wird auf die Auswertung der Stellungnahme zum Vorwurf verwiesen.

Die Anregung des **Landeskreises Uckermark** auf die nicht gesicherte Erschließung des Baufeldes am westlichen Rand des Plangebietes wird nicht berücksichtigt, da die westlich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes festzusetzende Wohnbaufläche erschlossen ist. Sie liegt unmittelbar an der Planstraße A, einer öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Darüber hinaus ermöglicht die vorhandene Gliederung der an der Langen Straße liegenden Grundstücke eine unmittelbare Erschließung dieser hinteren, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindlichen Flächen. Damit wird den Eigentümern dieser an die Lange Straße angrenzenden Grundstücke die Möglichkeit eingeräumt, auch die hinteren, derzeit dem Außenbereich zuzuordnenden Grundstücksflächen bebauen zu können.

Eine weitere Anregung bezieht sich auf die unzulässige Einschränkung bei der Angabe der zulässigen Vollgeschosse, da hier die Ermächtigungsgrundlage fehlt. In Berücksichtigung dieses Hinweises wird die textliche Festsetzung Nr. 2 neu gefasst: "Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird."

Die Empfehlung zur Festsetzung einer Dachneigung wird nicht berücksichtigt. Es besteht kein städtebauliches Erfordernis, die Dachausbildung zu bestimmen. Die Siedlungserweiterung wird vollständig aus neu zu errichtenden Gebäuden bestehen. Die Ausschöpfung der Möglichkeiten der Dachausbildung soll den Bauherren überlassen sein. Ein baugestalterischer Bezug zur vorhandenen an das Plangebiet angrenzenden Bebauung ist städtebaulich nicht zwingend erforderlich.

Dem Hinweis auf die Vervollständigung der Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 4 wird gefolgt. Der § 22 Abs. 4 BauNVO wird zu den bereits bestehenden Rechtsgrundlagen hinzugefügt. Damit erhält die in der Festsetzung formulierte abweichende Bauweise ihren Rechtsbezug.

Der Anregung, die in den textlichen Festsetzungen Nr. 4 und 5 aufgeführten Bauteile um Wintergärten zu erweitern, wird nicht gefolgt. Wintergärten haben eine zu große städtebauliche Wirkung, als dass sie den untergeordneten Bauteilen gleichgestellt werden können, für die Überschreitungsmöglichkeiten bei der zulässigen Gebäudelänge und der Baugrenzen festgesetzt werden. Darüber hinaus ermöglichen die festzusetzende Gebäudelänge als Höchstmaß sowie die festzusetzenden Baufenster ausreichend grundrissbezogene Gestaltungsmöglichkeiten, welche die Festsetzung weiterer Ausnahmen nicht erfordern.

Der Anregung zur Festsetzung von Dorfgebietsflächen aufgrund vermuteter, die Wohnnutzung beeinträchtigenden Immissionen, wird nicht gefolgt. Dieses widerspricht der städtebaulichen Zielstellung. Die städtebaulichen Voraussetzungen hierfür sind nicht gegeben. Die Festsetzung von Dorfgebieten, ohne das Vorhandensein gemischter dörflicher Nutzungen gemäß des § 5 der Baunutzungsverordnung als vorbeugende immissionsschutzrechtliche Maßnahme ist im Bebauungsplan nicht zulässig. Das Amt für Immissionsschutz Schwedt / Oder hat in seiner Stellungnahme mitgeteilt, dass aus immissionsschutzrechtlicher Sicht Beeinträchtigungen der Wohnruhe durch die infolge der Bearbeitung der Ackerfläche sowie bei Ernteeinsätzen verwendeten Maschinen und den von diesen ausgehenden Lärmimmissionen im Baugebiet als nicht erheblich belästigend bezeichnet und als zumutbar betrachtet werden. Dies begründet sich darin, dass derartige Nutzungen nur zeitweise zu erwarten sind und eine Dauerbelastung ausgeschlossen werden kann. Erheblich belästigende Beeinträchtigungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes sind nicht zu erwarten. Der Hinweis auf Geruchsbelästigungen wird zur Kenntnis genommen. Immissionsschutzrechtlich bedeutsame Gerüche, welche die angrenzende Wohnnutzung beeinträchtigen könnten, sind weder bekannt noch zu erwarten.

Infolge der Berücksichtigung einer Anregung zur verkehrstechnischen Erschließung wird am Ende der Stichstraßen "Planstraße B, C und D" entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen "EAE 85/95" die Ausbildung jeweils einer Wendeanlage ermöglicht. Die Straßenverkehrsfläche wird so erweitert, dass gemäß der Tabelle 11 der "EAE 85/95" ein Wendekreisradius zuzüglich einer Freihaltezone von einem Meter an den Außenseiten der Wendeanlage eingeordnet werden kann. Dieser Wendekreisradius wird für befahrbare Anliegerwege und schwach belastete Anliegerstraßen empfohlen. Die Planstraßen B, C und D dienen nach dem städtebaulichen Konzept jeweils der Erschließung zweier Grundstücke.

