



**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir, Schwedt/Oder“**

Begründung

24.04.2007

Auftraggeber:

PARTNERBAU
Bergstr. 9a
16306 Berkholz

Bebauungsplanung:

Architekturbüro
Dipl.-Ing. Thomas Janssen
Am Tabakfeld 6
16303 Schwedt

Grünordnungsplanung:

Büro für Freiraum- und Landschaftsplanung
Dipl.-Ing. Ulrike Katzung
Neubrandenburgerstr. 11
17291 Prenzlau

Erschließungsplanung:

Ingenieurbüro Wolfgang Kraemer
Heinersdorfer Damm 62
16303 Schwedt



INHALT

0. VORBEMERKUNGEN

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
 - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.2 Gegenwärtige Nutzungen
 - 2.3 Übergeordnete Planungen
 - 2.4 Benachbarte Nutzungen
 - 2.5 Eigentumsverhältnisse
 - 2.6 Erschliessung
 - 2.7 Geologie/Boden
 - 2.8 Immissionsschutz
 - 2.9 Bodendenkmalschutz

II. PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes
(städtebauliche Entwicklungsvorstellungen)
4. Wesentlicher Planinhalt
 - 4.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen in der Planzeichnung
 - 4.2 Erläuterung und Begründung der textlichen Festsetzungen (TF)

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV. VERFAHREN

V. RECHTSGRUNDLAGEN

VI. UMWELTBERICHT

VII. ERSCHLIESSUNGSPLAN



BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

0. Vorbemerkungen

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gem. § 12 Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 1818) aufgestellt. Danach kann die Gemeinde die Zulässigkeit eines Vorhabens bestimmen, wenn der Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde abgestimmten Vorhaben- und Erschließungsplanes zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen bereit und in der Lage ist und sich im Rahmen eines s.g. Durchführungsvertrages zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten sowie zur Umsetzung der erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen ganz oder teilweise vor dem Satzungsbeschluss nach § 10 Abs. 1 BauGB verpflichtet.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1a BauGB wird eine Umweltprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben werden.

Die Belange des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BDschG) werden berücksichtigt.

Gem. § 9 Abs. 8 BauGB hat die Gemeinde dem Bebauungsplan eine Begründung mit den Angaben nach § 2a (Umweltbericht) beizufügen. Darin sind darzulegen:

- die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes und
- die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes.

Das Plangebiet war bereits Teilfläche des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bebauung historisches Monplaisir“, dessen Aufstellung die Stadtverordnetenversammlung in ihrer Sitzung am 24.06.2000 beschlossen hatte. Das Aufstellungsverfahren wurde nach Erarbeitung des Entwurfes und der öffentlichen Auslegung im Januar 2001 durch den Vorhabenträger eingestellt.

Der Beschluss zur Aufstellung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Bebauung historisches Monplaisir“ wurde in der Stadtverordnetenversammlung am 15. September 2005 aufgehoben. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder, Schwedter "Rathausfenster" Nr. 10/2005 vom 12. Oktober 2005 öffentlich bekanntgemacht.



I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist die seit Beginn der 1990er Jahre anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den privaten Wohnungsbau (Einzel- u. Doppelhäuser).

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird das Vorhaben, den zwischen der vorhandenen Eigenheimsiedlung und dem Park gelegenen ehemaligen Tennisplatz für den privaten Wohnungsbau bereitzustellen, planungsrechtlich gesichert.

Durch die Erweiterung der in den 1970er Jahren entstandenen Eigenheimsiedlung an der Passower Chaussee um ca. 1 ha können hier bis zu 10 Baugrundstücke für den privaten Wohnungsbau bereitgestellt werden.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet wird begrenzt durch

- die Eigenheimsiedlung „Monplaisir“ im Westen
- die Kleingartenanlage „Monplaisir“ im Norden
- ein privates Wohngrundstück (Bildhauerwerkstatt) im Osten
- die Passower Chaussee im Süden

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 1 ha großes Plangebiet mit den folgenden Flurstücken der Gemarkung Schwedt/Oder:

Flur 48, Flurstück 135

Flur 48, Flurstück 140 (teilweise)

Flur 48, Flurstück 56 (teilweise)

Flur 48, Flurstück 70 (teilweise)

In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich das ehemalige Lustschlößchen „Monplaisir“ mit dem sich anschließenden Park.

2.2 Gegenwärtige Nutzungen

Das Plangebiet wird z.Z. nicht genutzt und liegt brach.

2.3 Übergeordnete Planungen

Das Plangebiet liegt innerhalb des regionalen Entwicklungszentrums des äußeren Entwicklungsraumes des Landes Brandenburg. Es liegt innerhalb des regionalen Verdichtungsgebietes der Stadt Schwedt/Oder.

Die Vorstudie zum Landschaftsrahmenplan Nationalpark "Unteres Odertal", Kreis Angermünde und Stadtkreis Schwedt (11/93) formuliert die Innenentwicklung,

Vorhabenbezogener B-Plan Monplaisir

vorsichtige Arrondierung und Nachverdichtung als Zielstellung für die Siedlungsentwicklung.

Das Plangebiet ordnet sich mit seinen ausgewiesenen Flächen in den Entwurf des FNP ein.

Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes



2.4 Benachbarte Nutzungen

Das Flurstück 137 aus Flur 48 ist städtisches Gartenpachtland und wird z.Z. als Bildhauerwerkstatt genutzt. Der Garten ist als Biotop und Skulpturenpark angelegt.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich komplett im Besitz der Stadt Schwedt/O. Die Anträge von Herrn Düpre´ (PARTNERBAU) an die Stadt auf Einleitung des Bebauungsplanverfahrens sowie zum Erwerb der zur Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes noch benötigten kommunalen Flurstücke bzw. Flurstücksteile liegen der Stadt vor.



2.6 Erschließung

Die verkehrstechnische und stadttechnische Erschließung ist grundlegend neu zu ordnen. Das interne Erschließungsnetz wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt.

Die vom Ing. Büro Kraemer gewählte Ausführung des Straßenprofils in Form einer Mischverkehrsfläche mit parallel verlaufender Versickerungsmulde und einer Gesamtbreite von 6,75 m wurde bei einer gemeinsamen Ortsbegehung am 20.10.2006 mit Vertretern des Tiefbauamtes der Stadt Schwedt abgestimmt.

Das Oberflächenwasser der Anliegerstraße wird durch eine straßenbegleitende Mulde (Breite: 1,00 m, Tiefe: 0,15 m) in den Untergrund versickert.

Die Verkehrsflächen sind ausreichend dimensioniert, um alle Ver- und Entsorgungsleitungen einschl. Telekommunikationsanlagen aufzunehmen, die das Gebiet tangieren und zur Erschließung notwendig sind.

Für die Aufstellung von Entsorgungsbehältern des "Dualen Systems" ist an der Passower Chaussee eine geeignete Fläche vorhanden. Die dort vorhandenen Behälter können mitgenutzt werden.

In der öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes wird eine Fläche vorgehalten, auf der die Bewohner der privaten EFH ihre Mülltonnen zur Entsorgung zwischenlagern können.

Die Zugänglichkeit und die Nutzung der PKW-Stellflächen für die Sparte Ziergeflügel bleibt gewährleistet und wird bei der Erschließungsplanung des Baugebietes berücksichtigt. Die verkehrstechnische Erschließung des ehemaligen Lustschlößchens „Monplaisir“ bleibt für die derzeitige Nutzung auch künftig über die geplante Erschließungsstr. möglich. Bei Nutzungsänderung des Objektes mit erhöhtem Verkehrseikommen ist die Verkehrserschließung durch den Eigentümer über die Parkzugänge zu sichern. Die Erschließungsstraße des Baugebietes dient weiter als Rettungsweg.

Aufgrund örtlicher Bedingungen werden im Plangebiet unmittelbar an der Passower Chaussee Leitungsrechte zugunsten der Stadtwerke Schwedt eingeräumt. Eine Verlegung der Leitung wurde im Vorfeld geprüft und hat sich als unwirtschaftlich erwiesen.

Die mit der Signatur "Geh-, Fahr- und Leitungsrecht" gekennzeichneten Flächen im Süden werden mit Leitungsrechten für eine Gas-Hochdruckleitung einschließlich Steuerkabel festgesetzt. Hochbauten haben einen Abstand von 4,0 m zur Gashochdruckleitung einzuhalten.

Die Grunderschliessung mit Erdgas und Elektroenergie erfolgt durch die Stadtwerke Schwedt. Die öffentliche Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung des Bebauungsgebietes kann nach Errichtung der erforderlichen Erschließungsanlagen durch den Bauträger über das bestehende Netz des ZOWA abgesichert werden. Alle Erschließungsleitungen, die in der Planstraße verlegt werden, werden so ausgelegt, daß eine spätere Versorgung und Erschließung des nördlich angrenzenden Objektes „Monplaisir“ möglich ist.



2.7 Geologie/Boden/Altlasten

Nach der „Gutachterlichen Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen“ vom 18.05.2000 durch das Ingenieurbüro Mainert stehen unter einer 0,65 m bis 1,20 m dicken Mutterbodenschicht bis zu einer Tiefe von 6,50 m mitteldicht gelagerte Fein-, Mittel- und Grobsande an.

Der vorhandene Boden läßt eine Versickerung zu.

Bei einer vorhandenen mittleren Geländehöhe im Plangebiet von 7,00 m ü. NN ist mit einem mittleren Grundwasserstand von 4,79 m ü. NN und einem maximalen Grundwasserstand von 5,85 m ü. NN zu rechnen (minimaler Grundwasserstand zur Geländeoberfläche im Plangebiet ca. 1,15 m).

Der geologischen Situation mit Mutterbodenstärken bis zu 1,20 m und dem hohen Grundwasserstand ist bei der Verlegung der Netze der stadttechnischen Erschließung und der Gründung der Hochbauten Rechnung zu tragen.

Die Grundwassermeßstelle des Landesumweltamtes befindet sich außerhalb des Plangebietes und ist von der Planung nicht betroffen.

Altlasten

Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind nicht bekannt.

Laut Stellungnahme des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg vom 21. Februar 2007 gibt es für das Plangebiet keine konkreten Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Kampfmitteln. Maßnahmen zur Kampfmittelberäumung sind deshalb nicht erforderlich.

2.8 Immissionsschutz

Lage im Verhältnis zum geschlossenen Industriegebiet im Nordwesten der Stadt (PCK Raffinerie GmbH und RECON-T GmbH)

Grundlage zur Beurteilung der zulässigen Abstände zwischen Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung sind die "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebieten sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie) des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 6. Juni 1995 (ABI S. 590)"

Unter Beachtung der in der Abstandsleitlinie definierten Ziele ist davon auszugehen, dass bei grundsätzlicher Einhaltung der empfohlenen Abstände Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen in den umliegenden Wohngebieten nicht entstehen, wenn die Anlagen dem Stand der Technik entsprechen.

Der lt. Abstandsleitlinie (Abstandsklasse I, Lfd. Nr. 6) zulässige Abstand zwischen der ersten emittierenden Chemieanlage bis zur Begrenzungslinie der Bauflächen des geplanten Wohngebietes "Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir" beträgt 1500 m.

Als vorhandener Abstand zum Plangebiet wird gemessen:

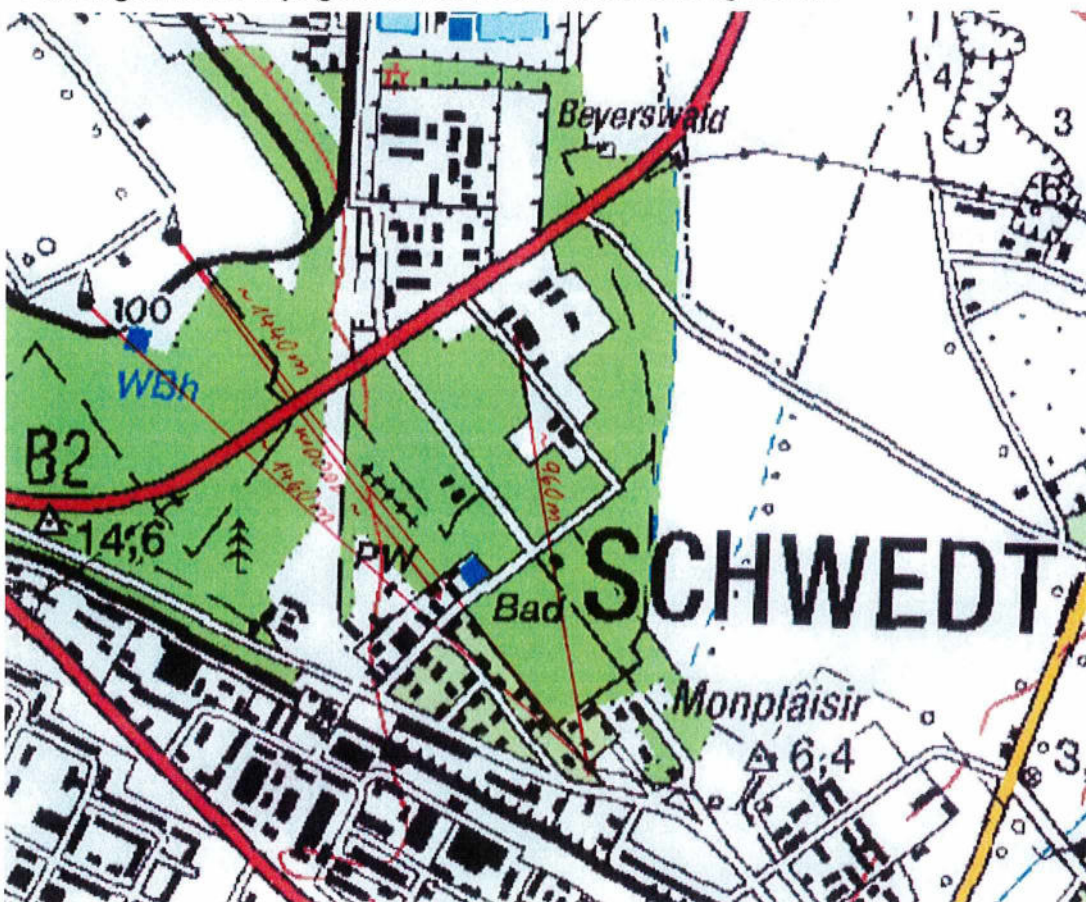
erste Fackel: 1.440 m

zweite Fackel: 1.460 m

RECON-T: 960 m

Abstand erste Fackel zu bestehendem Wohngebiet: 1.000 m

Auszug aus der topografischen Karte Brandenburg Berlin



Der laut Abstandsleitlinie (Abstandsklasse V, Lfd. Nr. 127 u. 129) zulässige Abstand zwischen der Firma RECON-T bis zur Begrenzungslinie der Bauflächen des geplanten Wohngebietes beträgt 300 m.

Die Vorgaben der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen in Verbindung mit der Änderungsrichtlinie 2003/105/EG vom 16. Dezember 2003 (Störfallrichtlinie) werden eingehalten.



Vorhabenbezogener B-Plan Monplaisir

Der laut Abstandsleitlinie (Abstandsklasse V, Lfd. Nr. 127 u. 129) zulässige Abstand zwischen der Firma RECON-T bis zur Begrenzungslinie der Bauflächen des geplanten Wohngebietes beträgt 300 m.

Die Vorgaben der Richtlinie 96/82/EG des Rates vom 9. Dezember 1996 zur Beherrschung der Gefahren bei schweren Unfällen mit gefährlichen Stoffen in Verbindung mit der Änderungsrichtlinie 2003/105/EG vom 16. Dezember 2003 (Störfallrichtlinie) werden eingehalten.

Die geplante Bebauung des Plangebietes hält die Richtwerte der Abstandsleitlinie und der Störfallrichtlinie ein. Da diese jedoch im Grenzbereich liegen, ist zur Vermeidung von Konflikten eine Immissionsschadenverzichtserklärung zugunsten der PCK Raffinerie GmbH in das Grundbuch notariell eingetragen worden. Diese Immissionsschadenverzichtserklärung muss beim Kauf der Parzelle vom Käufer mit übernommen werden.

Im Zuge der bereits durchgeführten Straßenneubaumaßnahmen wurde die Passower Chaussee von ihrer ursprünglichen Funktion als Durchgangsstraße entbunden und dient heute lediglich dem Anliegerverkehr. Es sind daher keine emissionsrelevanten Lärmpegel zu berücksichtigen. Auch die Elektrifizierung der Bahnlinie Schwedt/Angermünde hat zu einer Lärmpegelreduzierung geführt.

Das Landesumweltamt hat die Auswirkungen geprüft und hat keine Bedenken gegen die geplante Nutzung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet.

2.9 Bodendenkmalschutz

Im o.g. Planbereich befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht erkannte Bodendenkmale. Für Erdarbeiten mit über 30 cm Eingriffshöhe ist eine Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich.

Folgende Auflagen sind im Erschließungsprojekt aufzunehmen und nach Möglichkeit jedem potentiellen Investor mitzuteilen:

- Erdarbeiten sind durch einen Archäologen auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle)
- Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie spätestens vor Beginn der Tiefbauarbeiten nach Maßgabe der Fachbehörde auszugraben.
- Der unteren Denkmalschutzbehörde sind der Beginn der Arbeiten spätestens 2 Wochen vorher mitzuteilen und der Archäologe zu benennen,
- Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig (BbgDSchG § 20)

II. PLANINHALT



3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellungen)

Seit der Realisierung der B2 neu hat die Passower Chausse ihre übergeordnete Funktion verloren und dient nur noch der Erschließung des Wohngebietes „Monplaisir“.

Dadurch bestehen im Plangebiet für eine Wohnnutzung sehr gute Voraussetzungen. Der Bedarf an verfügbaren Bauparzellen in Schwedt/Oder für Einfamilienhäuser ist nachweislich vorhanden.

Die Konzeption zur Bebauung des ehemaligen Tennisplatzes stellt darauf ab, durch eine koordinierte, auf den Charakter einer geschlossenen Siedlung orientierende Gestaltung, die vorhandene Siedlung an der Passower Chaussee städtebaulich abzurunden.

Eine bauliche und funktionelle Erneuerung mit den vorab genannten Prämissen liegt im Interesse der Stadt Schwedt/Oder. Alle planungsrechtlichen, funktionellen und gestalterischen Fragen werden im Bebauungsplanverfahren abschließend geklärt. Die Stadt Schwedt/Oder hat gemäß § 12 Abs. 2 BauGB über die Einleitung des Verfahrens am 15. September 2005 mit einem Aufstellungsbeschluss positiv entschieden.

4. Wesentlicher Planinhalt

Zu bearbeiten sind neben der Festlegung von Art und Maß der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksflächen auch die Fragen der öffentlichen Verkehrsflächen, der stadttechnischen Ver- und Entsorgung, des Umweltschutzes und der Freiraumgestaltung sowie die Abgrenzung der öffentlichen und privaten Grünflächen. (siehe hierzu auch Umweltbericht)

4.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen in der Planzeichnung

Die Bauflächen des Plangebiets werden als Allgemeines Wohngebiet (WA) ausgewiesen.

Es entspricht der generellen Zielstellung der Planung, im Plangebiet eine Wohnnutzung zu ermöglichen, da hierfür günstige Voraussetzungen und nachweislicher Bedarf bestehen.

Die Grundflächenzahl wird für das Plangebiet als Höchstgrenze mit 0,4 festgesetzt.

Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 festgesetzt.

Das zulässige Maß der baulichen Nutzung wird durch die überbaubaren Grundstücksflächen, die Grundflächenzahl (GRZ), die Geschossflächenzahl (GFZ) und



Vorhabenbezogener B-Plan Monplaisir

die Zahl der zulässigen Vollgeschosse bestimmt. Die festgesetzten Werte berücksichtigen die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Planungsgebiet.

Die Zahl der Vollgeschosse wird auf zwei (II) festgesetzt und durch eine textliche Festsetzung (TF) ergänzt.

Mit der Angabe der Anzahl der Vollgeschosse bei II wird eine städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung in Anpassung an vorhandene bauliche Strukturen beschränkt. Diese Festsetzung wird durch eine textliche Festsetzung ergänzt.

Im Plangebiet ist eine offene Bauweise (o) festgelegt.

Es sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig (ED).

Mit den Festsetzungen zur Bauweise soll sichergestellt werden, daß das entstehende Baugebiet den gleichen städtebaulichen Charakter trägt, wie die bereits bestehende Siedlung.

Die Festsetzungen zu den öffentlichen Grünflächen und den nicht überbauten privaten Grundstücksflächen dienen der Gliederung des zukünftigen Baugebietes. Sie sind in diesem Zusammenhang wichtige Bestandteile des städtebaulichen Konzeptes. Die Flächen tragen zur Sicherstellung des erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichs für die Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb des Geltungsbereiches bei.

4.2 Erläuterung und Begründung der textlichen Festsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird gemäß § 4 BauNVO als "Allgemeines Wohngebiet" festgesetzt. Es dient vorwiegend dem Wohnen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 BauNVO)

a) Zulässig sind

- Wohngebäude
 - der Versorgung des Gebietes dienende Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO)*

b) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

- Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke
 - Betriebe des Beherbergungsgewerbes
 - Sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 5 BauNVO)*

c) Nicht zulässig sind

- der Versorgung des Gebietes dienende Schank- und Speisewirtschaften,
- Anlagen für Verwaltungen
- Gartenbaubetriebe



Vorhabenbezogener B-Plan Monplaisir

- Tankstellen
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § Abs. 5 BauNVO)

Im Plangebiet (WA) sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Diese Nutzungsmöglichkeiten fördern die Infrastruktur und beeinträchtigen nicht den Wohnwert des Wohngebietes. Sie geben den Bauherren einen größeren Gestaltungsspielraum hinsichtlich der Nutzung der Gebäude.

Ausgeschlossen werden jedoch hier nicht erwünschte Nutzungen, wie Anlagen für Verwaltungen, Schank- und Speisewirtschaften, Gartenbaubetriebe, Tankstellen, die erhebliche Belastungen für das Wohngebiet bedeuten würden.

2. Maß der baulichen Nutzung/ Zahl der zulässigen Vollgeschosse

Die maximale Traufhöhe wird festgesetzt mit 4,75 m über OKG. (Als OKG gilt die im Erschließungsplan ausgewiesene Höhe der Straßenachse über NN.)

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muß. Der Drempel darf die Höhe von 1 m nicht überschreiten.

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

Entsprechend der Bebauung in der näheren Umgebung sind eingeschossige Häuser mit Dachgeschoss zugelassen. Durch die Festsetzung der Traufhöhe wird einer untypischen Höhenentwicklung einzelner Gebäude entgegengewirkt. Als Traufhöhe wird die Oberkante der Regenrinne definiert. Es wird ermöglicht, das Dachgeschoss als Vollgeschoss auszubauen.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen und Stellung der baulichen Anlagen

Die Errichtung von Gebäuden, Carports, Garagen und anderer Nebenanlagen ist nur innerhalb der Baugrenzen zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

Gebäude, Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Vorgartenbereich und der Bereich in der Grundstückstiefe i. d. R. von Bebauung frei bleibt.

4. Gestalterische Festsetzungen

Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung des Daches, der Fassade und weiteren Gestaltungsmerkmalen wie Dachneigung, Lage von

Fenstern und Türen, Fenster- und Türformate, Sockel- und Traufhöhen, die gleiche Gestaltung aufweisen.



Vorhabenbezogener B-Plan Monplaisir

Doppelhäuser müssen nach Material und Farbgebung des Daches, der Fassade und weiteren Gestaltungsmerkmalen wie Dachneigung, Lage von Fenstern und Türen, Fenster- und Türformate, Sockel- und Traufhöhen, die gleiche Gestaltung aufweisen. Damit wird vermieden, daß einzelne Doppelhaushälften einen entstellenden Eindruck des Gesamtgebäudes bedingen. Kann zwischen den Eigentümern keine Einigung erreicht werden, so ist eine einheitliche Gestaltung vorgeschrieben.

6. Grünfestsetzungen

Mit dem Anpflanzen von standortgerechten und gebietstypischen Arten sollen dauerhaft Lebensräume für die einheimische Flora und Fauna geschaffen werden. Alle Verkehrsflächen sollen in die angrenzenden Vegetationsflächen entwässert werden.

Weitere Begründungen zu diesen Festsetzungen sind dem Umweltbericht zu entnehmen.

7. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die mit ABCDEF gekennzeichneten Flächen entlang der Passower Chaussee sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwedt zu belasten. Diese mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwedt belasteten Flächen dürfen nur mit leicht zu beseitigenden Befestigungen versehen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Von den Stadtwerken Schwedt wird innerhalb des Geltungsbereiches eine unterdische Gashochdruckleitung betrieben. Um sicherzustellen, daß diese Leitung in Zukunft gewartet werden kann, ist es erforderlich, in einem Bereich von 4 m rechts und links der Leitung das o.g. Recht grundbuchlich zu sichern. Weiterhin wird vom Unternehmensträger gefordert, innerhalb dieses Arbeitsbereiches keine Baum-/Großholzbeplantung zu realisieren.

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir, Schwedt/Oder" soll die unmittelbare und mittelbare Umgebung eine funktionelle und gestalterische Aufwertung erfahren.

Die Gestaltung von Freiflächen durch den Investor konzentriert sich auf die Flächen, die im unmittelbaren Zusammenhang mit dem Plangebiet stehen, das die Errichtung von 10 zweigeschossigen Wohngebäuden zulässt, sowie die notwendigen Maßnahmen, die den gestalterischen Anschluss des Plangebietes an die vorhandene Siedlung längs der Passower Chaussee ermöglichen.

Die vertragliche Sicherung der Maßnahmen erfolgt im Rahmen des zwischen Investor



Vorhabenbezogener B-Plan Monplaisir

und Stadtverwaltung Schwedt abzuschließenden städtebaulichen Vertrages.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert.

Der durch die Neubebauung zu erwartende Ziel- und Quellverkehr kann durch das an den Planbereich anschließende Straßennetz bewältigt werden.

Die stadttechnische Versorgung des Gebietes ist gesichert. Alle Medien liegen am Plangebiet an und werden innerhalb des Plangebietes neu verlegt.

Aufgrund der Lage muss für die Gashauptleitung ein Leitungsrecht zugunsten der Stadtwerke Schwedt eingetragen werden.

IV. VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir, Schwedt/Oder“ wurde am 15. September 2005 durch die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder gefasst.

Die öffentliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ vom 12. Oktober 2005.

Mit Schreiben vom 15. 5. 2005 erfolgte die Abstimmung mit der gemeinsamen Planungsabteilung zur Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung.

Durch die gemeinsame Planungsabteilung wurde mit Schreiben vom 14. Juni 2006 die Übereinstimmung der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB wurde vom 18. Mai bis 7. Juni 2006 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im „Schwedter Rathausfenster“ vom 10. Mai 2006. Parallel dazu erfolgte die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB. Die Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 11.05.2006 und Übergabe des Vorentwurfes beteiligt.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in der Sitzung am 25. Januar den Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit Umweltbericht (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) gefasst.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht lag in der Zeit vom 22. Februar 2007 – 4. April 2007 öffentlich aus. Die öffentliche Bekanntmachung der Auslegung erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ vom 14. Februar 2007. Die Behörden wurden mit Schreiben vom 14. Februar 2007 beteiligt und zur Stellungnahme aufgefordert.

In Auswertung der Stellungnahmen wurde der Entwurf geringfügig geändert. Die von der Änderung betroffenen wurden im Rahmen einer Betroffenenbeteiligung mit Schreiben vom 5. April 2007 beteiligt und zur Stellungnahme bis zum 20. April 2007 aufgefordert.

V. RECHTSGRUNDLAGEN



Vorhabenbezogener B-Plan Monplaisir

- **Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 5. September 2006 (BGBl. I S. 2098)
- **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 Planinhaltes** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991/S. 58)
- **Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) i. d. F. vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I S. 267)
- **Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193) zuletzt geändert am 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)
- **Brandenburgisches Naturschutzgesetz** (BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

VI. UMWELTBERICHT

Siehe Anlage 1

VII. ERSCHLIESSUNGSPLAN

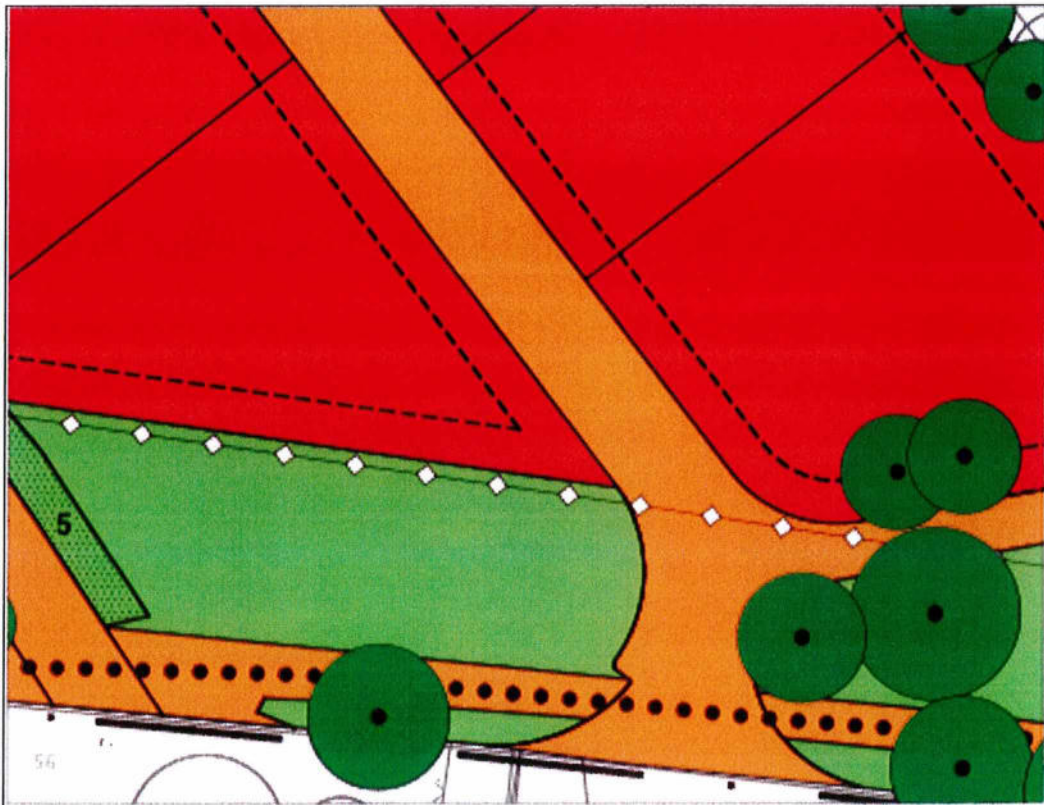
Siehe Anlage 2

Schwedt, den 24.04.2007

UMWELTBERICHT

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG DER EIGENHEIMSIEDLUNG MONPLAISIR“



BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG^{GbR}

Ulrike Katzung ▪ Garten- und Landschaftsarchitektin ▪ Andreas Wellie
Neubrandenburger Str. 11 ▪ 17291 Prenzlau ▪ Tel.: 03984/805365 ▪ Fax: 03984/808928
eMail: U.Katzung@t-online.de ▪ www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de

UMWELTBERICHT

ZUM

VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN „ERWEITERUNG DER EIGENHEIMSIEDLUNG MONPLAISIR“

im Auftrag von:

Partnerbau
Bergstr. 9
16306 Berkholz-Meyenburg

April 2007



BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG

GbR
Ulrike Katzung ▪ Garten- und Landschaftsarchitektin ▪ Andreas Welfle
Neubrandenburger Str. 11 ▪ 17291 Prenzlau ▪ Tel.: 03984/805365 ▪ Fax: 03984/808928
eMail: U.Katzung@t-online.de ▪ www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de

INHALTSVERZEICHNIS

1	EINLEITUNG	1
1.1	Anlass	1
1.2	Methodik der Grünordnungsplanung	1
1.3	Methodik, Merkmale und technisches Verfahren der Umweltprüfung	2
1.4	Inhalte und Ziele des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes	2
1.5	Städtebauliche Einbindung	4
1.6	Flächennutzung, Eigentumsverhältnisse	4
1.7	Umweltschutzziele einschlägiger Fachgesetze und Fachplanungen und deren Bedeutung für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan	5
1.7.1	Rechtliche Vorgaben	5
1.7.2	Fachplanungen	5
2	BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN	8
2.1	Bestandsaufnahme und Bewertung	8
2.1.1	Naturhaushalt	8
2.1.2	Arten und Biotope	11
2.1.3	Orts- und Landschaftsbild	13
2.1.4	Mensch	14
2.1.5	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	15
2.1.6	Wechselbeziehungen	15
2.1.7	Zusammenfassung der Landschaftsanalyse	16
3	LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN	17
4	PROGNOSE	19
4.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung / Konfliktanalyse	19
4.1.1	Schutzgut Boden	19
4.1.2	Grundwasser	20
4.1.3	Schutzgut Klima und Lufthygiene	21
4.1.4	Schutzgut Flora und Fauna	21
4.1.5	Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	22
4.1.6	Schutzgut Mensch	22
4.1.7	Kulturgüter und sonstige Sachgüter	23
4.1.8	Wechselwirkungen	23
4.2	Zusammenfassung	23
4.2.1	Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung	25
5	GRÜNORDNUNGSPLAN	26
5.1	Landschaftsplanerisches Konzept	26
6	GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN	28
6.1	Vermeidungs- und Verminderungsmassnahmen	28
6.1.1	Schutzgut Boden	28
6.1.2	Schutzgut Grundwasser	28
6.1.3	Schutzgut Luft und Klima	29
6.1.4	Schutzgut Flora und Biotope sowie Fauna	29
6.1.5	Schutzgut Landschaftsbild	29
6.1.6	Schutzgut Mensch	30
6.2	Schutzmassnahmen	30
6.3	Kompensationsmassnahmen	30
6.3.1	Ausgleichsmaßnahmen	30
6.4	Umsetzung	31
6.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	31

7	LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN.....	34
7.1	Planungsrechtliche Festsetzungen	34
7.2	Begründungen	35
7.2.1	Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft	36
7.2.2	Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.....	36
7.2.3	Weitere landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes	36
8	ZUSÄTZLICHE ANGABEN.....	38
8.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	38
8.2	Beschreibung der Massnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	38
8.3	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	38
9	KOSTENSCHÄTZUNG	39
10	LITERATURVERZEICHNIS	40

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abb. 1:	Lage des Planungsgebietes.....	3
Abb. 2:	Wechselbeziehungen im Bestand.....	15

TABELLENVERZEICHNIS

Tab. 1:	Geplante Flächenverteilung	4
Tab. 2:	Bodeneigenschaften (nach KATZUNG, 2004.).....	10
Tab. 3:	Biotoptypen im Untersuchungsgebiet	12
Tab. 4:	Übersicht der Flächennutzung	16
Tab. 5:	Bilanz Versiegelung	20
Tab. 6:	Verlust an Biotopstrukturen	21
Tab. 7:	Projekt-Umwelt-Matrix.....	24
Tab. 8:	Bilanz der Beeinträchtigungen und deren Kompensation	33
Tab. 9:	Gegenüberstellung der Flächenverteilung in Bestand und Planung.....	38
Tab. 10:	Kostenschätzung	39

PLANVERZEICHNIS

Plan 1:	Bestands- und Konfliktplan
Plan 2:	Grünordnungsplan

1 EINLEITUNG

1.1 ANLASS

Die Stadt Schwedt/Oder beabsichtigt mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Erweiterung der Eigenheimsiedlung Monplaisir“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes zu schaffen.

Mit dem novellierten BauGB vom 20.07.2004 stellt die integrative Umweltprüfung eine wesentliche Neuerung des Bauleitplanverfahrens dar. Ziel der Umweltprüfung ist es, alle für die Bauleitplanung umweltrelevanten Belange gemäß § 2 (4) BauGB in einem Umweltbericht zusammenzuführen.

Durch die Verpflichtung zur Umweltprüfung jedes B-Planes wird der Grünordnungsplan zum unverzichtbaren und integralen Bestandteil des Städtebaus. Der Grünordnungsplan liefert ein umweltfachliches und gestalterisches Leitbild für die städtebauliche Idee und bereitet zugleich wesentliches Abwägungsmaterial für die verbindliche Bauleitplanung auf. Der Umweltbericht und die zusammenfassende Erklärung werden aus dem Grünordnungsplan und den ergänzenden Untersuchungen entwickelt.

1.2 METHODIK DER GRÜNORDNUNGSPLANUNG

Der Grünordnungsplan hat die Aufgabe, die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege darzustellen. Die Darstellungen des Grünordnungsplanes sind als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen (§ 7 (5) BbgNatSchG). Die Eingriffsregelung ist im Rahmen der Aufstellung eines Bebauungsplanes gemäß § 21 Abs. 1 BNatSchG abschließend zu bearbeiten. Mit § 19 BNatSchG wird der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, entweder vermeidbare Schäden von Natur und Landschaft zu unterlassen oder auszugleichen bzw. zu ersetzen (Verursacher- und Vorsorgeprinzip).

Der Grünordnungsplan befasst sich mit folgenden Inhalten:

- Darstellung der übergeordneten planerischen und rechtlichen Vorgaben sowie der Ziele des Umweltschutzes
- Darstellung und Beschreibung der Flächennutzung, der Landschaftselemente und der Lebensraumstrukturen vor Beginn der Vorhabensrealisierung,
- Bewertung der Komplexe Naturhaushalt, Biotop- und Artenschutz, Biologische Vielfalt, Orts- und Landschaftsbild, Baukultur, Kulturgüter sowie deren Wechselwirkungen und Erholung gemäß den Zielen und Grundsätzen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für den Planungsraum,
- Minimierung möglicher Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch Auseinandersetzung mit den Auswirkungen der geplanten Maßnahmen, durch Einschätzung der sich ergebenden Konflikte zwischen Bestand und den erarbeiteten Zielen und durch Abstimmung mit den Bebauungsplan-Entwurf,
- Erarbeitung von Pflege- und Entwicklungszielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege,
- Ableitung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für unvermeidbare Beeinträchtigungen innerhalb des Plangebietes sowie eine Bilanzierung,
- Erarbeitung von landschaftsplanerischen Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan sowie weitere Empfehlungen für die Umsetzung und zum Monitoring,
- Darstellung des Entwurfs.

1.3 METHODIK, MERKMALE UND TECHNISCHES VERFAHREN DER UMWELTPRÜFUNG

Im Vorfeld der Umweltprüfung werden durch das neu in das Bauleitplanverfahren eingeführte Scoping der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung festgelegt werden. Damit bildet das Scoping das Kernstück der sachgerechten Berücksichtigung der unterschiedlichen umweltbezogenen Belange. Eine weitere entscheidende Rolle spielen bei der Ermittlung des Umfangs und Detaillierungsgrades der Umweltprüfung vorangegangene Planungen, die möglicherweise eine Reduzierung des Arbeitsumfanges zur Folge haben (Abschichtung). Im Ergebnis des im Rahmen dieses Verfahrens durchgeführten Scopings wird die Eingriffsregelung gemäß § 18 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) i. V. m. § 10 BbgNatSchG zu bearbeiten und die neue Bodenschutzklausel gemäß § 1 a (2) BauGB zu berücksichtigen sein. Diese sind mit den weiteren Anforderungen an die Beachtung der Umweltbelange zu verknüpfen. Dabei werden die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet. Die zu berücksichtigenden Umweltbelange werden im § 1 (6) Nr. 7 und § 1a BauGB genannt, wie beispielsweise die Auswirkungen der Planung auf die menschliche Gesundheit, Tiere und Pflanzen, Boden, Wasser, Luft, Klima sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt.