Die Anregung zur Aufnahme von Informationen über das Verhalten beim Auftreten archäologischer Befunde wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise tragen vorhabenbezogenen Charakter und können unberücksichtigt bleiben. Die Belange der Bodendenkmalpflege sind im brandenburgischen Denkmalschutzgesetz geregelt.

Die Anregung, zur Vermeidung von Missverständnissen die textliche Festsetzung Nr. 14 in der Planzeichnung zu kennzeichnen, wird durch nachfolgende Ergänzung dieser textlichen Festsetzung, welche die Lage der Heckenpflanzung verständlicher bestimmt, berücksichtigt. "Innerhalb der an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist an den Linien F-G-H-I-J sowie K-L unmittelbar an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzend eine Hecke in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt: ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche." In der Planzeichnung werden die Eckpunkte der Linien mittels einer Buchstabenkennzeichnung ergänzt.

Die Hinweise auf die getrennte Abführung von Niederschlags- und Schmutzwasser, die Abstimmungspflicht der wasser- und abwasserseitigen Erschließungsplanung mit der Unteren Wasserbehörde sowie die Einhaltung der Rechtsvorschriften des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) und des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie tragen vorhabenbezogenen Charakter und können unberücksichtigt bleiben.

Die Anregung des **Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung, Prenzlau**, die Planung am südlichen Ortsrand von Heinersdorf nochmals vom Grundsatz her zu durchdenken, wird nicht berücksichtigt.

Im Vergleich mit den im Entwurf des Flächennutzungsplans dargestellten neuen Wohnbauflächen des Ortsteiles Heinersdorf im nördlichen Teilbereich der Ortslage am "Mietenplatz" ist im südlichen, an die Lange Straße anbindenden Plangebiet ein deutlich geringeres Konflikt- und Reglementierungspotenzial vorhanden. Daher sollen unter Wahrung der im Entwurf des Flächennutzungsplans ermittelten Erweiterungsrelationen für Wohngrundstücke in Heinersdorf die südlich des Ortsteils gelegenen, bisher landwirtschaftlich und gärtnerisch genutzten Flächen zwischen dem Lerchenwinkel und der Langen Straße als Wohnbauland entwickelt und bereitgestellt werden. Gleichzeitig wird die im bisherigen Flächennutzungsplanentwurf dargestellte, ca. 6,2 ha große Wohnbaufläche (einschließlich der notwendigen Verkehrs- und Grünflächen) am ehemaligen Mietenplatz planerisch nicht weiter verfolgt.

Die Stadt Schwedt / Oder hat sich seit Mitte der neunziger Jahre mit einem strukturell bedingten Wohnungsleerstand auseinander zu setzen. Die nachfolgende Grafik zur Einwohnerentwicklung verdeutlicht einen Schrumpfungsprozess, der auch für die Zukunft prognostiziert wird.

Die gesellschaftliche Wende in der ehemaligen DDR bedeutete für die Stadt einen tiefen Einschnitt. Der industrielle Kern der Stadt blieb zwar erhalten, doch mit Privatisierung und der Anpassung der Betriebe an die kapitalistischen Markt- u. Konkurrenzverhältnisse ging ein Abbau von Arbeitsplätzen einher, der mehrere tausend Beschäftigte betraf. Eine Folge dieses Prozesses ist eine nach wie vor anhaltende hohe Arbeitslosigkeit. Bevölkerungswanderung in die alten Bundesländer als auch in Eigenheimstandorte in den benachbarten Gemeinden führten zur erheblichen Einwohnerverlusten in der Stadt Schwedt / Oder. Seit der gesellschaftlichen Wende hat sich die Stadt um ca. 27 % auf etwa 38.000 Einwohner verkleinert. Dieser Bevölkerungsverlust hält an und wird dazu führen, dass in der Stadt im Jahre 2015 voraussichtlich nur noch 29.000 bis 34.000 Einwohner leben werden.

In Wahrnehmung ihrer kommunalen Pflichten nutzt die Stadt Schwedt / Oder alle Möglichkeiten der Verlangsamung dieses Abwanderungsprozesses. Neben den Projekten des Programms "Soziale Stadt", wo in den Großsiedlungen "Am Waldrand" und "Talsand" trotz großflächigem Abriss das Wohnen auch künftig gesichert werden soll, sind mehrere Eigenheimstandorte erschlossen worden bzw. befinden sich in der planerischen Vorbereitung. Mit diesen Standorten soll die Abwanderung, insbesondere der einkommensstärkeren sozialen Schichten in das Umland gebremst werden. Dabei wird auch auf Flächen in den zwischenzeitlich in die Stadt Schwedt / Oder eingemeindeten Dörfern zurückgegriffen. In der Summe der planerischen und erschließungstechnischen Vorbereitungen dieser Standorte ergibt sich vorerst der Eindruck einer überdimensionierten Wohnbauflächenbereitstellung. Bei näherer Betrachtung wird jedoch deutlich, dass diese Wohnbauflächensicherung langfristig vorbereitet werden muss. Für die zu haltenden, abwanderungsgefährdeten Bevölkerungsschichten muss Planungssicherheit geschaffen werden. Neben den Projekten des Programms "Soziale Stadt" ist die Bereitstellung von Flächen für den Eigenheimbau eine nicht zu unterschätzende Perspektive im Ringen der Stadt Schwedt / Oder um einen sich verlangsamen Prozess der rückläufigen Einwohnerentwicklung.