Im vorliegenden Umweltbericht werden die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes entsprechend § 2 a BauGB dargelegt. Der Umweltbericht ist Teil der Begründung zum B-Plan-Entwurf, bildet aber einen eigenständigen Bestandteil der Begründung und wird ebenfalls im Rahmen des Verfahrens fortgeschrieben. Der Umweltbericht besteht aus einleitenden Angaben, der Beschreibung und Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen sowie zusätzlichen Angaben (vgl. § 2 (4) und § 2a BauGB).

In der anschließenden kommunalen Abwägung sind die in der Umweltprüfung ermittelten Umweltbelange sachgerecht zu berücksichtigen. Die zusammenfassende Erklärung wird erst nach Abschluss des Planungsverfahrens dem Plan beigelegt. Darin wird dargelegt, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im B-Plan berücksichtigt wurden.

Darüber hinaus müssen die Kommunen in Zukunft überwachen, ob und inwieweit erhebliche unvorhergesehene Umweltauswirkungen infolge der Durchführung der Planung eintreten (vgl. § 4c BauGB). Der Umweltbericht beschreibt die Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Umweltmonitoring) in Abstimmung mit der Kommune. Hierdurch sollen rechtzeitig nachteilige Umweltfolgen ermittelt und durch geeignete Maßnahmen Abhilfe geschaffen werden.

1.4 INHALTE UND ZIELE DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst ein ca. 1 ha großes Gebiet in der Gemarkung Schwedt/Oder, Flur 48, Flurstücke 135, 140 (teilweise), 56 (teilweise) und 70 (teilweise). Im Bereich des Planungsgebietes befinden sich ein ehemaliger Tennisplatz, Wiesenflächen mit vereinzelt Obstbäumen und Gehölzen sowie verschiedene Wegeverbindungen. Einer dieser Wege führt zum historischen Park Monplaisir, der sich nordöstlich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet befindet.

Das Plangebiet wird im Süden durch die Passower Chaussee, im Westen durch die Siedlung an der Passower Chaussee aus den 70er Jahren, im Norden durch eine Kleingartenanlage sowie im Osten durch Gartenland (Streuobstwiese) begrenzt.

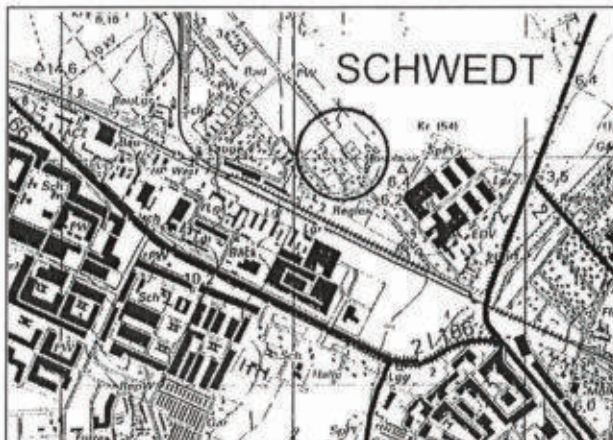


Abb. 1: Lage des Planungsgebietes

Die Bauflächen des Plangebiets werden als allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. In diesem Gebietstyp sind neben Wohngebäuden auch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden sowie nicht störende Handwerksbetriebe zulässig. Ausnahmsweise können Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden. Dadurch ist es möglich, nicht störende Einrichtungen im Gebiet unterzubringen, die wesentlich zur Lebendigkeit des Wohngebietes beitragen.

Die GRZ wird für das Plangebiet als Höchstgrenze mit 0,4 festgesetzt. Die Geschossflächenzahl wird mit 0,6 angegeben. Mit der Ausweisung von zwei Vollgeschossen wird eine städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung in Anpassung an vorhandene bauliche Strukturen beschränkt.

Gemäß den Festsetzungen zur Bauweise ist eine offene Bauweise festgelegt. Es sind Gebäude als Einzel- und Doppelhäuser zulässig. Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. Damit soll erreicht werden, dass der Vorgartenbereich und der Bereich in der Grundstückstiefe i. d. R. von Bebauung frei bleibt. Bei Errichtung von Grenzgaragen ist die vordere Fluchtlinie einer Grenzgarage auf dem Nachbargrundstück aufzunehmen, um ein wahlloses Verspringen der Garagen zu verhindern.

Durch die Festsetzungen von Art und Maß der baulichen Nutzung werden erhebliche und nachhaltige Eingriffe besonders im bisher unversiegelten Boden vorbereitet. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft leisten zusammen mit den möglichen Anpflanzungen, den Grünflächen und dem Bodenschutz im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen wesentlichen Beitrag zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes.

Für das Wohngebiet besteht neben der Nutzung von Erdgas und Heizöl die Möglichkeit des Einsatzes von alternativen Methoden, wie z.B. Erdwärmennutzung unter Einsatz von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren. Verbrennungsanlagen für feste Brennstoffe, d.h. naturbelassenes Holz, werden zur Steigerung des Wohnwertes zugelassen. Diese Anlagen können als offener Kamin, Kaminofen oder Kachelofen errichtet werden.

Der das Plangebiet tangierende Straßenraum Passower Chaussee wird als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen. Alle übrigen Verkehrsflächen werden nach ihrer Zweckbestimmung differenziert. Das interne Erschließungsnetz wird als verkehrsberuhigte Mischverkehrsfläche festgesetzt. Die Zugänglichkeit und die Nutzung der Pkw-Stellflächen für die Sparte Ziergeflügel bleibt gewährleistet. Die Erschließungsstraßen sind aus den zuvor genannten Gründen dem öffentlichen Verkehr zu widmen. Der ausgewiesene Bereich am Planweg dient als Fuß- und Radwegverbindung.

Für die Aufstellung von Entsorgungsbehältern des "Dualen Systems" ist an der Passower Chaussee eine geeignete Fläche nachgewiesen.

Aufgrund örtlicher Bedingungen sind für den Bereich des Baufeldes unmittelbar an der Passower Chaussee Leitungsrechte für Hauptgasleitungen einzuräumen, deren Verlegung aus Gründen des erforderlichen Aufwandes nicht möglich ist.

Die Tab. 1 gibt einen Überblick über die im Gebiet geplanten Flächenverteilungen.

Tab. 1: Geplante Flächenverteilung

FLÄCHENNUTZUNG	Fläche in m ²	% des Geltungsbereiches
Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ 0,4		
Grundstücksbebauung (max.)	1.576	15,6
Grundstücksfreiflächen	4.073	40,4
Grünfläche		
Öffentliche Grünfläche	1.991	19,8
Verkehrsfläche		
Besonderer Zweckbestimmung	2.342	23,2
Flächen		
(zur Anpflanzung)	(229) ¹	-
mit Pflanzbindungen	96	1,0
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.078	100,0

1.5 STÄDTEBAULICHE EINBINDUNG

Das Planungsgebiet befindet sich an der Passower Chaussee, die in östlicher Richtung zum Stadtzentrum führt, das sich in 1.500 m Entfernung befindet. Mit der Errichtung weiterer zehn Wohneinheiten erfolgt eine städtebauliche Abrundung der vorhandenen Siedlung, die sich entlang der Passower Chaussee erstreckt. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite befinden sich zahlreiche unterschiedliche gewerbliche Flächen, die zum großen Teil ungenutzt sind. Für die Entwicklung eines ansprechenden Umfeldes für die vorhandene Eigenheimsiedlung sowie deren Erweiterung wäre es wünschenswert, die weitgehend aufgelassenen Gewerbeflächen zu beräumen, zu entsiegeln und extensiv zu begrünen. In unmittelbarer Nähe befindet sich der Park Monplaisir, der als ein Naherholungsgebiet für die Stadt Schwedt/Oder gilt. Damit sind gute Voraussetzungen für die Entwicklung von Wohnungsbauflächen gegeben.

1.6 FLÄCHENNUTZUNG, EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Derzeit liegt das Plangebiet brach. Die Fläche ist mit Gräsern und vereinzelt alten Obstbäumen bewachsen. Eine weitgehend in der Mitte befindliche, mit Asphalt befestigte Fläche wurde vormals als Tennisplatz genutzt. Durch das Gebiet führt ein Rad- und Fußweg sowie die verkehrstechnische Erschließung zum Parkschlösschen Monplaisir.

¹ Die Fläche ist bereits im Allgemeinen Wohngebiet bzw. in der öffentlichen Grünfläche enthalten.

Die für die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes benötigten Flurstücke bzw. Flurstücksteile sind im kommunalen Eigentum. Der Antrag zum Erwerb ist durch den Bauträger bereits gestellt.

1.7 UMWELTSCHUTZZIELE EINSCHLÄGIGER FACHGESETZE UND FACHPLANUNGEN UND DEREN BEDEUTUNG FÜR DEN VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLAN

1.7.1 Rechtliche Vorgaben

BRANDENBURGISCHES NATURSCHUTZGESETZ

Am östlichen Rand des Planungsgebietes schließt unmittelbar eine nach § 32 BbgNatSchG geschützte Streuobstwiese an. Sofern eine Beeinträchtigung oder Beseitigung geschützter Biotope unausweichlich ist, wird auf Antrag der Gemeinde vor der Aufstellung des Bebauungsplans durch die Untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermarks über eine Ausnahme oder Befreiung nach § 32 (4) BbgNatschG entschieden.

Außerhalb des Planungsgebietes – im Park Monplaisir – sind Bäume anzutreffen, die als Naturdenkmale ausgewiesen sind.

BRANDENBURGISCHE BAUMSCHUTZVERORDNUNG

Innerhalb des Planungsgebietes befinden sich eine Vielzahl an Bäumen, die nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung (BbgBaumSchV)² geschützt sind, da sie einen Stammumfang von mehr als 60 cm in 1,30 m Höhe aufweisen. Gemäß § 5 Abs. 1 ist die erforderliche Genehmigung zur Fällung von Bäumen bei der Unteren Naturschutzbehörde einzuholen. Sind Fällmaßnahmen im Zeitraum vom 15. März bis 15. September vorgesehen, ist gemäß § 72 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot nach § 34 Nr. 1 BbgNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

DENKMALSCHUTZGESETZ BRANDENBURG

Der im Nordosten an das Planungsgebiet anschließende Park Monplaisir sowie weitere Einzelbestandteile des Parks werden seit dem 1. Juli 1991 in der Denkmalschutzliste nach § 34 Denkmalschutzgesetz Brandenburg geführt.

1.7.2 Fachplanungen

LANDSCHAFTSPROGRAMM BRANDENBURG

Dem Landschaftsprogramm konnten für das Planungsgebiet folgende Entwicklungsziele entnommen werden:

- Verbesserung der Umwelt- und Lebensqualität in den Siedlungsbereichen,
- Schutz und Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten (Welse),
- Fließgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln,

² Verordnung über die Erhaltung, die Pflege und den Schutz von Bäumen im Land Brandenburg vom 29. Juni 2004.

- Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten,
- Erhaltung bzw. Regeneration grundwasserbeeinflusster Mineralböden der Niederungen, standortangepasste Bodennutzung (Moore),
- Entwicklung von Landschaftsräumen mittlerer Erlebniswirksamkeit sowie Pflege und Verbesserung des vorhandenen Eigencharakters sowie
- stark räumliche Strukturen und die Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente sind zu sichern.

Erweiternde Maßnahmen bzw. Neuansiedlung in den Bereichen Siedlung, Gewerbe und Verkehr sind auf eine mögliche, Landschaftsbild beeinträchtigende Wirkung zu prüfen.

Das Planungsgebiet liegt innerhalb eines großflächig ausgewiesenen Vorsorgegebiet für Natur und Landschaft.

LANDSCHAFTSRAHMENPLAN TEILGEBIET ANGERMÜNDE-SCHWEDT

Für den landschaftsökologischen Teilraum **Sandterrassen des Unteren Odertals Süd**, der als ebener, intensiv genutzter Landschaftsraum beschrieben wird, werden im Landschaftsrahmenplan³ folgende allgemeine Leitlinien und Entwicklungsziele aufgezeigt:

- Erhaltung des Waldbestandes,
- Umwandlung der naturfernen Altersklassenwälder in naturnahe Waldbestände,
- Entwicklung von Waldmänteln und –säumen,
- Erhaltung des Bruchwaldes für den Naturschutz,
- Extensivierung der Landwirtschaft auf ackerbaulich genutzten Standorten,
- Entwicklung von Extensivgrünland auf Niedermoor- und grundwasserbestimmten Mineralböden,
- Erhaltung der Strukturvielfalt und extensiven Nutzung an der Alten Weise als Verbindungsstruktur zwischen der Niederung des Unteren Odertals und dem Randow-Welse-Buch,
- Förderung der traditionellen landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen und
- Aufwertung der Erholungsinfrastruktur unter Berücksichtigung der vorhandenen Potentiale und Schonung der sensiblen Bereiche.

Darüber hinaus konnten den Karten zum Landschaftsrahmenplan⁴ für das Planungsgebiet und seinem weiteren Umfeld folgende konkrete Ziele entnommen werden:

- Beachtung natur-, flächen- und umweltschonender Grundsätze bei der regionalen und kommunalen Planung,
- Bildung von Siedlungsschwerpunkten mit weiträumiger Durchgrünung,
- Erhaltung und Entwicklung der Luftaustauschbedingungen und –prozesse,
- Emissionsminderung ozonbildender bzw. begünstigender Gase,
- Erhaltung und Aufwertung des Ortsbildes, Pflege regionstypischer Ortsstrukturen / historischer Stadtkerne, wie beispielsweise historische Pflasterstraßen und Alleen,
- Vermeidung ortsuntypischer Bauweisen;
- Erhaltung und Entwicklung harmonischer Übergangsbereiche zwischen Siedlung und freiem Landschaftsraum
- Vermeidung von Schadstoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz; Sicherung der Schutzfunktion von Vegetation für die Grundwasserbeschaffenheit.

³ LK UCKERMARK (2000).

⁴ LK UCKERMARK (2000).

LANDSCHAFTSPLAN STADT SCHWEDT/ODER (ENTWURF)

Im Landschaftsplan der Stadt Schwedt/Oder (Entwurf) aus dem Jahr 1999 werden für die **Talsandterrassen des Unteren Odertals** folgende **Leitlinien** genannt:

- Erhaltung der Biotop-, Struktur- und Artenvielfalt,
- Umwandlung der Kiefernforste in naturnahe Waldgesellschaften; Strukturanreicherung, Waldrandentwicklung,
- Erhalt und Entwicklung von Sonderstandorten (Bruchwälder, Trockenwälder, Trockenrasen),
- Extensivierung der Landwirtschaft insbesondere auf Niedermoorstandorten,
- Extensive Nutzung der Alten Welse als Verbindungsstruktur zwischen Unterem Odertal und Randow-Welse-Bruch und
- Entwicklung eines ökologisch verträglichen Tourismus.

Zu Neuausweisungen von Siedlungsgebieten bezieht der Landschaftsplan wie folgt Stellung: „Innenentwicklung geht vor Außenentwicklung“. Dabei stehen vor allem die Ausnutzung der bereits bestehenden, aber nicht mehr genutzten Siedlungsflächen sowie eine behutsame (Nach-) Verdichtung des bestehenden Siedlungskörpers im Vordergrund. Im Plan 13 „Leitbild Landschaft“ wird für das Planungsgebiet in erster Linie eine Bestandsentwicklung, Rückbau und Flächenrecycling angestrebt. Zudem ist es Bestandteil eines innerörtlichen Grün- und Freifächensystems mit Verbindung zur freien Landschaft. Der Plan 14 „Landschaftsplan“ weist das Planungsgebiet als Kleingartenanlage aus.

2 BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN

2.1 BESTANDSAUFNAHME UND BEWERTUNG

2.1.1 Naturhaushalt

NATURRÄUMLICHE GLIEDERUNG, RELIEF

Das Planungsgebiet befindet sich nach SCHULTZE (1955) innerhalb der **Sandterrassen des Unteren Odertals**, die sich durch steilwandig gegen die Untere Odertalniederung absetzende breite Sandebenen mit Höhen zwischen 14 bis 30 m auszeichnet. Hierbei handelt es sich um 3 bis 5 km breite, in mehreren Stufen ausgebildete Talsandterrassen, die zwischen Unterer Odertal-Niederung und Uckermärkischer Lehmplatte liegen.

GEOLOGIE

Das **Odertal** wurde bereits während der Saale-Kaltzeit angelegt und erst später während der Weichsel-Kaltzeit überformt und –geprägt. Da die Pommersche Eisrandlage kein einheitliches Urstromtal besaß, erfolgte der Abfluss der Schmelzwässer mehrphasig über das Odertal nach Süden in Richtung Berliner Urstromtal und später zum Eberswalder Urstromtal. Eine Umkehr der Fließrichtung erfolgte erst mit dem Rückschmelzen des Mecklenburger Eises in die Ostseedepression und der damit verbundenen Freigabe des Oderhaffs. Größere **Talsandflächen und –terrassen** unterschiedlichen Alters und Genese treten in wechselnden Geländehöhen auf. Die älteren und höheren weichselzeitlichen Terrassen (zwischen +35 m NN und +13 m NN), wie im Planungsgebiet anzutreffen, sind glaziofluvial. Gemäß der GEOLOGISCHEN ÜBERSICHTSKARTE DES LANDES BRANDENBURGES (1997) bestehen die Talsandterrassen aus Sedimenten der früh-, hoch- und spätglazialen Niederterrassen der Flüsse – überwiegend Sand und Kies – sowie aus Sedimenten der Urstromtäler, insbesondere verschiedenkörnige Sande, wobei diese insbesondere in den oberen Profilabschnitten meist fein- und mittelkörnig anzutreffen sind.

Darüber hinaus befinden sich in unmittelbarer Nähe zum Planungsgebiet auch Moorbildungen, die überwiegend aus Niedermoor torf und Moorerde bestehen und sich zum Teil über See- und Altwassersedimenten befinden.

KLIMA, LUFTHYGIENE UND LÄRM

Das Planungsgebiet liegt im Niederungsklima der Odertalniederung. Die jährliche Niederschlags-summe liegt hier zwischen 480 und 540 mm und damit unter den für Brandenburg durchschnittlichen Werten. Der niederschlagreichste Monat liegt im Juli. Das Niederschlagsminimum wird für den Monat Februar gemessen. Das Jahresmittel der Lufttemperatur beträgt 8,0 bis 8,5 °C, wobei der Januar als kältester und der Juli als wärmster Monat verzeichnet wird. Damit tritt hier die kontinentale Komponente spürbarer hervor. Aufgrund der relativ geringen Niederschlagsmengen sowie der niedrigen Winter- und hohen Sommertemperaturen kann von einem kontinental geprägten Klima gesprochen werden.

Im Jahresdurchschnitt überwiegen West- und Südwest-Winde. Sie bestimmen an rund 45 % der Tage im Jahr die klimatische Situation der Region. Die Windgeschwindigkeiten liegen dabei zwischen 0,1 und 11,5 m/s.

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die naturräumlichen Gegebenheiten, dem Relief sowie der Oberflächenbeschaffenheit bestimmt. Das Stadtklima stellt sich aufgrund der verdichteten Be-

bauung und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad als ausgeprägte Wärmeinseln dar. Aufgrund der Lage innerhalb der Odertal-Niederung wird in Schwedt eine höhere Luftfeuchtigkeit als auf den höher liegenden Flächen im Umland auftreten. Zugleich führt diese Lage dazu, dass sich Schadstoffe nicht sammeln, sondern durch die Luftaustauschwirkung der Niederung in die Umgebung transportiert und dort verdünnt werden. Zugleich dient die Niederung als Frisch- und Kaltluftproduzent. Lediglich bei Inversionswetterlagen und damit verbundener Windstille (3 % der Tage im Jahr) ist mit einer industriebedingten Anreicherung von Schadstoffen in der Luft zu rechnen. Seit 1989 haben sich die Emissionsmengen deutlich reduziert, so dass seit 1991 die TA-Luft-Immissionswerte nicht mehr überschritten wurden (LANDSCHAFTSPLAN, 1999.).

Hautverursacher von Lärmbeeinträchtigungen sind im Stadtgebiet die Straßen - Bahn sowie Gewerbe- und Industriegebiete spielen dabei kaum eine Rolle. Der Randbereich des Plangebietes liegt vom nächstgelegenen Streckengleis der Deutschen Bahn AG, welches zukünftig als Zufahrt zum Hafen genutzt werden soll, 145 m entfernt. Neben der Elektrifizierung der Bahnlinie Schwedt/Angermünde, die zu einer Reduzierung des Lärms führte, wurde durch Straßenbaumaßnahmen die Passower Chaussee von ihrer ursprünglichen Funktion als Durchgangsstraße entbunden und dient heute lediglich dem Anliegerverkehr. Es sind daher keine emissionsrelevanten Lärmpegel zu berücksichtigen.

Das Planungsgebiet weist einen mittleren Versiegelungsgrad auf, der sich aus dem ehemaligen Tennisplatz und den vorhandenen Wegen ableitet. 73 % der Fläche ist mit Vegetation bewachsen, die angrenzenden Flächen sind ebenfalls reichlich mit Vegetation (Kleingartenanlage, Einfamilienhaussiedlung, Park Monplaisir) versehen, so dass davon ausgegangen werden kann, dass hier weitgehend natürliche Klimaverhältnisse vorherrschen. Da sich das Planungsgebiet südwestlich des Hauptemittenten (PCK Raffinerie GmbH) in der Gemarkung Schwedt, also in Hauptwindrichtung zu diesem befindet, bestehen nur selten Beeinträchtigungen durch Schadstoffimmissionen.

Das Vorhabensgebiet befindet sich nicht in einer Entfernung zu einer nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlage, in der schädliche Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Ferner wird den Abstandsempfehlungen des Leitfadens der Störfallkommission und dem technischen Ausschuss für Anlagensicherheit SFK/AA GS1 „Land-use planing“ entsprochen. Auswirkungen durch schwere Unfälle sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

BODEN

Entsprechend der MMK, Blatt 22, Schwedt (1976) sind im Untersuchungsgebiet grundwasserbestimmte Sande, insbesondere Sand-Rosterde und Sand-Gley bestimmend (D2b-1).

Weitere Eigenschaften der Sand-Rosterde und Sand-Gley können in der Tab. 1 folgendermaßen charakterisiert werden:

Tab. 2: Bodeneigenschaften (nach KATZUNG, 2004.)

Eigenschaften/ Bodenart	Sand-Rosterde / Sand-Gley
Sorptions- vermögen ⁵ :	niedrig - mittel
Pufferung ⁶ :	niedrig - hoch
Luftkapazität ⁷ :	hoch
Feldkapazität ⁸ :	niedrig
K _r -Wert ⁹ :	hoch
Grünlandzahl/ Ackerzahl	18 - 33

Das im Mai 2000 erstellte Baugrundgutachten erbohrte 65 bis 120 cm dicke Oberbodenschichten. Anschließend wurden bis zur maximalen Bohrungstiefe von 6,50 m Fein-, Mittel- und Grobsande angetroffen, die stellenweise von Feinkiesschichten, Einzelsteinlagen und Gerölllagen durchsetzt sind.

Der Boden ist in drei Teilbereichen durch die Zufahrt zum Park Monplaisir, dem Radweg und dem ehemaligen Tennisplatz total versiegelt. Als eine weitere Vorbelastung sind Schadstoffimmissionen in der Vergangenheit durch die nahegelegenen Industrieanlagen zu benennen. Das Planungsgebiet weist einen mittleren Versiegelungsgrad (27,2 %) auf. Für die übrigen Flächen im Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass der natürlich anstehende Boden lediglich in den oberen Schichten infolge der seit ca. 1700 intensiven gärtnerischen Nutzung gestört ist.

Aufgrund des ebenen Geländes sowie des vorhandenen Bewuchses besteht für die Sandböden derzeit keine Gefährdung durch Wind- oder Wassererosion. Für den Boden besteht auch keine Gefahr durch Kontamination mit Schadstoffen.

Mit großer Sicherheit befinden sich im Plangebiet nicht entdeckte Bodendenkmäler.

OBERFLÄCHENGEWÄSSER

Oberflächengewässer sind im Planungsgebiet nicht vorhanden.

GRUNDWASSER

Nach dem LANDSCHAFTSPLAN (1999) werden für die Talsandterrassen des Unteren Odertals Grundwasserflurabstände zwischen 2 und 5 m ermittelt. Der Grundwasserstand liegt im Planungsgebiet zwischen 4,79 und 5,85 üNN. Aufgrund der Lage des Gebietes im historischen Mittelbruch ist bei einer mittleren Geländehöhe von 7 m mit einem Grundwasserflurabstand von ca. 2,20 m, im ungünstigsten Fall von nur 1,15 m, zu rechnen. Der obere Grundwasserleiter liegt überwiegend in ungespannter Form vor.

⁵ Fähigkeit der Böden, Nährstoffe und auch Schadstoffe zu binden und auszutauschen
⁶ Fähigkeit der Böden, durch Pufferreaktion (Bindung/Ausfällung) auf Schadstoffbelastung zu reagieren und den pH-Wert konstant zu halten
⁷ Maß für den Luft erfüllten Porenraum in Abhängigkeit von der Feldkapazität
⁸ Maß für die Wassermenge, die die Böden gegen die Schwerkraft zurückhalten können
⁹ Maß für die Durchflussmenge je Flächen- und Zeit-Einheit, Wasser gesättigter Böden

Aufgrund der im Untersuchungsgebiet vorkommenden Böden und des auftretenden geringen Grundwasserflurabstandes ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringender Schadstoffe nicht geschützt. Die Gefahr der Kontamination mit Schadstoffen ist sehr hoch. Zudem zeichnen sich die Flächen durch eine hohe Grundwasserneubildungsrate aus.

Nördlich des Untersuchungsgebietes verläuft die Trinkwasserschutzzone IIIa des Wasserwerks Schwedt/Oder.

2.1.2 Arten und Biotope

FLORA UND BIOTOPE

Heutige Potentielle natürliche Vegetation (hpnV)

Vor Beginn der großflächigen Rodungen im 12. und 13. Jahrhundert waren über 80 % der Landesfläche Nordbrandenburgs von einer geschlossenen Waldfläche bedeckt. Die übrigen 20 % wurden von Gewässern und baumarmen bis –freien Mooren eingenommen. Als natürliche Waldgesellschaften wären im Bereich der Talsandterrassen des Unteren Odertals Kiefern-Traubeneichenwald anzutreffen.

Diese natürlichen Waldgesellschaften sind im Planungsgebiet nicht mehr vorhanden.

Flora, Biotope

Die Biotop- und Vegetationsstrukturen wurden im Rahmen zweier Begehungen im Juli 2005 sowie Januar 2006 aufgenommen. Der Bestands- und Konfliktplan (Plan 1) zeigt die heutige Flächennutzung und die Vegetationsstrukturen.

Der Großteil des Untersuchungsgebietes wird von ruderalisierten **Gras- und Staudenfluren** trockenwarmer Standorte (051432) dominiert, deren Artenzusammensetzung auf einen geringen bis mittleren Nährstoffgehalt schließen lässt. Unter anderem sind hier Taube Trespe (*Bromus sterilis*), Gemeines Knaulgras (*Dactylis glomerata*), Gemeiner Natternkopf (*Echium vulgare*), Gemeiner Reiherschnabel (*Erodium cicutarium*), Hopfenklee (*Medicago lupulina*) und Weiße Lichtnelke (*Silene pratensis*) anzutreffen. Darüber hinaus wurde auf den Grünflächen entlang der Passower Chaussee artenarmer Zier-/Parkrasen (05162) kartiert. Während letzterer Biotoptyp von geringer Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz ist, kann für die ruderalisierten Gras- und Staudenfluren trockenwarmer Standorte von einer mittleren Wertigkeit ausgegangen werden.

Das Planungsgebiet ist neben Gras- und Staudenfluren mit einer Vielzahl unterschiedlichster **Gehölzstrukturen** bewachsen. Neben vereinzelt Heckenstrukturen und Ausläufern von Baumreihen und Alleen sind auch Solitärbäume und Baumgruppen zu finden. Die Hecken und Windschutzstreifen sind unterschiedlichster Prägung. Entlang des Rad- und Fußweges wachsen vereinzelt in erster Linie Laubgebüsche frischer Standorte mit überwiegend heimischen Arten im Bestand (071021). Diese setzen sich aus Schwarzem Holunder (*Sambucus nigra*), Europäischem Pfaffenhütchen (*Euonymus europaea*) und Blutrotem Hartriegel (*Cornus sanguinea*) zusammen. Zudem sind in zwei Teilbereichen Laubgebüsche frischer Standorte mit nicht heimischen Arten (071022), wie Berberitze (*Berberis vulgaris*) und Liguster (*Ligustrum vulgare*) anzutreffen. An der östlichen Grenze des Planungsgebietes wächst eine ca. 15 m lange Pflaumen-Hecke (*Prunus domestica*), die von Obstbäumen überschirmt wird (071321). Weitere Obstbäume (überwiegend Apfelbäume – *Malus domestica*) sind im östlichen Teil des Gebietes zu finden und wurden als einschichtige oder kleine Baumgruppen, bestehend aus heimischen Altbäumen (0715311) kartiert. Entlang der Passower Chaussee sind Allee-bäume der Arten Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) und Gemeine Rosskastanie (*Aesculus hippo-*

castanum) vertreten (0714111, 0714121). Entlang des Weges zum Schloss Monplaisir wachsen Hainbuchen (*Fagus sylvatica*) und eine Gemeine Esche (*Fraxinus excelsior*) im Geltungsbereich. Von hoher Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz sind die Baumreihen, Alleen, Solitärbäume und Baumgruppen aufgrund ihres starken Baum- und Altholzes. Die Heckenstrukturen, die aus heimischen Gehölzen bestehen sind von mittlerer und die aus nicht heimischen Gehölzen bestehen, sind von geringer Wertigkeit für das Schutzgut Arten und Biotope.

Inmitten des Planungsgebietes befindet sich ein ehemaliger Tennisplatz (10171), der vollständig mit Asphalt versiegelt ist. Als weitere vollständig befestigte Flächen konnten der Rad- und Fußweg (12654) sowie die Erschließungsstraße (126122) zum Park Monplaisir kartiert werden. Diese drei Biotoptypen sind aufgrund der vollständigen Versiegelung ohne Bedeutung für das Schutzgut Arten und Biotope.

Die folgende Tab. 3 gibt einen Überblick über die im Untersuchungsgebiet vorkommenden Biotoptypen.

Tab. 3: Biotoptypen im Untersuchungsgebiet

05	Gras- und Staudenfluren
051432	Staudenfluren trockenwarmer Standort, ruderalisierte Ausprägung
05162	Artenarmer Zier-/Parkrasen
07	Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen und Baumreihen
071021	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
071022	Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
071321	mit Überschilderung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
0714111	Alleen mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten
0714121	Alleen, lückig oder hoher Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten
0715311	einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
10	Biotope der Grün- und Freiflächen
10717	Sportplätze
12	Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen
126122	Straßen mit Asphalt- oder Betondecke
12654	versiegelter Weg

FAUNA

Fundierte Untersuchungen bezüglich der Verbreitung, der Brut- und Rastplätze oder Nahrungshabitate einzelner Tierarten oder –gruppen wurden im Rahmen der Bearbeitung des Umweltberichtes nicht durchgeführt. Anhand der vorgefundenen Biotop- und Landschaftsstrukturen werden in der Folge allgemeingültige Angaben bezüglich der vorkommenden Lebensgemeinschaften dargelegt.

Aufgrund eines reichhaltigen Nahrungsangebotes im Planungsgebiet und den angrenzenden Gartenbereichen kann davon ausgegangen werden, dass vor allem eine für Stadtverhältnisse reichhaltige Vogelwelt (z. B. Buchfink, Amsel, Singdrossel, Blaumeise, Gartengräsmücke, Haus- und Feldsperling u.a.), aber auch ein hoher Anteil an Blütenbesuchenden, pflanzenfressenden und saftsaugenden Insekten anzutreffen ist.

Im nordöstlich an das Planungsgebiet angrenzenden Park Monplaisir kommt aufgrund seines alten Baumbestandes eine hohe bis sehr hohe Bedeutung für die Fauna zu. So ist bekannt, dass dort der Eremit, eine nach der FFH-Richtlinie geschützte Art, vorkommt.

2.1.3 Orts- und Landschaftsbild

Als Grundlage für die Beschreibung des Landschaftsbildes wird die Biotopkartierung, die Eindrücke der örtlichen Begehungen sowie der Landschaftsplan von Schwedt/Oder (Entwurf, 1999.) herangezogen. Neben den örtlichen Gegebenheiten wie Relief, Vegetation, insbesondere größere Waldflächen, Gewässer sowie die vorhandenen Nutzungsarten, Bauwerke und Erschließungsstrukturen spielen für die Bestimmung des ästhetischen Eigenwert der Landschaft die Faktoren Vielfalt, Eigenart und Schönheit eine wichtige Rolle. Vielfalt und Eigenart stellen die wahrnehmbare Essenz einer Landschaft dar. Infolgedessen kann der Erlebniswert der Landschaft für den Menschen beschrieben werden.

Das Untersuchungsgebiet befindet sich inmitten des Landschaftsraumes „Talsandterrassen des Unteren Odertals“, die sich durch steilwandig gegen die Untere Odertalniederung absetzende breite Sandebenen mit Höhen zwischen 14 bis 30 m auszeichnen. Hierbei handelt es sich um 3 bis 5 m breite, in mehreren Stufen ausgebildete Talsandterrassen, die zwischen Unterer Odertal-Niederung und Uckermärkischer Lehmplatte liegen.

Als wesentliches Landschaftsbildelement sind die auf den Talsandterrassen befindlichen Waldflächen zu nennen, die die Landschaft gliedern und zugleich eine hohe Raumwirkung aufgrund der sich deutlich gegenüber den angrenzenden Flächennutzungen abhebenden Waldkanten aufweisen. Bei den angrenzenden Nutzungen handelt es sich in erster Linie um Gewerbekomplexe und große Wohnsiedlungen. So stellt der Landschaftsplan der Stadt Schwedt/Oder das Planungsgebiet und dessen angrenzende Bereiche als stadtbildgliedernde und strukturierende Grün- und Freifläche dar. Zudem wird der Park Monplaisir als ein wesentlicher Markierungspunkt in der Stadtgestalt geführt.

Das weitgehend ebene und derzeit brachliegende Planungsgebiet liegt zwischen der Passower Chaussee und angrenzenden Gewerbegebieten, kleinteiligen Siedlungsgebieten, Kleingartenanlagen und dem Park Monplaisir. Für das Gebiet ist insbesondere der alte Baumbestand der Eschen, Kastanien und Obstbäume prägend. Durch die versiegelte Fläche des ehemaligen Tennisplatzes und dessen noch vorhandenen Beleuchtungsanlage erfährt das Landschaftsbild derzeit eine beeinträchtigende Wirkung.

Das Landschaftsbild kann aufgrund der Ausstattung mit landschaftsgliedernden Elementen, wie Solitäräumen, Elementen von Baumreihen und Alleen sowie flächigen Gehölzstrukturen bezüglich der **Vielfalt** als mittel eingestuft.

Die **Eigenart** des Planungsgebietes wird vor allem durch den alten Baumbestand an Obstbäumen, Eschen und Kastanien sowie durch die angrenzende Bebauung im Osten als Eigenheimsiedlung, im Norden durch die Kleingartenanlage und der im Westen anschließenden Streuobstwiese charakterisiert. Durch die landschaftsgliedernden Elementen und die umliegende Bebauung kann die Weite wahrgenommen werden. Die Eigenart kann dennoch als mittel bewertet werden, da das Untersuchungsgebiet einen Eigenartsverlust durch die Beleuchtungsanlage des Tennisplatzes erfährt.

Die **Schönheit** stellt die wahrnehmbare Essenz der Vielfalt und Eigenart dar. Gerade die Bewertung der Schönheit einer Landschaft haftet stark die Kritik der Subjektivität an. Um in die Nähe der Objektivität zu gelangen wird nach dem Vorschlag von PASCHKEWITZ nach TEPE (2001)¹⁰ die Bewertung der Schönheit vorgenommen. Demnach wird der nähere Untersuchungsraum der Schönheitskatego-

¹⁰ Es handelt sich hierbei um vier gleichrangige Schönheitskategorien (Naturschöne, Tätigschöne, Technischschöne und Kunstschöne), die jeweils einem eigenen Leitbild folgen und unabhängig voneinander zur höchsten Ausprägung gelangen können. Mit diesen Kategorien können insbesondere landschaftsbildprägende, menschliche Tätigkeiten in das Bewertungsverfahren einfließen und auch siedlungsnahe Landschaftsräume differenziert analysiert werden.

rie „Technikschöne“ zugeordnet, da sich das Planungsgebiet innerhalb einer durch bauliche Anlagen gestaltete Landschaft befindet (mittelwertige Naturnähe). Dabei kann die Schönheit des Planungsgebietes und dessen nähere Umgebung durchaus, aufgrund der reichhaltigen Grünstrukturen der Kleingärten und der Eigenheimsiedlung, als mittel eingestuft werden. Die Schönheit des weiteren Umfeldes – der Industrieanlagen, Gewerbe- und Wohngebiete – ist hingegen entwicklungsbedürftig, da die Bauwerke keinerlei Natürlichkeit aufweisen, die Flächennutzungen ausschließlich nach technischen Gesichtspunkten erfolgen und die Wohngebiete nur eine dürftige Begrünung erkennen lassen, wenn auch Letztere bereits eine Aufwertung erfahren haben.

Der **landschaftsästhetische Eigenwert** des Planungsgebietes und des näheren Umfeldes wird aufgrund der baulichen Überprägung und mit einem geringen Anteil typischer Landschaftselemente als mittel bis gering eingestuft.

2.1.4 Mensch

Für die Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind in erster Linie gesundheitliche Aspekte, insbesondere Lärm und andere Immissionen, sowie die regenerativen Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktion und Wohnqualität von Bedeutung.

Im Landschaftsplan der Stadt werden als Hauptverursacher von Lärmbetrübungen im Stadtgebiet die Straßen genannt. Bahn sowie Gewerbe- und Industriegebiete spielen dabei kaum eine Rolle.