In der Abwägung der Interessenlagen des Landwirts und der Stadt Schwedt / Oder ist auch das Verhältnis der für eine Bebauung in Anspruch zu nehmenden landwirtschaftlichen Flächen berücksichtigt worden. Die dem betroffenen Landwirt gehörenden und von der Planung berührten Flurstücke umfassen eine Gesamtgröße von etwa 7,4 ha (Flurstücke alt 316 und 158 der Flur 34). Die umzunutzende Fläche macht einen Anteil von ca. 21 % der Gesamtfläche beider Flurstücke aus. Es ist jedoch zu beachten, dass die von der Planung betroffenen, zu großen Teilen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegenden Flurstücksflächen des Landwirtes in einem Verbund mit anderen angrenzenden

Flächen landwirtschaftlich genutzt werden. Es wird davon ausgegangen, dass die von der Planung betroffenen Flächen für einen Agrarbetrieb von keiner ernsthaften wirtschaftlichen Relevanz oder gar existenzgefährdend sind. Trotzdem ist auf eine minimale Flächeninanspruchnahme bei der Planung von Beginn an orientiert worden. Der Anteil der durch die Bebauungsplanung der landwirtschaftlichen Nutzung entzogenen Flächen im Verhältnis zu der gesamten vom Landwirt genutzten Flächen in und um Heinersdorf ist im Interesse der Umsetzung des städtebaulichen Vorhabens notwendig und akzeptabel.

Die Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen soll im Rahmen eines langfristig angelegten Prozesses der abschnittswisen Umsetzung der Bebauungsplaninhalte vorgenommen werden. Ohne zusätzliche öffentliche Erschließungsmaßnahmen und ohne Inanspruchnahme landwirtschaftlich genutzter Flächen können in einer ersten Umsetzungs- etappe die dafür festgesetzten Flächen der Grundstücke an der Langen Straße bebaut werden. In einem darauffolgenden Realisierungsabschnitt, im Bereich der Einmündung der Planstraße A in die Lange Straße, ist bereits eine Umnutzung landwirtschaftlicher Flächen erforderlich. Hier sind die ersten öffentlichen Erschließungsmaßnahmen umzusetzen. In Abhängigkeit vom Ansiedlungsbedarf sollen zu einem weitaus späteren Zeitpunkt die beid- seitig der Planstraße A im Abschnitt A bis E gelegenen Baugebietsflächen entwickelt wer- den. Dieser Zeitpunkt ist heute noch nicht bestimmbar. Für die umzunutzenden landwirt- schaftlichen Flächen des Landwirtes sind zum Zeitpunkt ihrer Inanspruchnahme dann ge- gebenenfalls Austauschflächen zur Verfügung zu stellen. Über die Bereitstellung von Aus- tauschflächen ist zum Zeitpunkt der Inanspruchnahme zu entscheiden. Die mit dem Entwurf vorgelegte Planung wird im weiteren Bebauungsplanverfahren beibehalten.

Die Stellungnahme des **Staatlicher Munitionsbergungsdienst, Waldstadt / Gemeinde Wünsdorf** wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Be- gründung zum Bebauungsplan enthält bereits einen entsprechenden Hinweis zum Umgang mit entdeckten Kampfmitteln.

Die Anregung des **Brandenburgischen Straßenbauamtes Eberswalde**, für Gebäude mit Wohn- und Aufenthaltsfunktion aufgrund der nahegelegenen Landesstraße 284 passiven Schallschutz vorzusehen, wird wie folgt berücksichtigt: Die Wohnbauflächen beginnen in- nerhalb der Ortsdurchfahrt der Landesstraße L 284. Das Ortseingangsschild befindet sich einige Meter vor den Baugebietsflächen. Innerhalb der Ortsdurchfahrt gilt eine Höchstge- schwindigkeit von 50 km/h. Die Verkehrsbelegung dieser Landesstraße ist sehr gering. Eine Zählung liegt nicht vor. Nach Auskunft des Landesamtes für Bauen, Verkehr und Straßen- wesen liegt der durchschnittliche tägliche Verkehr unter 2000 Fahrzeugen. Aus diesen ver- kehrlichen Rahmenbedingungen resultieren keine, die Wohnnutzung erheblich beeinträch- tigende Verkehrsimmissionen, so dass auf die Festsetzung passiver Schallschutzmaßna- hem verzichtet wird. Dennoch werden die Baugrenzen der beiden angrenzenden allgemei- nen Wohngebiete auf einen Abstand von 13 m zur Langen Straße (maßgebliches Flurstück 132) zurückgesetzt. Damit wird der Abstand der meisten benachbarten Wohngebäude zur Langen Straße aufgegriffen. Die weiteren Hinweise, die sich auf die Stellungnahme zum Vorentwurf beziehen, werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genom- men.