Wie bereits im Kap. 2.1.1 (Klima, Lufthygiene und Lärm) beschrieben, haben sich seit 1989 die Emissionsmengen der Industrieanlagen von Schwedt/Oder deutlich reduziert, so dass seit 1991 die TA-Luft-Immissionswerte nicht mehr überschritten wurden. Das Planungsgebiet weist folgende Abstände zu emittierenden Anlagen auf: 960 m Abstand bis zu reconst, 1.440 m Abstand bis zur 2. Fackel und 1.460 m bis zur 1. Fackel des PCK Raffinerie GmbH. Entsprechend der "Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industriegebieten und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissionsschutzes (Abstandsleitlinie)" werden die darin genannten Richtwerte eingehalten.

Für Erholung und Freizeit stellt das Landschaftsbild die natürliche Voraussetzung dar. Aufgrund dieser Tatsache wird die Ästhetik der Landschaft vor allem für das Erlebnispotential und damit ihre Nutzbarkeit für Erholungssuchende bewertet.

Für die innerstädtische Erholung in Schwedt wird im Landschaftsplan unter anderem der an das Planungsgebiet grenzende Park Monplaisir genannt, der aufgrund seiner Lage und Größe sowohl zu den siedlungsnahen als auch zu den wohnungsnahen Grünflächen gerechnet wird. Der Park mit seinem ehemaligen Schloßchen, welches bis 1991 ein beliebtes Ausflugslokal der Schwedter Bevölkerung war, wird heute durch Eichen, Linden, Eschen, Buchen, Platanen und Robinien geprägt. Der Altbaumbestand ist durch Grundwasserabsenkung und Luftverschmutzung geschädigt. Insgesamt weist die Grünanlage gestalterische Mängel auf.

Als eine erholungswirksame Infrastruktur wird im Planungsgebiet der Rad- und Fußweg verzeichnet, der die Passower Chaussee mit dem ehemaligen Schwimmbad verbindet. Der im Planungsgebiet befindliche Tennisplatz wird hingegen nicht mehr genutzt. Demnach ist das Gebiet von geringer Bedeutung für die landschaftsbezogene und innerstädtische Erholung.

2.1.5 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Planungsgebiet sind keine vom Menschen gestaltete Landschaftsteile mehr vorhanden, die von geschichtlichen, wissenschaftlichem, künstlerischem, archäologischen, städtebaulichen oder die Kulturlandschaft prägenden Wert sind.

Im Nordosten grenzt unmittelbar an das Planungsgebiet der Park Monplaisir, der gemeinsam mit dem Lustschlösschen sowie der Kastanienallee an der ehemaligen Hauptachse des Parks seit dem 1. Juli 1991 in der Denkmalschutzliste nach § 34 Denkmalschutzgesetz Brandenburg geführt wird. Die historische Achse vom ehemaligen Schloss (heute Standort der Uckermärkischen Bühnen) über die Schlossfreiheit zum Park ist durch den Verkehrsknotenpunkt Lindenallee/Vierradner chaussee/Werner-Seelenbinder-Straße sowie den Bahndamm gestört und nicht mehr in der vollen Länge wahrnehmbar.

Als ein für die Kulturlandschaft wertvoller Bestandteil ist zudem die östlich des Planungsgebietes befindliche Streuobstwiese zu nennen, die sich durch einen hohen Anteil an Altholz auszeichnet.

Ferner wurde darauf hingewiesen, dass mit an hoher Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmäler im Plangebiet bei Tiefbauarbeiten anzutreffen sind.

2.1.6 Wechselbeziehungen

Die zuvor betrachteten Schutzgüter beeinflussen sich im Planungsgebiet in unterschiedlichem Maße, was mit der folgenden Matrix (Abb. 2) verdeutlicht werden soll. Insbesondere sei dabei auf die Wechselbeziehungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasser, Klima, Flora und Biotope sowie Fauna hingewiesen. Das Schutzgut Kultur- und Sachgüter wird nicht in die Betrachtung einbezogen, da die im Planungsgebiet vorhandenen Bodendenkmäler nicht mit den übrigen Schutzgütern in Wechselbeziehung stehen.

Abb. 2: Wechselbeziehungen im Bestand

Wirkung auf Wirkung von	Boden	Wasser	Luft	Klima	Pflanzen	Tiere	Land-schafts-bild	Mensch
Boden		Stoffeintrag	Staubbildung	Klimabeeinflussung durch Staubbildung	Lebensraum; Nährstoffversorgung	Lebensraum		Lebensraum
Wasser	nasse Deposition	Regen; Stoffeintrag	Aerosole; Luftfeuchtigkeit	Lokalklima Wolken; Nebel	Lebensgrundlage	Lebensgrundlage		Lebensgrundlage; Trinkwasser, Brauchwasser
Luft	Bodenluft, Bodenklima; Stoffeintrag	Belüftung; trockene Deposition	Chem. Reaktion von Schadstoffen; Durchmischung, O ₂ -Ausgleich	Lokal- und Kleinklima	Lebensgrundlage z.B. Bestäubung	Lebensgrundlage; Atemluft+ Lebensraum	Luftqualität	Lebensgrundlage: Atemluft; Erholungseignung
Klima	Bodenklima; Bodenentwicklung		Strömung, Wind, Luftqualität	Beeinflussung verschiedener Klimaverhältnisse	Wuchsbedingungen	Wohlbefinden	Element der gesamtästhetischen Wirkung	Wohlbefinden

Wirkung auf Wirkung von	Boden	Wasser	Luft	Klima	Pflanzen	Tiere	Land-schafts-bild	Mensch
Pflanzen	Durchwurzelung, Nähr-, Schadstoffzug, Bodenbildung	Reinigung	Stoffein- und -austrag; Reinigung	Beeinflussung durch O ₂ -Produktion, CO ₂ -Aufnahme	Konkurrenz; Pflanzengesellschaften; Schutz	Nahrungsgrundlage; O ₂ -Produktion; Lebensraum, Schutz	Strukturelement; Topographie, Höhen	Schutz, Ernährung
Tiere	Düngung, Bodenbildung	Nutzung	Nutzung; Stoffein- und -austrag	Beeinflussung durch CO ₂ -Produktion	Fraß, Tritt, Düngung, Bestäubung, Verbreitung	Konkurrenz, Populationsdynamik, Nahrungskette	Gestaltende Elemente	Erholung; Naturerlebnis
Land-schafts-bild	Erosionsschutz					Lebensraumstruktur	Stadtlandschaft	Ästhetisches Empfinden; Erholungseignung, Wohlbefinden
Mensch	Versiegelung		Nutzung; Schadstoffeintrag	Aufheizung durch Stoffeintrag	Nutzung, Pflege	Störung, Verdrängung	Überformung, Gestaltung Nutzung	

2.1.7 Zusammenfassung der Landschaftsanalyse

Plan 1 zeigt die derzeitige Flächennutzung und die folgende Tab. 4 gibt eine flächenmäßige Übersicht der im Gebiet vorkommenden Nutzungen und Oberflächenstrukturen:

Tab. 4: Übersicht der Flächennutzung

Flächennutzung	Fläche in m ²	% des Geltungsbereiches
Gehölze	180	1,8
Wege und Straßen	1.565	15,5
Sportplatz	1.546	15,3
Zier-/Parkrasen	1.519	15,1
Ruderalfluren	5.268	52,3
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.078	100,0

3 LANDSCHAFTSPLANERISCHE ZIELVORSTELLUNGEN

Auf der Grundlage der Situationsanalyse erfolgt die Erarbeitung von Entwicklungszielen, Erfordernissen und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Planungsgebiet.

Als landschaftsplanerischer Schwerpunkt ist die Sicherung und Ergänzung der vorhandenen Grünbestände zu sehen, die Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild übernehmen. Dazu ist es notwendig, ausreichend dimensionierte Freiflächen zu sichern, die die Ausbildung von naturnahen Vegetationszonen ermöglichen.

Entsprechend des Bestandes sieht der Grünordnungsplan Gehölzpflanzungen entlang des Radweges innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes vor. Mit diesen Heckenpflanzungen soll zum einen der private und naturnahe Charakter der Fläche unterstrichen und eine räumliche Grenze zum öffentlichen Bereich geschaffen werden. Die entlang der Erschließungsstraße vorgesehenen Baumpflanzungen sollen eine Eingrünung des Baugebietes bewirken. Weiterhin soll sowohl den Belangen des Naturhaushaltes und des Biotop- und Artenschutzes als auch dem zukünftigen Orts- und Landschaftsbild Rechnung getragen werden.

Leitziel für den Boden- sowie den Wasser- und Klimaschutz ist es, die Funktionsfähigkeit der natürlichen Abläufe und Wirkungszusammenhänge weitestgehend zu sichern beziehungsweise wieder herzustellen. Dazu gehören biologisch funktionsfähige, unbelastete Böden, funktionsfähige Wasserkreisläufe und natürliche, unbelastete Grundwassersysteme sowie stadtklimatisch wirksame Vegetationsbestände.

Im Einzelnen ergeben sich folgende Teilziele:

BODEN UND GRUNDWASSER

- Sicherung und Aufwertung der natürlichen Bodenfunktion
- Flächensparende Bauweise
- Vermeidung von Schadstoffeintrag

KLIMA

- Entwicklung einer Bebauungsstruktur mit hohem Grünanteil
- Freihalten der Luftaustauschbahnen von Baukörpern u.ä.
- Bepflanzung zur Staubminderung

BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ

- Erhaltung und Aufwertung vorhandener Gehölzbestände außerhalb der überbaubaren Fläche
- Erhaltung der Wanderwege von Amphibien und Reptilien sowie Kleinsäugetern zu den historischen Teichen im Park Monplaisir
- Förderung der Ansiedlung wildlebender Tiere und Pflanzen
- Förderung von standortgerechten und einheimischen Arten bei der Gehölzauswahl

LANDSCHAFTSBILD, ERHOLUNG

- Erhalt und Ergänzung des landschaftsbildprägenden Gehölzbestandes innerhalb des Plangebietes
- Schaffung von Fuß- und Radwegeverbindungen alternativ bzw. ergänzend zum Straßenraum
- Neugestaltung des Landschaftsbildes durch strukturierende Pflanzungen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche

Für die Entwicklung eines zukunftsweisenden, ökologischen Siedlungskonzeptes sollen an dieser Stelle weitere über die landschaftsplanerischen Zielsetzungen hinausgehende Planungsziele genannt werden:

- Entwicklung von kompakten Gebäudetypen mit relativ hoher Dichte / hoher Energieausbeute, Umsetzung sparsamer Energietechniken
- Orientierung der Gebäudestandorte bzw. der Erschließungsfunktion unter Berücksichtigung der klimatischen Verhältnisse
- Nutzung der Potentiale der regenerativen Energien unter Berücksichtigung der städtebaulichen und gestalterischen Anforderungen
- Vermeidung von festen und flüssigen Brennstoffen zur Heizung (Luftreinhaltung)

4 PROGNOSE

4.1 ENTWICKLUNG DES UMWELTZUSTANDES BEI DURCHFÜHRUNG DER PLANUNG / KONFLIKTANALYSE

Infolge der geplanten Baumaßnahme wird es zum Verlust von Oberflächen- bzw. Vegetationsstrukturen kommen. Nach § 10 BbgNatSchG ist dies als Eingriff in Natur und Landschaft zu werten, da von "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen im besiedelten wie im unbesiedelten Bereich, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts, das Landschaftsbild oder den Erholungswert der Landschaft erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen können" ausgegangen wird.

Im folgenden werden die durch den Bau, den Betrieb und der Anlage der Eigenheimsiedlung zu erwartenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft schutzgutbezogen und abschließend deren Wechselbeziehungen betrachtet. Abschließend werden alle zu erwartenden Beeinträchtigungen (bau-, anlage- und betriebsbedingt) in der Tab. 8 dargestellt. Die Konflikt-Nummerierung erfolgt durchgehend.

4.1.1 Schutzgut Boden

- Entfernung der Vegetationsdecke auf ca. 29,1 % des Geltungsbereiches, Beeinträchtigung der Bodenstruktur, Veränderung des Bodenreliefs
- Verdichtung und Beeinträchtigung des Oberbodens durch Räum- und Baufahrzeuge, durch Abstellplätze, Baucontainer und Erdeponien
- Verlust der natürlichen Bodenfunktion für Flora und Fauna
- Überbauung und Versiegelung des Bodens durch geplante Baukörper (GRZ 0,4)
- Beeinträchtigung der Bodenfunktion durch Überbauung und Versiegelung, je nach Verdichtungsgrad Verringerung oder Verlust der Bodenfunktionen
- Beeinträchtigung der vorhandenen Bodendenkmale infolge der Tiefbauarbeiten

Bei der Berechnung der geplanten Versiegelung wird grundsätzlich von der maximal möglichen Versiegelung ausgegangen, die sich durch die GRZ im Bebauungsplan ergibt. Auf der im Bebauungsplan als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesenen Fläche wird nach der Umsetzung der Baumaßnahme eine Fläche von 1.576 m² durch Gebäude und Flächen für den ruhenden Verkehr versiegelt sein. Darüber hinaus sind weitere 1.416 m² durch die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung befestigt, wobei der vorhandene Rad- und Fußweg keine Veränderung erfährt. Insgesamt sind demnach maximal 29,7 % des Geltungsbereiches nach Beendigung der Baumaßnahme vollständig versiegelt.

Bei den Betrachtungen der zu erwartenden Versiegelung ist allerdings zu beachten, dass derzeit bereits eine Fläche von 3.111 m² vollständig versiegelt ist. Darin enthalten sind zum einen der ehemalige Tennisplatz Fläche (1.546 m²), die Rad- und Fußwege sowie die Erschließungsstraße zum Park Monplaisir Fläche (1.565 m²). Gegenüber dem Bestand verringert sich somit die Versiegelung bei Umsetzung der geplanten Baumaßnahme um 119 m². Grundsätzlich handelt es sich hierbei um Böden mit allgemeiner Funktionsausprägung (D2b-1).

Die folgende Tab. 5 zeigt die derzeitige und zukünftige Versiegelung im Geltungsbereich.

Tab. 5: Bilanz Versiegelung

Versiegelte und belastete Flächen im Plangebiet	Fläche in m ²	% des Geltungsbereiches
Bestand		
Tennisplatz	1.546	15,3
Rad-/Fußweg, Erschließungsstraße	1.565	15,5
Versiegelung - Gesamt	3.111	30,8
Planung		
Grundstücksbebauung, einschl. Flächen für den ruhenden Verkehr	1.576	15,6
Verkehrsflächen	1.416	14,1
Versiegelung - Gesamt	2.992	29,7
Verringerung der versiegelten Fläche	-119	-1,2

Aufgrund der Verringerung der versiegelten Fläche im Verhältnis zum Bestand, kann davon ausgegangen werden, dass es bei dem Bauvorhaben nicht um einen erheblichen und nachhaltigen Eingriff in das Schutzgut Boden kommen wird.

4.1.2 Grundwasser

- Veränderung der natürlichen Bodenfunktion durch teilweises Abräumen des Bestandes im Hinblick auf Versickerung, Filterung und Speicherung von Wasser
- Geringfügige Verringerung der Grundwasserneubildung über Niederschlagswassereintrag durch Zunahme des Oberflächenabflusses infolge des erhöhten Anteils versiegelter Flächen (Baukörper und befestigte Flächen)
- Gefahr der Grundwasserkontamination durch Baumaschinen und unsachgemäßen Umgang mit grundwassergefährdenden Stoffen während der Bauzeit aufgrund der ungedeckten Grundwasserschichten

Durch die Festsetzungen, einen Großteil des Niederschlagswassers auf den Grundstücksfreiflächen zurückzuhalten und als Brauchwasser (z. B. zur Grünflächenbewässerung) zu nutzen, kann einerseits der Trinkwasserverbrauch verringert und andererseits das Niederschlagswasser dem natürlichen Wasserkreislauf, wenn auch verzögert, zugeführt werden. Eine vollständig bodenversiegelnde Befestigung (z. B. Beton oder Asphalt) der Grundstücksfreiflächen, insbesondere der Stellplätze und deren Zufahrten ist ausgeschlossen. Zudem ist die Breite der Grundstückszufahrten und Zuwege auf maximal 3,00 m beschränkt. Die auf den Verkehrsflächen sowie dem Rad- und Fußweg anfallenden Niederschläge werden der Versickerungsmulde zugeführt bzw. in die Seitenbereiche zur dortigen Versickerung geleitet.

Demnach kann der Eingriff, bezüglich des Schutzgutes Grundwasser, als gering bewertet werden.

4.1.3 Schutzgut Klima und Lufthygiene

- Geringfügige Veränderung der klimatischen Situation im Geltungsbereich
- Geringfügige Veränderung der lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebietes durch Zunahme der verkehrlichen Belastung und Energieversorgung
- Lärmbelastungen infolge der Bauarbeiten

Für das Wohngebiet besteht neben der Nutzung von Erdgas und Heizöl die Möglichkeit des Einsatzes von alternativen Methoden, wie z. B. Erdwärmenutzung unter Einsatz von Wärmepumpen, Sonnenkollektoren. Zudem können Verbrennungsanlagen für feste Brennstoffe, d.h. naturbelassenes Holz, als offener Kamin, Kaminofen oder Kachelofen (eine Verbrennungsanlage pro WE) eingebaut werden.

Erhebliche und nachhaltige Auswirkungen auf Klima, Lufthygiene und Lärm sind durch das geplante Bauvorhaben nicht zu erwarten.

4.1.4 Schutzgut Flora und Fauna

- Zerstörung von Lebensräumen durch den Verlust von Vegetations- und Biotopstrukturen (s. Tab. 6)
- Beeinträchtigung der Artenausstattung und -vielfalt
- Fällung von 10 Bäumen

SCHUTZGUT FLORA UND BIOTOPE

K 1

Durch das geplante Bauvorhaben werden die vorhandenen Vegetationsstrukturen vor allem im Umfeld des ehemaligen Tennisplatzes nachhaltig beeinträchtigt. Aus der folgenden Tab. 6 geht der flächenmäßige Verlust der betroffenen Biotoptypen hervor.

Tab. 6: Verlust an Biotopstrukturen

Vegetations-/ Biotopstrukturen	Verlust m ²	Anteil im Geltungsbereich (%)	Biotopwert ¹¹
Beeinträchtigung durch Verkehrsfläche			
Ruderal-/Staudenvegetation (051432)	826	8,2	mittel
Artenarmer Zier-/Parkrasen (05162)	99	1,0	gering
Beeinträchtigung durch Allgemeines Wohngebiet			
Ruderal-/Staudenvegetation (051432)	970	9,7	mittel
Verlust – Gesamt	1.895	18,8	

¹¹ Bestimmung des Biotopwertes nach KÖPPEL/FEICKERT/SPANDAU/STRASSER (1998) nach Froehlich & Sporbeck (1996)

Im Zuge der Gestaltung der Grundstücksfreiflächen werden neue Biotopstrukturen geschaffen, die zu einer Veränderung der vorhandenen Biotopwerte, aber jedoch nur teilweise zu einer Aufwertung führen. Es werden überwiegend Biotopstrukturen geschaffen, die gärtnerisch gestaltet sind. Aufgrund der zu erwartenden intensiven Pflege sind wenige naturnahe Strukturen zu erwarten.

Die durch Versiegelung oder Bebauung betroffene Fläche beträgt im Plangebiet insgesamt 2.992 m². Auf den betroffenen Flächen sind 3.111 m² bereits versiegelt. Durch die Baumaßnahme werden demnach ca. 119 m² als Vegetationsstandort dauerhaft gewonnen.

K 2

Aufgrund des geplanten Bauvorhabens wird die Fällung von insgesamt acht Bäumen notwendig. Dabei handelt es sich um Obstbäume, die gemäß § 2 (1) Pkt. 2 BbgBaumSchV nicht als geschützt gelten.

Insgesamt werden demnach von dem Bauvorhaben **1.895 m² Biotopfläche nachhaltig beeinträchtigt**, wobei 1.796 m² eine mittlere Wertigkeit (ruderales Staudenflur) und 99 m² eine geringe Wertigkeit (Zierrasen) bezüglich des Schutzgutes Flora und Biotope aufweisen.

SCHUTZGUT FAUNA

K 3

Eine direkte (primäre) Umweltwirkung ist für das Schutzgut Fauna derzeit durch die geplante Baumaßnahme nicht zu erkennen. Jedoch wird der Verlust der acht alten Obstbäume ein nachhaltiger Eingriff für die auf diese Strukturen angewiesene Fauna sein.

4.1.5 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung

- Veränderung des Orts- und Landschaftsbildes durch Bebauung
- Verlust von landschaftsbildprägenden Bäumen
- Veränderung der Raumwirksamkeit
- Neugliederung des Baugebietes

Durch das geplante Baugebiet sind keine nachhaltigen Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild zu erwarten, da sich die Baukörper in ihrem Erscheinungsbild der westlich gelegenen Einfamilienhäuser anpassen.

4.1.6 Schutzgut Mensch

- Geringfügige Veränderung der lufthygienischen Situation innerhalb des Plangebietes durch Zunahme der verkehrlichen Belastung und Energieversorgung
- Lärmbelastungen infolge der Bauarbeiten

Der durch das Planungsgebiet verlaufende Rad- und Fußweg zwischen Passower Chaussee und ehemaligem Schwimmbad bleibt erhalten und dient weiterhin Erholungszwecken.

Nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigungen bezüglich des Schutzgutes Mensch sind nicht zu erwarten.

4.1.7 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Durch das Vorhaben wird der Park Monplaisir mit dem Luftschlösschen am Rande tangiert. Das Denkmal wird auch in Zukunft über die bisher verfügbaren Zuwegungen über die neue Planstraße und durch den Park erreichbar sein. Die für eine zukünftige Nutzung des Luftschlösschens erforderlichen Parkplätze können auf öffentlichen Flächen außerhalb des Parks nachgewiesen werden.

Von nachhaltigen und erheblichen Beeinträchtigungen für den Park Monplaisir und dessen Luftschlösschen wird nicht ausgegangen.

4.1.8 Wechselwirkungen

Die durch die Baumaßnahme vorgenommene Überbauung des Bodens führt zwangsläufig zum Funktionsverlust dieser Bodenbereiche. Infolge dessen kommt es zu erheblichen Wechselwirkungen mit den Schutzgut Flora und Biotope und mit dem Schutzgut Fauna. Für beide Schutzgüter geht infolge dieses Eingriffs Lebensraum verloren. Weitere unerhebliche Wechselwirkungen werden im Bezug auf eine geringfügige Erhöhung der Verdunstungsrate und des Oberflächenabflusses erwartet. Zudem geht klimawirksame Freifläche verloren. Relevante Auswirkungen auf die Schutzgüter Landschaftsbild und Mensch werden durch die Versiegelung nicht erwartet.

Durch die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes sowie dessen Erschließung werden kleinteilig Biotopstrukturen (K 1 und K 2) beseitigt, die zahlreichen unterschiedlichen Tiergruppen als Nahrungsgrundlage und Lebensraum dienen. Insbesondere der Verlust der acht Obstbäume ist für die auf diese Strukturen angewiesene Fauna von erheblichen Nachteil (K 3). Von der Beseitigung der ruderalen Gras- und Staudenfluren, der artenarmen Zier-/Parkrasen sowie der kleinteiligen Gehölzbestände werden keine erheblichen Auswirkungen für das Schutzgut Fauna erwartet, da die Grundstücksfreiflächen nach Beendigung der Baumaßnahme gärtnerisch angelegt werden und somit zu mindestens zum Teil naturnahe Strukturen geschaffen werden.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Planungsgebiet nicht zu erwarten.

4.2 ZUSAMMENFASSUNG

Bei der geplanten Bebauung handelt es sich um ein allgemeines Wohngebiet mit der zugehörigen Erschließung. Die Umweltwirkungen sind vor allem hinsichtlich der Schutzgüter Boden sowie Flora und Biotope zu vermerken, in dessen Folge das Schutzgut Fauna erhebliche Beeinträchtigungen erfährt. Weitere Wechselwirkungen bestehen mit den Schutzgütern Grundwasser, Landschaftsbild und Mensch, die jedoch von geringer bzw. ohne Erheblichkeit für das betreffende Schutzgut sind.

Die zu erwartenden Umweltauswirkungen bei Realisierung des Bauvorhabens werden in der nachfolgenden Tab. 7 bezüglich der bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt.

4.2.1 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtrealisierung des Allgemeinen Wohngebietes würde das Gelände weiterhin brach liegen. Eine Verringerung der versiegelten Fläche würde nicht erfolgen, und die Bedeutung für Flora und Fauna sowie das Klima bleibt somit unverändert. Jedoch ist bekannt, dass für Schwedt/Oder der Bedarf an Eigenheimgrundstücken besteht. Durch die Verdichtung des Innenbereiches von Schwedt/Oder kann einer wesentlich höheren Neuversiegelung an der Peripherie der Stadt vorgebeugt werden.

5 GRÜNORDNUNGSPLAN

Der Grünordnungsplan stellt gemäß § 7 BbgNatSchG die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege dar. Damit liefert er die Grundlage für die gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 7 BauGB vorzunehmende Einstellung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege in die Abwägung nach § 1 Abs. 6 BauGB. Dabei geht es auch um die nach § 21 BNatSchG im Bebauungsplan abschließend zu klärende Fragestellung von Eingriffen in Natur und Landschaft und deren Ausgleich.

Das im Folgenden erläuterte landschaftsplanerische Konzept wurde auf Grundlage des vorliegenden Bebauungskonzeptes entwickelt.

Die Berücksichtigung von Vermeidung, Minderung und Ausgleich von Eingriffen erfolgte gemäß § 12 BbgNatSchG unter der Vorgabe, dass nach Beendigung der Maßnahme keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Naturhaushaltes verbleiben und das Landschaftsbild landschaftsgerecht wieder hergestellt oder neu gestaltet ist.

5.1 LANDSCHAFTSPLANERISCHES KONZEPT

Der Grünordnungsplan (Plan 2) zeigt das landschaftsplanerische Konzept für die Entwicklung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Erweiterung der Eigenheimsiedlung Monplaisir“ auf.

Als wesentlicher Bestandteil des grünordnerischen Konzeptes sind der Erhalt und die Ergänzung der vorhandenen Grünbestandteile im Planungsgebiet zu nennen. Dazu gehören vor allem die Gehölzbestände sowie Einzelbäume im westlichen, südlichen und nördlichen Bereich des Planungsgebietes. Bei den zu erhaltenden Bäumen handelt es sich zumeist um Obstbäume (überwiegend Apfelbäume – *Malus domestica*). Als weitere Laubbäume sind mehrere Gemeine Eschen (*Fraxinus excelsior*), Gemeine Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) sowie Hain-Buchen (*Fagus sylvatica*) aufgrund ihres starken Baum- und Altholzes erhaltenswert. Diese Bereiche, die während der Baumaßnahme nicht beeinträchtigt werden sollten, übernehmen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für das Landschaftsbild.

Neben dem Erhalt der vorhandenen Grünelemente sind Pflanzungen entlang der Grundstücksgrenzen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes geplant. Auf einer Breite von 3 m sollen hier dicht bepflanzte Gehölzflächen entstehen, die eine Abgrenzung zum parallel zu diesen Grundstücken verlaufenden Rad- und Fußweg ermöglichen. Hier können die bereits vorhandenen Gehölze integriert werden, so dass durch diesen alten Gehölzbestand eine Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes erfolgt. Infolge einer nicht durchgehend geforderten Begrünung besteht auf jedem Grundstück die Möglichkeit, einen Durchgang zum Rad- und Gehweg von ca. 3 m Breite zu belassen.

Für die Strauchpflanzungen wird die Verwendung von standortgerechten und einheimischen Arten gefordert.

Die entlang der Passower Chaussee vorhandenen Flächen, mit Zier- bzw. Parkrasen bewachsen, werden gemeinsam mit dem Baumbestand als öffentliche bzw. private Grünfläche ausgewiesen. Somit ist der Erhalt des vorhandenen Zustandes für diesen Bereich gewährleistet.

Ein weiterer wesentlicher Bestandteil im Planungsgebiet stellen die Fuß- und Radwege dar, die im Bestand erhalten bleiben.

Die geplanten Oberflächenbefestigungen auf den Grundstücksfreiflächen sollen in wasser- und luft-durchlässigem Aufbau hergestellt werden, um eine direkte Niederschlagsversickerung zu gewährleisten.

Die vorhandenen und die geplanten Grünstrukturen bilden zusammen ein wichtiges strukturbildendes Element innerhalb des Planungsgebietes. Insgesamt ist das landschaftsplanerische Konzept geeignet, die Eingliederung des Vorhabens in das Landschafts- und Ortsbild und eine Vernetzungsfunktion für den Biotop- und Artenschutz zu gewährleisten. Zugleich erhält das Plangebiet mit der geplanten Bebauung und Neustrukturierung eine städtebaulich gefasste Form. Durch die Neugliederung der Bauflächen, die geplante Anpflanzungen auf den Grundstücksfreiflächen, den Erhalt einzelner Grünelemente sowie durch die Schaffung von Grünverbindungen wird der Gesamteindruck des Gebietes aufgewertet.

Im Zuge der Vorbereitung für die geplante Bebauung werden die zum Teil landschaftsbildbeeinträchtigende Nutzungen, wie der Tennisplatz und dessen Beleuchtungsanlage beseitigt.

Sollten nach der BbgBaumSchV geschützte Bäume gefällt werden müssen, so können notwendige Ersatzpflanzungen entlang der Straßenfront der Planstraße gepflanzt oder in die dichte Anpflanzungen entlang der Fuß- und Radweges integriert werden. Sind die Fällmaßnahmen im Zeitraum vom 15.3. bis 15.9. vorgesehen, ist gemäß § 36 BbgNatSchG schriftlich eine Ausnahmegenehmigung vom Verbot nach § 34 Nr. 1 BbgNatSchG bei der Unteren Naturschutzbehörde zu beantragen.

6 GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN

Gemäß § 19 BNatSchG bzw. § 12 BbgNatSchG ist der Verursacher eines Eingriffs verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. Im Folgenden werden die Vermeidungs- sowie Schutz- und Gestaltungsmaßnahmen aufgeführt.

6.1 VERMEIDUNGS- UND VERMINDERUNGSMASSNAHMEN

Zunächst werden die Maßnahmen zur Vermeidung und zur Minderung von Eingriffen innerhalb des Baugebietes dargestellt. Sie sind in der Parallelbearbeitung von Grünordnungsplan und Bebauungsplan bereits in den Bebauungsplan aufgenommen worden. Damit sichert der Grünordnungsplan ein Höchstmaß an Eingriffsvermeidung und -minderung.

6.1.1 Schutzgut Boden

Zur Minderung der Eingriffe auf den Baugrundstücken erfolgt gemäß § 19 BauNVO eine Begrenzung der überbaubaren Fläche mittels der Festsetzung eines GRZ-Wertes von 0,4. Stellplätze, Carports und Garagen dürfen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche errichtet werden. Die verbleibenden Grundstücksfreiflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen.

Zur Vermeidung der Beeinträchtigungen der nicht durch den Baukörper in Anspruch genommenen Flächen innerhalb des Wohngebietes (ca. 4.073 m²), sind gärtnerisch so anzulegen und zu pflegen, dass sich die Bodenfunktionen wieder herstellen und regenerieren kann. Sofern die Möglichkeit besteht, die vorhandenen Gehölze in diesen Bereichen zu erhalten, sollte dies auch umgesetzt werden. Auf einer Fläche von insgesamt 229 m² soll hier der Gehölzbestand erhalten bzw. entwickelt werden. Auf diesen Flächen wird sich eine ungestörte Bodenentwicklung vollziehen können, so dass zukünftig eine hohe Bedeutung für das Schutzgut Boden erreicht wird.

Zur Durchführung der Baumaßnahme abgetragener Boden ist wieder entsprechend seines natürlichen Schichtungsgefüges einzubauen. Das Vermischen von Ober- und Unterboden ist zu vermeiden.

Überschüssiger Boden ist auf seine Eignung auf Wiederverwendbarkeit zu prüfen. Bei der Notwendigkeit der Errichtung von Oberbodenmieten ist eine geordnete und fachgerechte Lagerung abseits vom Baubetrieb zu sichern.

Für die im Planbereich geplanten Tiefbauarbeiten von mehr als 30 cm Tiefe wird eine Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde erforderlich. Im Rahmen dessen werden die Erdarbeiten durch einen Archäologen auf Bodendenkmäler hin untersucht und diese dokumentiert.

6.1.2 Schutzgut Grundwasser

Durch die Festlegung des Bebauungsplanes wird sichergestellt, dass ein möglichst hoher Anteil des Niederschlagswassers über flächige Versickerung direkt dem Grundwasser zugeführt wird. Dies betrifft nicht nur die unversiegelten Flächen (Vegetationsfläche mind. 40,4% der Planungsgebietes, insgesamt 4.073 m² Fläche), sondern auch die Versiegelung auf den Baugrundstücken, die wasserdurchlässig gestaltet werden müssen. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass der Eingriff in den Wasserhaushalt dadurch nicht erheblich ist.

Baustellenbedingte Verkehrs- und Lagerflächen sind auf ein unbedingt erforderliches Maß zu reduzieren. Die öffentliche Grünfläche steht hierfür nicht zur Verfügung.

Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem Stand der Technik zu treffen.

6.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Um Lärm- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden Baumaschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik eingesetzt und genutzt.

Nach Beendigung der Baumaßnahmen werden die ehemaligen Baustellenflächen renaturiert und begrünt, so dass diese Flächen als klimawirksame Freiflächen wieder zur Verfügung stehen.

6.1.4 Schutzgut Flora und Biotope sowie Fauna

Abgesehen von der öffentlichen und privaten Grünfläche (1.932 m²), in der die vorhandenen Vegetationsbestände erhalten bleiben, sind die Grundstücksfreiflächen innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes (4.073 m²) als Vegetationsflächen anzulegen und dauerhaft gärtnerisch zu unterhalten. Die Verwendung von chemischen Düngemitteln und Pestiziden sollte vermieden werden. Die Flächen können dadurch eine mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz erhalten. Gleichzeitig werden auf diesen Flächen Bindungen für standortgerechte und gebietstypische Gehölzpflanzungen ausgesprochen, um Lebensraum und Nahrungsangebot für die heimische Tierwelt zu gewährleisten.

Zum Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen sind die Vorschriften der DIN 18 920 zu beachten.

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen des Bodens sowie der vorhandenen Vegetation ist ausschließlich die Nutzung der Lagerflächen zur Materiallagerung vorzusehen. Insbesondere Zwischenlagerungen von Baustoffen im Kronen- und Wurzelbereich der Bäume sind zu vermeiden. Gleiches gilt für das Überfahren mit schwerem Gerät oder für das Aufstellen der Baufahrzeuge.

Um auch für die Fauna die Beeinträchtigungen während der Bauphase möglichst gering zu halten, werden Maschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik zum Einsatz kommen.

Ferner wird auf den Bau von Zaunsockeln zur Begrenzung der Grundstücke verzichtet, so dass eine Unterbrechung der Wanderwege der Kleinsäuger und Amphibien weitgehend unterbleibt.

6.1.5 Schutzgut Landschaftsbild

Die Konzeption zur Bebauung des ehemaligen Tennisplatzes geht davon aus, durch eine koordinierte, auf den Charakter einer geschlossenen Siedlung orientierende Gestaltung, die vorhandene Siedlung an der Passower Chaussee städtebaulich abzurunden.

Mit der Beschränkung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung mit Hilfe der überbaubaren Grundstücksflächen, der Grundflächenzahl, der Geschossflächenzahl und der Zahl der zulässigen Vollgeschosse werden die landschaftsplanerischen und städtebaulichen Zielvorgaben für das Planungsgebiet berücksichtigt. Insbesondere durch die Beschränkung auf zwei Vollgeschossen wird

eine städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklung in Anpassung an vorhandene bauliche Strukturen unterbunden.

6.1.6 Schutzgut Mensch

Um Lärm- und Schadstoffemissionen zu minimieren, werden Baumaschinen nach dem aktuellsten Stand der Technik eingesetzt und genutzt.

Mit der Beibehaltung des Fuß- und Radweges - im B-Plan als Mischverkehrsfläche ausgewiesen -, der am Rand das Planungsgebiet quert und die Passower Chaussee mit den Sportanlagen des SSV PCK Raffinerie GmbH verbindet, wird dem bestehenden Erholungsanspruch auch in der Zukunft gefolgt.

6.2 SCHUTZMASSNAHMEN

Darüber hinaus ergeben sich einige Möglichkeiten zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aus einschlägigen Regelwerken und DIN-Normen zum Verhalten auf Baustellen:

Um insbesondere den teilweise vorhandenen erhaltenswerten Gehölzbestand auf Dauer zu erhalten und vor Beschädigungen und Verletzungen zu schützen, sind während der Bauarbeiten besondere Schutzvorkehrungen gemäß DIN 18920 (Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen) notwendig.

Im direktem Baustellenbereich sowie auf den Lagerflächen besteht die Gefahr der Versickerung von schädlichen Stoffen (z.B. Öl, Benzin usw.). Um eine Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser auszuschließen, sind entsprechende Schutzmaßnahmen gegen Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers nach dem aktuellen Stand der Technik zu treffen.

6.3 KOMPENSATIONSMASSNAHMEN

Trotz der zuvor beschriebenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleiben zum Teil erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft.

Die oben geschilderten Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen reichen nicht aus, um den Eingriff in das Schutzgut Flora, Biotope und Fauna sowie die Fällung von acht Bäumen vollständig zu kompensieren.

6.3.1 Ausgleichsmaßnahmen

SCHUTZGUT FLORA UND BIOTOPE

Der Ausgleich für den Verlust bzw. Veränderung von insgesamt 1.895 m² Biotopstrukturen stehen künftig 6.321 m² für die Gestaltung bzw. zum Teil auch zur Erhaltung vorhandener Biotopstrukturen der Gehölze im Planungsgebiet zur Verfügung. Diese sind so zu gestalten, dass Flächen mit einem möglichst hohen Biotopwert geschaffen werden. Zudem ist abzusehen, dass ein Einzelbaum gefällt werden muss (vgl. Kap. 3.1.4). Dazu sind verschiedene Festsetzungen notwendig.

Im Einzelnen werden folgende Ausgleichsmaßnahmen für den Biotop- und Artenschutz vorgeschlagen:

Ausgleichsmaßnahme – A 1

Als Ausgleich für den Verlust von 1.895 m² Gras- und Staudenfluren geringer bis mittlerer Wertigkeit stehen künftig für die Gestaltung beziehungsweise zum Teil auch für den Erhalt vorhandener Biotopstrukturen 229 m² im Planungsgebiet zur Verfügung (vgl. Plan 2 – Dichte Bepflanzung). Mit den so gestalteten Flächen soll ein möglichst hoher Biotopwert geschaffen werden.

SCHUTZGUT FAUNA

Ausgleichsmaßnahme – A 2

Durch den absehbaren Verlust von acht alten Obstbäumen werden nachhaltige Beeinträchtigungen für das Schutzgut Fauna erwartet. Als Ausgleich hierfür ist innerhalb des Park Monplaisir geplant, einen noch näher zu definierenden Altbaum, für den das Vorkommen des Eremiten (eine nach FFH-Richtlinie geschützte Art) nachgewiesen wurde, solche Maßnahmen (z. B. Kronenverankerung – die Maßnahme kann erst dann ausführlich beschrieben werden, wenn ein konkreter Baum benannt wurde) durchzuführen, dass ein Abgang des Baumes verhindert werden kann.