Alle Teile der Stellungnahme der **e.dis Energie Nord AG, Regionalzentrum Angermünde** werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat einen Abstand zur bestehenden 110-kV-Freileitung Angermünde - Heinersdorf - Schwedt Papier 1, Schwedt Stadt - Heinersdorf - Schwedt Papier 4, Mast 14P bis 16P von mindestens 70 m.

Damit wird der horizontale erforderliche Abstand von Bauwerken jeglicher Art sowie von anzupflanzenden Gehölzen zur Trassenachse (25 m) eingehalten.

Der **Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung** weist darauf hin, dass ein direkter Anschluss einzelner Grundstücksflächen (Hinterlieger der Langen Straße) an die zentralen Netze des ZOWA nicht gegeben ist. Die Stellungnahme wird jedoch ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da die betroffenen Flurstücke 173 und 174 direkt an die Lange Straße angrenzen und damit für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Grundstücksflächen eine direkte Erschließung von der Langen Straße gegeben ist. Das Flurstück 171/5 ist über das an die Lange Straße angrenzende Flurstück 171/1 erschlossen. Beide Flurstücke haben die gleichen Eigentümer. Das Flurstück 172/6 ist über das an die Lange Straße angrenzende Flurstück 172/2 erschlossen. Auch hier haben beide Flurstücke die gleichen Eigentümer. Die weiteren Hinweise werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die Anregungen der **Stadtwerke Schwedt GmbH** wurden in der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt bzw. werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise zur Gas- und Elektroenergieerschließung des Plangebietes tragen vorhabenbezogenen Charakter und können unberücksichtigt bleiben.

Infolge der Auswertung der im Rahmen der öffentlichen Auslegung zum Entwurf vorgebrachten Anregungen werden folgende Änderungen, welche die Erstellung eines 2. Entwurfs bewirken, erforderlich:

1. Neuformulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 und ihrer Begründung

alt Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur als Dachgeschoss ausgebildet werden darf.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO

neu Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 89 BbgBO*

Begründung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen ausgeschlossen sein. Es wird eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. Somit ist die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß auf eins beschränkt. In Anwendung der neuen Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 16.07.2003 ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein weiteres Vollgeschoss zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet.

Unter dem Dachraum ist der ganze, vom Dach (bestehend aus Tragwerk und Dachhaut) und der Decke des obersten (Normal-)Geschosses, umschlossene Raum zu verstehen.³ Demzufolge ist bei Flachdächern kein Dachraum vorhanden, wenn die Decke über dem letzten Geschoss gleichzeitig den oberen Gebäudeabschluss bildet (Warmdach). Als oberste Geschosse von Dachräumen sind ausgebaute Bereiche des Dachraumes zu verstehen, oberhalb derer sich lediglich noch Dachböden befinden. Unter einem Dachboden ist dabei der Teil eines Dachraumes zu verstehen, in dem weder zum dauernden Aufenthalt von Menschen geeignete Räume noch Nebenräume enthalten und nach dem genehmigten Bauplan vorgesehen sind.⁴

Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse wird auch Bezug auf die vorherrschende Geschossigkeit der angrenzenden Grundstücke genommen.

2. Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 14 (unterstrichener Textteil) und Kennzeichnung in der Planzeichnung mittels Buchstaben

Innerhalb der an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist an den Linien F-G-H-I-J sowie K-L unmittelbar an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzend eine Hecke in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt: ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche.

3. Ergänzung der Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 4

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

4. Änderungen in der Planzeichnung

- 4.1 Infolge der Berücksichtigung einer Anregung zur verkehrstechnischen Erschließung wird am Ende der Stichstraßen "Planstraße B, C und D" entsprechend den Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen "EAE 85/95" die Ausbildung jeweils einer Wendeanlage ermöglicht. Die Straßenverkehrsfläche wird so erweitert, dass gemäß der Tabelle 11 der "EAE 85/95" ein Wendekreis zuzüglich einer Freihaltezone von einem Meter an den Außenseiten der Wendeanlage eingeordnet werden kann. Dieser Wendekreis wird für befahrbare Anliegerwege und schwach belastete Anliegerstraßen empfohlen. Die Planstraßen B, C und D dienen nach dem städtebaulichen Konzept jeweils der Erschließung zweier Grundstücke.

- 4.2 Auf Anregung des Brandenburgischen Straßenbauamtes Eberswalde werden die Baugrenzen der beiden angrenzenden allgemeinen Wohngebiete auf einen Abstand von 13 m zur Langen Straße (maßgebliches Flurstück 132) zurückgesetzt. Damit wird der Abstand der meisten benachbarten Wohngebäude zur Langen Straße aufgegriffen.

³ Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35 Nr. 107
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38 Nr. 117

⁴ Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 25.03.1991 - 14 A 1374/88 -, Bundesbaublatt 1992 S. 884

2.3.2.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des 2. Bebauungsplanentwurfes

Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom 25. Juli 2003 und die Begründung sind nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt worden. Zusätzlich wurden mit Schreiben vom 26.09.2003 zwei von der Planung betroffene Landwirtschaftsbetriebe beteiligt. Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde nicht wahrgenommen. Schriftliche Anregungen von Bürger sind nicht vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 26.09.2003 wurden 11 Träger öffentlicher Belange, das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR und zwei Nachbargemeinden beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 14 schriftliche Rückäußerungen ein. Diese Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die im Bebauungsplan Berücksichtigung finden müssen.

Folgender Träger öffentlicher Belange und sonstige Beteiligte gaben keine Stellungnahmen ab:

- lfd. Nr. 06 Landkreis Uckermark, Kataster- und Vermessungsamt
von den beteiligten Landwirtschaftsbetrieben:
- lfd. Nr. 01 Agrargesellschaft mbH Heinersdorf
- lfd. Nr. 02 Landwirtschaftsbetrieb Dirk Berndt GbR

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten in ihren Stellungnahmen keine Einwände gegen den 2. Entwurf des Bebauungsplanes erhoben oder keine Anregungen mitgeteilt:

- lfd. Nr. 01 Gemeinsame Landesplanungsabteilung Ref. GL 6
- lfd. Nr. 07 Amt für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung
- lfd. Nr. 08 Amt für Immissionsschutz
- lfd. Nr. 13 Amt Oder-Welse
- lfd. Nr. 14 Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz (Oder)

Die Stellungnahme der **Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark - Barnim** mit erneutem Hinweis auf den Sachlichen Teilregionalplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Der nochmaligen Anregung des **Landesumweltamtes Brandenburg, Referat W 9 - Wasserwirtschaft Ost in Frankfurt / Oder** zur Versickerung des Niederschlagwassers wird nicht gefolgt, da aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes des Brandenburgischen Wassergesetzes die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich ist. Diese weiteren Hinweise der Stellungnahme des Landesumweltamtes werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme der **Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR** wird ohne Auswirkungen zur Kenntnis genommen. In der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zur 1. Änderung des Bebauungsplanentwurfes (2. Entwurf) ist darauf hingewiesen worden, dass nur zu den geänderten, ergänzten Teilen Anregungen und Hinweise vorgebracht werden können. Daher wird der Verweis der Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR auf die bereits im Jahre 2002 vorgebrachte und ablehnende Stellungnahme nicht berücksichtigt.

Der Anregung des **Bauordnungsamtes des Landkreises Uckermark**, die in der Planzeichnung festgesetzte Breite der Enden der Planstraßen B, C und D so zu erhöhen, dass

ein Wendehammer nach Wendeanlagentyp 3 der EAE 85/95 ausgebildet werden kann, wird nicht gefolgt. Unter dem Aspekt der Verhältnismäßigkeit der einzusetzenden Mittel erscheint bei den kurzen Stichstraßen und der gemäß städtebaulichem Konzept vorgesehenen Anbindung von jeweils nur zwei Einfamilienhausgrundstücken die Ausbildung eines Wendehammers für Personenkraftwagen und Lastkraftwagen bis 8,00 m Länge nach EAE 85/95 (Wendeanlagentyp 2) angemessen. Dieser Wendeanlagentyp ist für das zu erwartende Verkehrsgeschehen einer schwach belasteten Anliegerstraße ausreichend. Im Bebauungsplan soll dieses jedoch nicht festgesetzt werden. Die für einen Wendehammer des Wendeanlagentyps 2 zusätzlich beidseitig der Straßenverkehrsfläche erforderlichen Fahr- bzw. Wendestreifen können im Zuge der Erschließungsmaßnahmen des Baugebietes mittels einer privatrechtlichen Regelung gesichert werden. Die auf den Grünflächen dann in Anspruch zu nehmenden Flächen haben eine Breite von 2,75 m und eine Länge von ca. 6 m.

Die Hinweise des **Landwirtschafts- und Umweltamtes sowie der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark** werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Der Anregung zu einer Kostenermittlung für die im Grünordnungsplan dargestellten Vermeidungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird teilweise gefolgt. Für Pflanzmaßnahmen auf den öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen wird eine Kostenschätzung in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen; für Pflanzmaßnahmen auf den Baugebiets- und auf den privaten Grünflächen erfolgt dieses jedoch nicht. Die in diesen Bereichen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen stehen in Abhängigkeit vom Zeitpunkt und Umfang der vorhabenbezogenen Eingriffe in Natur und Landschaft. Eine Kostenermittlung gestaltet sich hierbei schwierig, zumal auch der Eigeninitiative und der freien, im Rahmen der Festsetzungen des Bebauungsplanes möglichen Pflanzenauswahl durch den Verursacher nicht vorgegriffen werden soll.