Mit den oben aufgeführten Ausgleichsmaßnahmen 1 bis 2 ist der Eingriff in das Schutzgut Flora, Biotope und Fauna ausgeglichen.

6.4 UMSETZUNG

Entsprechend der Anforderungen des BbgNatSchG (§ 7 Abs. 2) sind die erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen durch Planzeichnungen und textliche Festsetzungen in den Bebauungsplan aufzunehmen.

Die Umsetzung der Maßnahmen erfolgt durch den Vorhabensträger bzw. durch den jeweiligen Grundstückseigentümer. Sie sind im direkten Anschluss an die Baumaßnahme durchzuführen.

Die Ausgleichsmaßnahme A 2 wird im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Schwedt/Oder und dem Investor gesichert.

6.5 ANDERWEITIGE PLANUNGSMÖGLICHKEITEN

Standort

Da der vorgelegte Bebauungsplan sich in den Entwurf des Flächennutzungsplanes einordnet, wurde auf die Untersuchung weiterer Standorte verzichtet.

Planinhalt

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden zwei weitere städtebauliche Varianten geprüft, die die unterschiedliche Gliederung des Planungsgebietes untersuchten.

Variante 1 sah eine ähnliche Parzellierung der Fläche vor, wie die nun favorisierte Variante. Diese unterschied sich jedoch in der Hinsicht, dass die Erschließung der Großteil der Grundstücke über den derzeitigen Fuß- und Radweg erfolgt. Die in zweiter Reihe befindlichen Grundstücke werden durch die mittig im Planungsgebiet liegende Erschließungsstraße des Park Monplaisir erschlossen. Zur Umsetzung dieser Variante wäre die Umverlegung, der durch das Planungsgebiet verlaufenden Gasleitung erforderlich, was jedoch aus Gründen des umfangreichen Aufwandes nicht möglich ist.

Im Gegensatz zur favorisierten Variante wird bei der Variante 2 die Parzellierung um 90° gedreht und die Erschließung erfolgt ebenfalls über den Fuß- und Radweg, der dann mittig durch das Planungsgebiet in Richtung Park Monplaisir verläuft. Diese Variante orientiert sich nicht an den vorhandenen Bebauungsstrukturen und ist somit aus städtebaulichen Gründen nicht gewollt.

Tab. 8: Bilanz der Beeinträchtigungen und deren Kompensation

Schutzgut Flora und Biotope								
Konflikt -Nr.	Konfliktursache	Beeinträchtigung	Eingriffsbereich	Fläche	Allgemeine Vermeidung/Minderung	Ausgleich/Ersatz bzw. Vermeidung/Verminderung	Umfang	Bilanz
K 1	Verlust von Biotopstrukturen	Beeinträchtigung Lebensraumkomplexe und störepfindlichen Arten Zerstörung von Lebensräumen durch den Verlust von Vegetationsbeständen Veränderung der Standortbedingungen/Lebensraumfunktion von Pflanzen und Tieren	Gras- und Stauden	1.895 m ²	Flächensparender Umgang mit Baustellenlagerflächen Materiallagerung ausschließlich auf dafür ausgewiesenen Flächen Wiederherstellung und Rekultivierung beeinträchtigter Flächen und ihrer Lebensraumfunktion Gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen Schutz vorhandener Gehölzbestände	A 1 Linienförmige Gehölzanpflanzung	229 m ²	kompensiert
K 2 / 3	Verlust von Biotopstrukturen in Form von alten Obstbäumen	Beeinträchtigung Lebensraumkomplexe und störepfindlichen Arten Zerstörung von Lebensräumen durch den Verlust von Vegetationsbeständen Veränderung der Standortbedingungen/Lebensraumfunktion von Tieren	Baum-schicht	8 St.	Flächensparender Umgang mit Baustellenlagerflächen Materiallagerung ausschließlich auf dafür ausgewiesenen Flächen Gärtnerische Anlage der Grundstücksfreiflächen Verzicht auf den Bau von Zaunsockeln Schutz vorhandener Gehölzbestände	A 2 Baumpflege eines für Eremiten relevanten Altbaumes in der Parkanlage Monplaisir (z.B. Kronenverankerung)	1 St.	kompensiert

7 LANDSCHAFTSPLANERISCHE FESTSETZUNGEN UND BEGRÜNDUNGEN

Die folgenden landschaftsplanerischen Festsetzungen sind erforderlich, um das grünordnerische Konzept umzusetzen und dauerhaft zu gewährleisten und die oben beschriebenen Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minderung und Gestaltung sowie zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft über den Bebauungsplan planungsrechtlich abzusichern.

Gemäß dem gemeinsamen Erlass „Bauleitplanung und Landschaftsplanung“ des brandenburgischen Ministerium für Umwelt, Natur und Raumordnung sowie des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr¹² wurden die planungsrechtlichen Festsetzungen so abgefasst, dass sie im Ergebnis der Abwägung in den Bauleitplan übernommen werden können. Weitergehende Inhalte (z.B. Pflegemaßnahmen), die auch aus Gründen der Subsidiarität (Vermeidung von Festsetzungen, die bereits in anderen gesetzlichen Bestimmungen geregelt sind bzw. darüber geregelt werden) nicht direkt übernommen werden, sind in Kap. 7.3 als Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes formuliert.

7.1 PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Dichte Bepflanzung

Die für eine dichte Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind in einer Tiefe von mindestens 1,5 m mit Sträuchern gemäß Gehölzliste derart zu bepflanzen, dass je 1 qm ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60 – 100 cm gesetzt wird. Die im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen 1 bis 3 sind zu 80 %, die Pflanzfläche 4 zu 50 % und die Pflanzfläche 5 vollständig zu bepflanzen. Zuwegungen sind zuzulassen.

Gehölzliste: Dichte Bepflanzung

Es wird ein Herkunftsnachweis aus regionaler Anzucht empfohlen.

Sträucher

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa indora	Geruchlose Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder

¹² Gemeinsamer Erlass vom 29.4.1997

Bindungen für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Gehölzbestände

Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünfläche sowie der privaten Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet sind zu erhalten.

Erhaltung auf Dauer

Durch Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB betroffene Anpflanzungen sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang durch gleiche Arten zu ersetzen.

TEIL B: LANDSCHAFTSPLANERISCHE EMPFEHLUNGEN

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

Befestigungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen

Im allgemeinen Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguß, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Für Grundstückszufahrten, Fahrgassen und Bewegungsräume (z.B. für die Feuerwehr) sowie Langzeitstellplätze können aus Umweltschutzgründen sowie aus betriebstechnischen Gründen auch vollständig versiegelnde Befestigungen (z.B. Asphalt, Beton) ausnahmsweise zugelassen werden.

HINWEISE UND NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN VON NACH ANDEREN GESETZLICHEN VORSCHRIFTEN GETROFFENE FESTSETZUNGEN (§ 9 ABS. 6 BAUGB)

Erhaltungswerte, vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen

Vorhandene Einzelbäume und Baumgruppen mit einem Stammumfang von mind. 60 cm (gemessen in 1,3 m Höhe über dem Erdboden) sind gemäß Brandenburgischer Baumschutzverordnung vom 29. Juni 2004 geschützt.

Vorkehrungen zum Schutz des Baum- und Gehölzbestandes sowie der Grünfläche

Die als Grünfläche im Bebauungsplan ausgewiesene Fläche ist für Baustelleneinrichtungen oder Lagerflächen während der Bauzeit durch die Absicherung der Flächen mit einem Bauzaun auszuschießen. Ebenso sind Einzelbäume bzw. Baumgruppen sowie die Gehölzbestände auf den Baugrundstücken während der Bauphase gegenüber Beeinträchtigungen wie Beschädigen durch Baufahrzeuge oder Abstellen und Lagern von Baustoffen u.a. Materialien zu sichern. Hier sind Vorschriften gemäß DIN 18920 zu beachten.

7.2 BEGRÜNDUNGEN

Durch die Festsetzung von Art und Maß der baulichen Nutzung werden zum Teil erhebliche und nachhaltige Eingriffe, insbesondere in bisher weitgehend unbeeinträchtigte Vegetationsbestände verursacht. Die Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft leisten zusammen mit den Anpflanzungen und den dem Bodenschutz dienenden Festsetzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes einen wesentlichen Beitrag zur Minderung und zum Ausgleich des Eingriffes.

Das grünordnerische Konzept unterscheidet zwischen den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den Flächen für Gehölzanzpflanzungen. Weiterhin werden die vorhandenen und zu erhaltenden Gehölze ausgewiesen.

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

Befestigung innerhalb der Grundstücksfreiflächen

Mit den Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll eine Sicherung der Funktionen des Bodens als Filterkörper und als Vegetationsstandort erreicht werden. Somit sind sämtliche Befestigungen innerhalb des Planungsgebietes auf das notwendige Maß zu beschränken und in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Dadurch kann ein Beitrag zur Sicherung des natürlichen Wasserkreislaufes und der Grundwasserneubildung gewährleistet werden. Niederschlagswasser soll in einem möglichst großen Ausmaß vor Ort versickert werden.

7.2.2 Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Mit der Festsetzung, im allgemeinen Wohngebiet entlang des Fuß- und Radweges eine Hecke zu pflanzen, soll ein Mindestanteil an Gehölzstrukturen im Gebiet gesichert werden. Damit werden vor allem positive Auswirkungen auf das Landschaftsbild und das Klima erwartet. Die Beschränkung der Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die einheimische Fauna sicherstellen.

Die Festsetzung zur Erhaltung auf Dauer sowohl vorhandener als auch geplanter Anpflanzungen soll auch langfristig das grünordnerische Konzept sichern. Wesentlich ist dabei vor allem der Erhalt der Obstbäume (zumeist *Malus domestica*), der Gemeinen Eschen (*Fraxinus excelsior*) und Rosskastanien (*Aesculus hippocastanum*) sowie der Hain-Buchen (*Fagus sylvatica*) aufgrund ihres starken Baum- und Altholzes. Die vorhandenen Bäume und Baumgruppen übernehmen wichtige Funktionen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie für die nachhaltige Sicherung des Landschaftsbildes und der Lebensraumqualitäten.

Die Dichte und Qualität der anzupflanzenden Gehölze ist notwendig, um zum einen eine dauerhafte Bestockung der Flächen gewährleisten zu können und zum anderen mittelfristig den gewünschten Eindruck entstehen zu lassen. Die Beschränkung der Gehölze auf standortgerechte und gebietstypische Arten soll eine Mindestqualität als Lebensraum für die einheimische Fauna sicherstellen.

Die Festsetzung zur Anrechnung von Anpflanzungen soll Doppelbelastungen auf den Grundstücken vermeiden.

7.2.3 Weitere landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes

Im Folgenden sollen weitere, über den Bebauungsplan hinausgehende landschaftsplanerische Empfehlungen für die Umsetzung des Bebauungsplanes gegeben werden. Diese lassen sich in der Regel nicht im Bebauungsplan festsetzen.

Auf allen Flächen, die nicht unterbaut, überbaut oder anderweitig durch Bodenversiegelung bzw. –befestigung in Anspruch genommen werden, ist nach Beendigung der Baumaßnahme durch Bodenauflockerung die natürliche Bodendurchlässigkeit herzustellen und zu erhalten.

Die Sicherung bzw. Wiederherstellung der Bodendurchlässigkeit für Bereiche, die nicht durch bauliche Anlagen und Erschließungsflächen dauerhaft benötigt werden, wird empfohlen, dass nach der Bautätigkeit diese Flächen dauerhaft als Vegetationsflächen angelegt werden, so dass eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers gegeben ist.

Durch Versiegelung und Bautätigkeit hervorgerufene Bodenverdichtung soll hiermit beseitigt werden.

Die Anwendung künstlich hergestellter chemischer Pflanzenbehandlungsmitteln ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Die Anwendung von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln ist im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Der Ausschluss der Anwendung von künstlich hergestellten chemischen Pflanzenbehandlungsmitteln sowie von Tausalzen bzw. tausalzhaltigen Mitteln im gesamten Geltungsbereich ist eine Maßnahme zum Schutz des Bodens, des Grundwassers und der Pflanzen- und Tierwelt. Hierdurch soll sichergestellt werden, dass die relativ natürlichen Kreisläufe des Landschaftshaushaltes nicht durch Eingriffe von außen in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

Die entsprechend der festgesetzten GRZ nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten.

Zusammen mit der Festsetzung über die Bodenversiegelung wird damit der Eingriff in den Boden minimiert. Gleichzeitig dient diese Empfehlung der Gebietsdurchgrünung mit allen positiven Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz und insbesondere auf das Landschaftsbild.

Die entsprechend der textlichen Festsetzungen vorzunehmenden Pflanzmaßnahmen sind nach Fertigstellung der jeweiligen Bauabschnitte spätestens im darauffolgenden Kalenderjahr abzuschließen. Eine dauerhafte Pflege ist zu gewährleisten.

Um die Umsetzung der Begrünungsmaßnahmen gewährleisten zu können, wird eine zeitliche Bindung empfohlen, die auch der Forderung des § 22 Abs. 2 BNatSchG entspricht. Die Empfehlung stellt gleichzeitig die dauerhafte Pflege sicher.

8 ZUSÄTZLICHE ANGABEN

8.1 BESCHREIBUNG DER WICHTIGSTEN MERKMALE DER VERWENDETEN TECHNISCHEN VERFAHREN

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde zugleich die Eingriffsregelung bearbeitet, die fachlich auf den vor Ort Begehungen sowie den übergeordneten Planungen basiert. Für die Bilanzierung wurde auf die „Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung“ vom Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg (2003) sowie auf die „Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung“ des Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit (2001) zurückgegriffen.

Zur Beurteilung potentieller Lärmemissionen und –immissionen wurden ebenfalls die eigenen Beobachtungen zu Grunde gelegt sowie auf die Ausführungen zur Begründung des Bebauungsplanes.

8.2 BESCHREIBUNG DER MASSNAHMEN ZUR ÜBERWACHUNG DER ERHEBLICHEN AUSWIRKUNGEN

Die festgesetzten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sind auf privaten Grundstücken nur schwierig durchzusetzen. Durch bauordnerische Auflagen oder Bedingungen kann die Durchführung der naturschutzrechtlichen Maßnahmen nicht erzwungen werden.

Die Ausführung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wird durch die Gemeinde erstmalig ein Jahr nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes und erneut nach drei Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

8.3 ALLGEMEIN VERSTÄNDLICHE ZUSAMMENFASSUNG

In der folgenden Tab. 9 wird die Flächenverteilung des Bestandes und der Planung gegenübergestellt.

Tab. 9: Gegenüberstellung der Flächenverteilung in Bestand und Planung

Flächennutzung	Bestand Fläche in m ²	Planung Fläche in m ²
Flächige Gehölze	180	325
Wege und Straßen	1.565	2.342
Sportplatz	1.546	0
Zier-/Parkrasen / Öffentliche und private Grünfläche	1.519	1.932
Ruderalflächen / Grundstücksfreiflächen	5.268	3.903
Bebauung	0	1.576
Gesamtfläche Geltungsbereich	10.078	10.078

9 KOSTENSCHÄTZUNG

Die Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen (Pflanzung sowie Fertigstellungs- und Entwicklungspflege) werden wie folgt geschätzt:

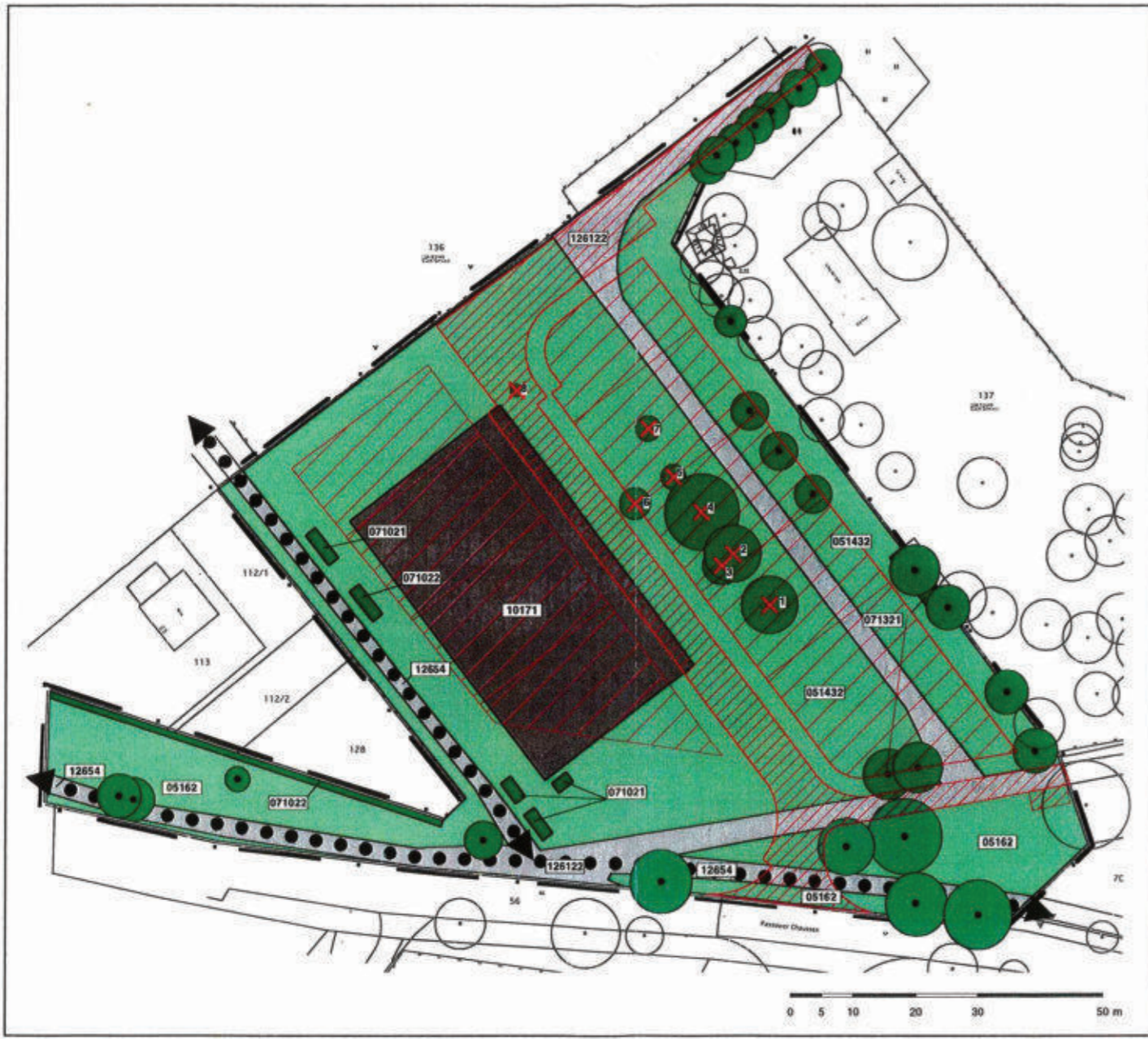
Tab. 10: Kostenschätzung

Maßn.-Nr.	Beschreibung	Stück bzw. m ²	Kosten je Stück/ m ² (EUR)	Gesamtkosten (EUR)
A 1	Gehölzpflanzung (Sträucher, Höhe 60 bis 100 cm, , incl. 3 Jahre Pflege)	229	19	4.351
A 2	Baumpflege (z.B. Kronenverankerung)	1	4.500	4.500
Gesamt				8.851

10 LITERATURVERZEICHNIS

- AKADEMIE DER LANDWIRTSCHAFTSWISSENSCHAFTEN DER DDR, FORSCHUNGSGRUPPE FÜR BODENFRUCHTBARKEIT MÜNCHENBERG, BEREICH BODENKUNDE EBERSWALDE (Hrsg.) (1976): Mittelmaßstäbige landwirtschaftliche Standortkartierung, 1: 100.000, Schwedt, Blatt 22. VEB Kartographischer Dienst. Potsdam.
- BLAB, JOSEF (1993): Grundlagen des Biotopschutzes für Tiere. Kilda-Verlag, Bonn-Bad Godesberg.
- BUNDESMINISTERIUM FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND REAKTORSICHERHEIT (Hrsg.) (2001): Entwicklung einer Arbeitsanleitung zur Berücksichtigung der Wechselwirkungen in der Umweltverträglichkeitsprüfung.
- BUNDESNA-TURSCHUTZGESETZ (BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193).
- BUNDESVERBAND FÜR WOHNEIGENTUM UND STADTENTWICKLUNG E.V. (Hrsg.) (2004): Umweltbericht in der Bauleitplanung – Arbeitshilfe zu den Auswirkungen des EAG 2004 auf die Aufstellung von Bauleitplänen. Verlag Deutsches Volksheimstättenwerk GmbH, Bonn.
- GESETZ ÜBER DEN NATURSCHUTZ UND DIE LANDSCHAFTSPFLEGE IM LAND BRANDENBURG (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) vom 25.6.1992, zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10.07.2002 (GVBl. I/02 S. 62,72). Potsdam.
- HENNINGSSEN, D. U. KATZUNG, G. (2002): Einführung in die Geologie Deutschlands. Spektrum Akademischer Verlag, Heidelberg.
- HINTERMAIER-ERHARD, G. U. ZECH, W. (1997). Wörterbuch der Bodenkunde. Ferdinand Enke Verlag, Stuttgart.
- JEDICKE, E. Hrsg.) (1996): Die roten Listen; Gefährdete Pflanzen, Tiere, Pflanzengesellschaften und Biotoptypen in Bund und Ländern. Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart.
- JEDICKE, LEONIE UND ECKHARD (1992). Farbatlas: Landschaften und Biotope Deutschlands. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- KATZUNG, GERHARD (Hrsg.) (2004): Geologie von Mecklenburg-Vorpommern. E.Schweizerbart'sche Verlagsbuchhandlung Nägele u. Obermiller, Stuttgart.
- KÖPPEL, J., FEICKERT, U., SPANDAU, L. UND STRASSER, H. (1998): Praxis der Eingriffsregelung – Schadenersatz an Natur und Landschaft?. Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart.
- KÖPPEL, PETERS, WENDE (2004): Eingriffsregelung – Umweltverträglichkeitsprüfung - FFH-Verträglichkeitsprüfung. Verlag Eugen Ulmer, Stuttgart.
- LANDESAMT FÜR BERGBAU, GEOLOGIE UND ROHSTOFFE BRANDENBURG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DER LANDESVERMESSUNG UND GEOBASISINFORMATION BRANDENBURG (Hrsg.) (2005): Geologische Übersichtskarte mit Beiheft des Landkreises Uckermark.
- LANDESAMT FÜR GEOWISSENSCHAFTEN UND ROHSTOFFE BRANDENBURG IN ZUSAMMENARBEIT MIT DEM LANDESVERMESSUNGSAMT BRANDENBURG (Hrsg.) (1997): Geologische Übersichtskarte des Landes Brandenburg.

- LANDESUMWELTAMT BRANDENBURG, LAGS UND LFE (2003): Biotopkartierung Brandenburg – Liste der Biotoptypen.
- MINISTERIUM FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELTSCHUTZ UND RAUMORDNUNG DES LANDES BRANDENBURG (Hrsg.) (2003): Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE). Potsdam.
- MINISTERIUMS FÜR UMWELT, NATURSCHUTZ UND RAUMORDNUNG (1995): Empfehlungen zu den Abständen zwischen Industrie-/Gewerbegebiete sowie Hochspannungsfreileitungen/Funksendestellen und Wohngebieten im Rahmen der Bauleitplanung unter den Aspekten des Immissions-schutzes (Abstandsleitlinie) vom 6. Juni 1995, ABI S. 590.
- NOHL, W. (1992): Erlebnisästhetik und Planungsästhetik. In: Natur und Landschaft 79. Jg. (1992), Heft 12 S. 596-597.
- PASCHKEWITZ, FRANK (2001): Schönheit als Kriterium zur Bewertung des Landschaftsbilds – Vorschläge für ein in der Praxis anwendbares Verfahren. In Naturschutz und Landschaftsplanung Heft 33 (9) 2001, S. 286-290.
- POTT, RICHARD (1996): Biotoptypen – Schützenswerte Lebensräume Deutschlands und angrenzender Regionen. Eugen Ulmer GmbH & Co, Stuttgart.
- SCHEFFER U. SCHACHTSCHABEL (2002): Lehrbuch der Bodenkunde. Spektrum Akademischer Verlag , Heidelberg – Berlin.
- SCHULTZE, JOACHIM H. (1955): Die naturbedingten Landschaften der Deutschen Demokratischen Republik. VEB Geographisch-Kartographische Anstalt, Gotha.



- Bestand**
- Alleen und Baumreihen**
0714111 Alleen mehr oder weniger geschlossen und in gesunder Zustand, überwiegend heimische Baumarten
0714121 Alleen, teilig oder teilsweise Anteil an geschädigten Bäumen, überwiegend heimische Baumarten
 - Solitäräume und Baumgruppen**
0715311 einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten, überwiegend Altbäume
 - Hecken und Windschutzstreifen**
071021 Laubgehölzliche Hecken Standorte, überwiegend heimische Arten
071022 Laubgehölzliche Hecken Standorte, überwiegend nicht heimische Arten
071321 mit Übersicherung, geschlossen, überwiegend heimische Gehölze
 - Gras- und Staudenfluren**
051432 Staudenfluren trockenwarmer Standort, suberalisierte Ausprägung
05162 artenreicher Zier-Parkeasen
 - Sport- und Erholungsanlagen**
10171 Sportplätze
 - Verkehrsflächen**
126122 Straßen mit Asphalt- oder Betondecke
12654 versiegelter Weg
- Konflikte**
- Baumfällung**
Endl. Katasternummer
 - Eingriff durch Verkehrsfläche**
 - Eingriff durch Wohnbebauung mit geplanter Parzellierung**
- Sonstiges**
- Grenze des Geltungsbereiches**
 - Fuß- und Radwegesystem**
 - 051432** Biototyp gemäß Biotopkartierung Brandenburg, 20004

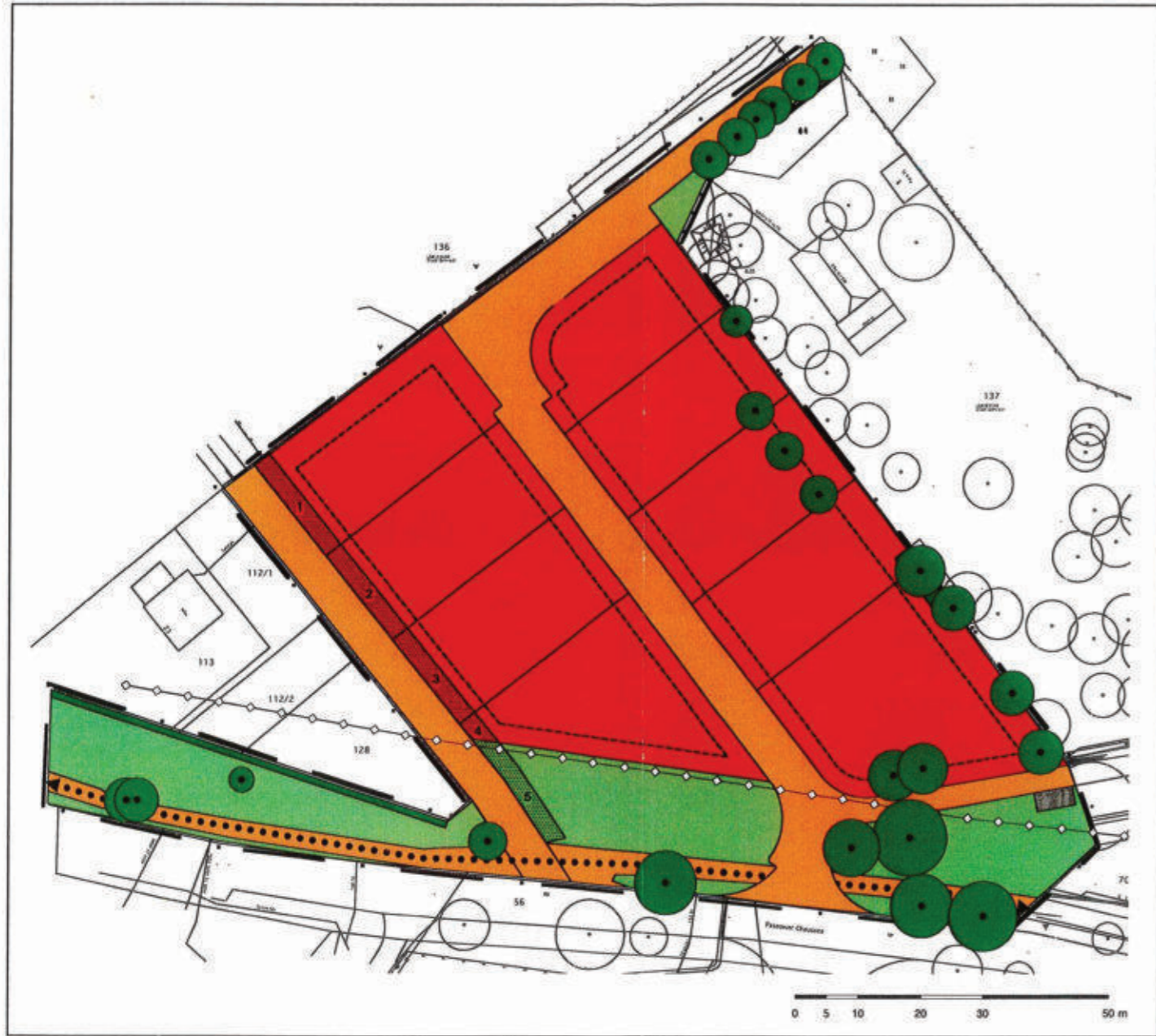
**Umweltbericht
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Erweiterung
der Eigenheimsiedlung Monplaisir"
Stadt Schwedt/Oder**

Bestands- und Konfliktplan

Auftraggeber: Partnerbau
Bergstr. 9 a
16306 Berkholz

Plan: 1 Maßstab: 1:500 Datum: 04/2007

BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
Ulrike Katzung • Garten- und Landschaftsarchitektin • Andreas Weiffie
Neubrandenburger Str. 11 • 17291 Prenzlau • Tel.: 03984/805365 • Fax: 03984/808928
eMail: U.Katzung@t-online.de • www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de



Teil A: Planungsrechtliche Festsetzungen

Öffentliche und private Grünfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

- Öffentliche bzw. private Grünfläche

Anpflanzungen von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

- Dichte Bepflanzung
Die für eine dichte Bepflanzung vorgesehenen Flächen sind in einer Tiefe von mindestens 1,5 m mit Sträuchern gemäß Gehölzliste darauf zu bepflanzen, dass je 1 qm ein Strauch mit einer Stämmdicke von 60 – 100 cm gesetzt wird. Die im Plan gekennzeichneten Pflanzflächen 1 bis 3 sind zu 80 %, die Pflanzfläche 4 zu 50 % und die Pflanzfläche 5 vollständig zu bepflanzen. Zuwegungen sind zu erfassen. Auf die Festsetzung anrechenbar sind Gehölze gemäß festlicher Festsetzung "Dichte Bepflanzung", sofern sie den festgesetzten Mindestqualitäten (Höhe) und der Pflanzliste (Art) entsprechen.

Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Strüchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

- Gehölzbestände
Die vorhandenen und im Plan dargestellten Bäume und Sträucher innerhalb der öffentlichen Grünflächen sowie der privaten Grünflächen im allgemeinen Wohngebiet sind zu erhalten.

Teil B: Landschaftsplanerische Empfehlungen, bebauungsplanrelevante Inhalte und Hinweise

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

Befestigung innerhalb der Grundstücksfreiflächen

In allgemeinen Wohngebiet und in der öffentlichen Grünfläche ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen nur in fest- und wasserundurchlässigen Aufbauten herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindere Befestigungen wie Betonsteinbau, Fugenwegfuß, Asphaltierung und Betonierung sind zulässig.
Für Grundstückszufahrten, Fahrgassen und Bewegungsräume (z.B. für die Feuerwehr) sowie Langzeitstellplätze können aus Umweltschutzgründen sowie aus verkehrstechnischen Gründen auch vollständig versiegelte Befestigungen (z.B. Asphalt, Beton) ausnahmsweise zugelassen werden.

- Prägende bzw. standortgerechte und landschaftstypische Einzelbäume und Baumgruppen teilweise geschützt durch die Brandenburgische Baumschutzverordnung
- Bauliche Nutzung: Allgemeines Wohngebiet
- Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: verkehrsbenutzter Bereich
- Müllplatz für Duales System
- Rad- und Fußweg
- Baugrenze
- vorhandene Gestalt
- Grenze des Geltungsbereiches

**Umweltbericht
zum vorhabenbezogenen
Bebauungsplan "Erweiterung
der Eigenheimsiedlung Monplaisir"
Stadt Schwedt/Oder**

Grünordnungsplan

Auftraggeber: Partnerbau
Bergstr. 9 a
16306 Berkholz

Plan: 2 **Maßstab:** 1:500 **Datum:** 04/2007

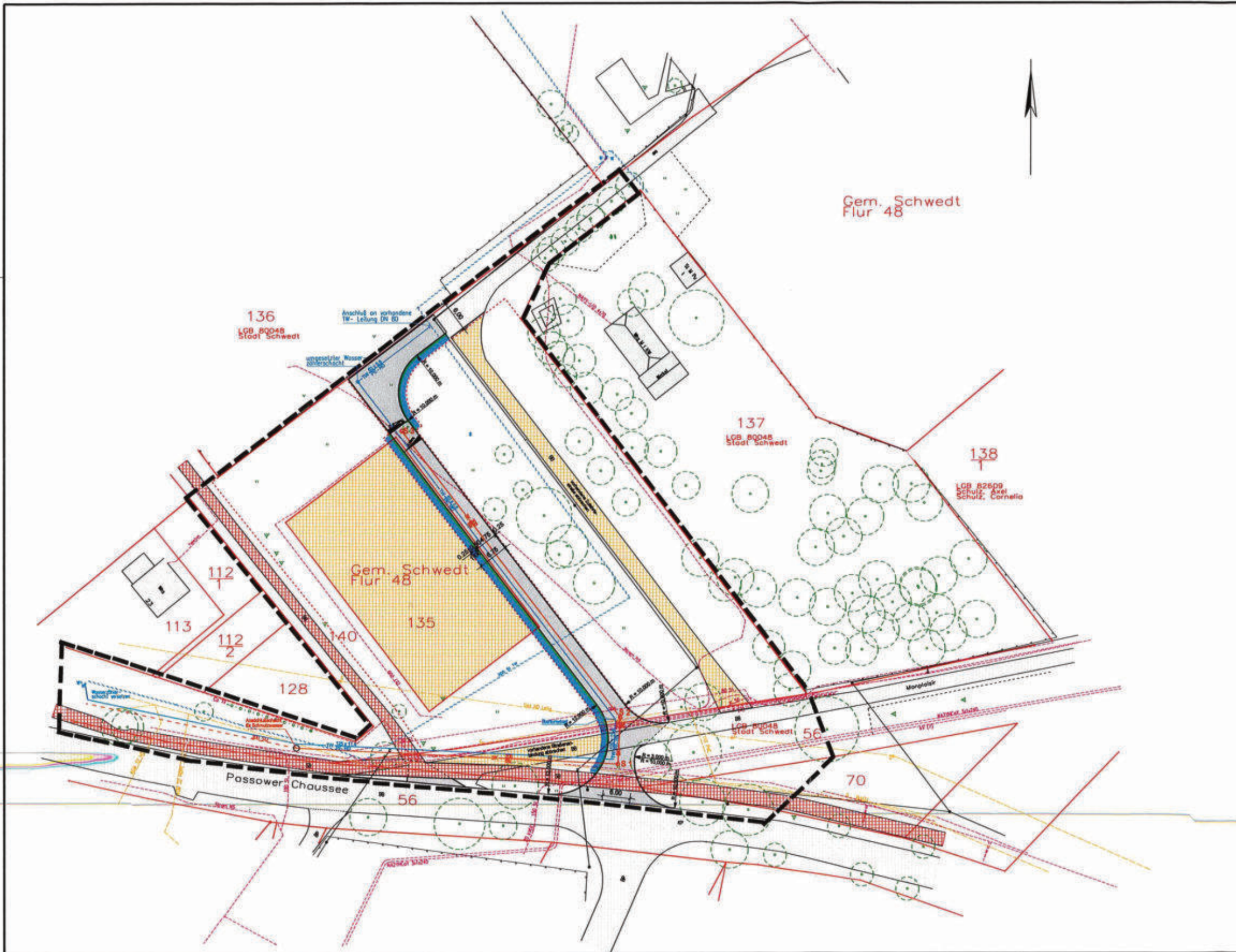


BÜRO FÜR FREIRAUM- UND LANDSCHAFTSPLANUNG
GmbH
Ulrike Katzung • Garten- und Landschaftsarchitektin • Andreas Welfe
Neubrandenburger Str. 11 • 17291 Prarup • Tel.: 03984/805365 • Fax: 03984/80928
eMail: U.Katzung@t-online.de • www.Landschaftsarchitektur-Katzung.de

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisir“**

Erschließungsplan

Stand Mai 2007



Zeichenerklärung

- 138/1 vorh. Katastergrenze mit Flurstücknummer
- gepl. Katastergrenze
- gepl. Trink- und Löschwasserleitung, DN 100 aus PE-HD mit Überflurhydrant
- gepl. Schmutzwasserkanalisation, DN 200 aus Steinzeugrohr mit Kontrollschacht S3
- gepl. Grundstücksgrenze
- Mischverkehrsfläche mit Betonrechenpflaster, Trag- und Deckschicht
- Bankett
Sickermulde, b = 1,00 m und t = 0,15 m
gepl. Grundstücksgrenze
- einseitige Quersmelung mit 2,526% Gefälle
- Abbruch bituminöser Befestigung
- vorhandene Straßenbefestigung
- Radweg

g	Änderung	Datum	Name

Bauherr: Partnerbau, Inh. Frank Düpre Bergstraße 9a 16303 Berkholz-Mayenburg Tel.: (03332) 41 30 18	Planung: Dipl.-Ing. (FH) Sylvie Glard Hofmannsdorfer Damm 62, 16303 Schwedt/Oder Tel.: (03332) 29 130 Fax: (03332) 29 134												
Bauvorhaben: Vorhabenbezogener Bebauungsplan Erweiterung Eigenheimsiedlung Monplaisier 16303 Schwedt/Oder	Planungsphase: B-Plan												
Kreis: Uckermark Gemeinde: Schwedt	Maßstab: 1 : 500												
Gemeinde: Schwedt Flur: 48 Flurst.:	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Bearbeitet:</th> <th>Datum:</th> <th>Name:</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> <tr> <td> </td> <td> </td> <td> </td> </tr> </tbody> </table>	Bearbeitet:	Datum:	Name:									
Bearbeitet:	Datum:	Name:											
Darstellung: Erschließungsplan Stadttechnik und Verkehr	Blatt-Nr.: 1.0												