Die Anregungen des **Brandenburgischen Straßenbauamtes Eberswalde** werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Eine Anregung besitzt vorhabenbezogenen Charakter und ist damit für das Bebauungsplanverfahren nicht relevant, eine andere verweist auf die Stellungnahmen vom 10.09.2002 und vom 19.03.2003, welche bereits ausgewertet und entsprechend im 2. Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt worden sind.

Alle Teile der Stellungnahme vom 01.04.2003, auf die die **e.dis Energie Nord AG** verweist, sind bereits nach ihrer Auswertung im Juli 2003 ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen worden. Die Hinweise sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung bzw. fanden bei der Entwurfserstellung bereits ihre Berücksichtigung.

Der **Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) Schwedt / Oder** verweist auf seine Stellungnahme vom 15.04.2003. Diese ist seinerzeit bereits zur Kenntnis genommen worden, ohne Auswirkungen auf die Planinhalte des 2. Entwurfs des Bebauungsplans zu entfalten.

Auch die Stellungnahme der **Stadtwerke Schwedt GmbH** wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die darin aufgeführten Hinweise sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung bzw. fanden bei der Entwurfserstellung bereits ihre Berücksichtigung.

Redaktionelle Änderungen

Die Prüfung der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 2 auf ihre Übereinstimmung mit der novellierten Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 16.07.2003 führt zu ihrer redaktionellen Neuformulierung und Fortschreibung der Begründung. Die grundsätzliche städtebauliche und baugestalterische Aussage dieser Festsetzung wird damit nicht berührt.

alt Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird ein Vollgeschoss als Höchstmaß festgesetzt. Abweichend von der festgesetzten Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschoss zulässig, wenn es sich hierbei um ein Vollgeschoss handelt, das in einem Dachraum eingebaut wird.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

neu Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss in einem Dachraum eingebaut und der Dremmel nicht höher als 1,0 m ist..

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

Begründung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen ausgeschlossen sein. Es wird eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. Städtebaulich wird die Errichtung einer Einfamilienhausbebauung angestrebt. In Anwendung der novellierten Brandenburgischen Bauordnung in der Fassung vom 16.07.2003 ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet und der Dremmel nicht höher als 1,0 m ist. Mit der Festsetzung dieser Zahl der Vollgeschosse wird auch Bezug auf die vorherrschende Geschossigkeit des angrenzenden Siedlungsbereiches genommen.

2.3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

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 zunächst in dem hierfür zu erarbeitenden Grünordnungsplan behandelt.

Die im Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung der Eingriffe in Natur und Landschaft tragen zwar zu einer Reduzierung der Beeinträchtigungen des Landschaftshaushaltes bei und sichern Qualität und Gestaltung der geplanten Bau- und Freiflächen; aber sie reichen nicht aus, um die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe vollständig zu kompensieren.

Um verbleibende Eingriffe ausgleichen zu können, werden zusammenhängende, von Bebauung freizuhalten, private Grünflächen festgesetzt. So werden die einzelnen Grundstücke strukturiert und die Freiflächen gebündelt. Ihre Wirksamkeit für die Schutzgüter von Natur und Landschaft, insbesondere die Schutzgüter Biotop- und Artenschutz sowie Landschaftsbild, kann somit aufgewertet werden. Die Festsetzung erfolgt mittels zentraler Grünachsen zwischen den Baugrundstücken sowie im Übergang zur Landschaft.

Das Konzept strebt somit einen möglichst hohen Vegetationsanteil innerhalb des Planungsgebietes an. Dieser setzt sich sowohl aus den Grünflächen mit Pflanzbindung (Obstwiesen und Heckenpflanzungen), der Mindestbepflanzungen der Baugrundstücke als auch den Anpflanzungen entlang der Straßen und öffentlichen Grünflächen zusammen.

Somit wird ein Mindestanteil von Vegetationsflächen festgesetzt, der zur Verbesserung der Bodenstrukturen, zur Filterung, Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser sowie zur Beschattung versiegelter bzw. teilversiegelter Grundstücksteile, zur Frischluftentstehung und zur Reduzierung der klimatischen Belastungen beiträgt. Es wird so ein erheblicher Beitrag zum Ausgleich der Eingriffe in den Naturhaushalt geleistet.

Darüber hinaus können diese Vegetationsbestände besonders durch die Verwendung standortgerechter und einheimischer Gehölzarten als Lebensräume für zahlreiche Tier- und Pflanzenarten dienen und zum Ausgleich der Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz beitragen.

Bezogen auf das Schutzgut Boden kann innerhalb der privaten Bauflächen im Zusammenhang mit den Minderungsmaßnahmen durch die Reduzierung der Vollversiegelung sowie die Aufwertung der Bodenfunktionen durch Gehölzpflanzungen innerhalb der Flächen mit Pflanzbindungen (dichte Heckenpflanzungen, Obstwiese) ein Ausgleich der Bodenfunktionen hergestellt werden. Einer Neuversiegelung von ca. 12.700 m² steht hier eine Aufwertung in den privaten Grünflächen mit einer Größe von 14.932 m² gegenüber. Insgesamt sollen auf den privaten Flächen ca. 206 Bäume sowie ca. 755 Sträucher gepflanzt werden, die durch eine intensive Durchwurzelung eine Lockerung, Durchlüftung und Belebung des Bodens bewirken.

Darüber hinaus werden entlang der Straßen und öffentlichen Wegeverbindungen ca. 40 Bäume gepflanzt. Die Festlegung der Mindestpflanzfläche der anzupflanzenden Straßenbäume sichert ca. 408 m² unversiegelte Vegetationsfläche innerhalb der Verkehrsflächen. Insgesamt erfolgt eine Aufwertung durch intensive Bepflanzung der Gärten und Vegetationsflächen in einem Verhältnis von mehr als 1:1. Eingriffe in das Schutzgut Boden verbleiben nach Umsetzung der Maßnahmen nicht.

Mit der prinzipiellen Übernahme der Darstellungen und textlichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan werden die Belange von Natur und Landschaft umfassend berücksichtigt. Bei der Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass eine Kompensation der zulässigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet ist.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan weicht mit seinen Festsetzungen von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Die im Flächennutzungsplan dargestellte Fläche für Landwirtschaft wird nicht aufrecht erhalten werden können. Durch Festsetzungen des Bebauungsplanes ist eine Änderung des Flächennutzungsplanentwurfes erforderlich.

3.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird der Ortsteil Heinersdorf in seinem südlichen Bereich erweitert. Diese Siedlungserweiterung knüpft an die vorhandenen Bebauungsstrukturen an. Eine harmonische städtebauliche Entwicklung ist gewährleistet. Die Eigenart des Ortbildes bleibt grundsätzlich gewahrt.

3.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende zusätzliche Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.

3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Da der Ortsteil Heinersdorf an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung und der zentralen Abwasserentsorgung angeschlossen ist kann für das bisher unerschlossene Plangebiet eine diesbezüglich Versorgung durch den Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) sichergestellt werden. Voraussetzung ist eine Neuerschließung des Plangebietes. Gleiches gilt für die Versorgung mit Elektroenergie durch die Stadtwerke Schwedt GmbH.

3.5 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine beachtenswerten sozialen Auswirkungen.

3.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch den Bebauungsplan "Am Lerchenwinkel II" vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Plangebietes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft gemäß § 18 des Bundesnaturschutzgesetzes und § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes, 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 und nachhaltig beeinträchtigen können:

Bezüglich des Ausgleichs der mit der Planung zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz) ist ein Grünordnungsplan erarbeitet worden. Durch die darin vorgeschlagenen Maßnahmen sollen die Eingriffe soweit

wie möglich gemindert werden. Verbleibende Eingriffe werden innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen.

Mit der prinzipiellen Übernahme der Darstellungen und textlichen Festsetzungsvorschläge des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan werden die Belange von Natur und Landschaft umfassend berücksichtigt. Bei der Umsetzung aller festgesetzten Maßnahmen ist davon auszugehen, dass eine Kompensation der zulässigen Eingriffe, die durch den Bebauungsplan vorbereitet werden, innerhalb des Geltungsbereiches gewährleistet ist.

3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Im Zuge der Umsetzung der Planung entstehen durch den notwendig werdenden Grundstückserwerb Kosten für die Stadt Schwedt / Oder. Alternativ sind Kosten für die Bereitstellung von landwirtschaftlichen Austauschflächen in einer Größe von ca. 1,6 ha einzuplanen. Der Zeitpunkt der Bereitstellung ist in Abhängigkeit der Umsetzung der Planinhalte festzulegen.

Weitere Kosten entstehen im Rahmen der Umsetzung der Planung mit dem Neubau von Straßen und dazugehörigen Bauwerken. Für die Anpflanzung von 45 Laubbäumen auf den öffentlichen Grün- und Straßenverkehrsflächen ergibt sich ein geschätztes Finanzvolumen in Höhe von 16.000 €.

Die Aufnahme der notwendigen finanziellen Mittel für die Wasser- und Abwassererschließung in den durch die Verbandsversammlung zu beschließenden Wirtschaftsplan des ZOWA ist nicht vor dem Jahr 2005 möglich. Gemäß den Satzungen des ZOWA sind mit Abschluss der Erschließungsarbeiten durch den Grundstückseigentümer entsprechende Abwasserbeiträge, Baukostenzuschüsse und Hausanschlusskosten zu tragen.

Kosten für die Stadt Schwedt / Oder entstehen aber erst dann, wenn die zuständigen Fachbereiche für bauliche und organisatorische Maßnahmen einen entsprechenden Finanzbedarf in den Haushalt einstellen.

Es wird angestrebt die Erschließung durch einen Dritten, privat vornehmen zu lassen.

4. Verfahren

Beschluss zur Aufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat am 20.03.2002 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Lerchenwinkel II" beschlossen.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

In der öffentlichen Sitzung des Ortsbeirates Heinersdorf am 28.08.2002 im Versammlungsraum des Feuerwehrgerätehauses in Schwedt / Oder - OT Heinersdorf wurde der Vorentwurf des Bebauungsplanes vorgestellt. In einer öffentlichen Sondersitzung des Ortsbeirates Heinersdorf am 25.09.2002 im Versammlungsraum des Feuerwehrgerätehauses in Schwedt / Oder - OT Heinersdorf wurden drei Varianten des städtebaulichen Konzeptes zum Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Diskussion vorgestellt.

Frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 des Baugesetzbuches ist den von der Planung berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 14.08.2002 Gelegenheit zur frühzeitigen Stellungnahme gegeben worden.

Beschluss zur 1. Änderung zum Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat am 23.01.2003 die erste, die Erweiterung des Geltungsbereiches betreffende Änderung zum Aufstellungsbeschluss des Bebauungsplanes beschlossen.

Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat am 23.01.2003 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 25.02.2003 bis zum 01.04.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden.

Abwägung der zum Entwurf vorgebrachten Anregungen

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat am 18.09.2003 die zum Entwurf des Bebauungsplanes vorgebrachten Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Öffentliche Auslegung des geänderten und damit 2. Bebauungsplanentwurfes

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder hat am 18.09.2003 den geänderten und damit 2. Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung gebilligt und zur Auslegung bestimmt. Der 2. Entwurf des Bebauungsplanes sowie die Begründung haben in der Zeit vom 17.10.2003 bis zum 24.11.2003 nach § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches öffentlich ausgelegt. Die berührten Träger öffentlicher Belange sind beteiligt worden. Es ist darauf hingewiesen worden, dass Anregungen und Hinweise nur zu den geänderten, ergänzten Teilen vorzubringen sind.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

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 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. Juli 2003 (GVBl. I S. 210)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62, 72)

Teil B Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3, 4 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das oberste Vollgeschoss in einem Dachraum eingebaut und der Dremmel nicht höher als 1,0 m ist..

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

3. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,25 festgesetzt.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 15,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Balkone sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 und 23 Abs. 2 und 3 BauNVO

5. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

6. Carports und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

7. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Je 4 Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 18 bis 20 cm zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i.V.m. Nr. 25 a BauGB

Grünflächen

8. Innerhalb der privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist ein Obstbaum je 100 m² Grünfläche anzupflanzen oder zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB

9. Die öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Wegeverbindung" sind einseitig auf ihrer südlichen Seite in einem Abstand untereinander von 8 bis 12 m mit hochstämmigen Laubbäumen *Prunus avium* (Vogelkirsche) zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 25 a BauGB

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege u. zur Entwicklung v. Boden, Natur u. Landschaft

10. Die Befestigungen der Planstraßen B, C und D, die Befestigungen des Landwirtschaftsweges sowie die Befestigungen von Wegen und Zufahrten in den Baugebieten und Grünflächen sind nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Abs. 1a BauGB

Geh- und Fahrrechte

11. Der Landwirtschaftsweg ist mit einem Geh- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer der Flurstücke 157/2, 158, 159, 316 und 162 der Flur 34 der Gemarkung Schwedt/Oder zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

12. Im allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Baugebietsfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen oder zu erhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 1a BauGB

13. Die Straßenverkehrsflächen sind einseitig in einem Abstand von 0,75 m von der Straßenbegrenzungslinie und in einem Abstand untereinander von 8 bis 12 m mit hochstämmigen Laubbäumen wie folgt zu bepflanzen:

Planstraße A mit *Acer campestre* (Feldahorn)

im Abschnitt A-B auf der westlichen Straßenseite: 6 Bäume

im Abschnitt C-D auf der östlichen Straßenseite: 15 Bäume

im Abschnitt E-F auf der südlichen Straßenseite: 13 Bäume

Die Pflanzfläche pro Baum muss mindestens 12 m² betragen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b Abs. 1a BauGB

14. Innerhalb der an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzenden privaten Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Obstwiese" ist an den Linien F-G-H-I-J sowie K-L unmittelbar an den Landwirtschaftsweg und an die Lange Straße angrenzend eine Hecke in einer Breite von 3 m mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt: ein Strauch je 2 m² Pflanzfläche.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 1a BauGB

15. Fassadenabschnitte von Haupt- und Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt eine Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und Nr. 1a BauGB

16. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur Bäume mit einem Mindeststammumfang von 18/20 cm anrechenbar. Sträucher müssen eine Mindestgröße von 80 cm Höhe aufweisen. Es sind nur Gehölze entsprechend folgender Pflanzliste anzurechnen.

Bäume

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

Sträucher

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

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB