

BEBAUUNGSPLAN „REGATTA STRAÙE“

SATZUNGSFASSUNG
OKTOBER 2019

- Stadt:** Stadt Schwedt/Oder
FB 3
Dr.-Theodor-Neubauer-StraÙe 12
16303 Schwedt/Oder
- Auftraggeber:** Baugesellschaft mbH Casekow
Dorfanger 12
16303 Casekow
- Auftragnehmer:** W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Louis-Braille-StraÙe 1
16321 Bernau bei Berlin
Tel.: (0 33 38) 75 66 00
Fax: (0 33 38) 75 66 02
Mail: info@wow-bernaue.de
- Bearbeiter:** Dipl.-Ing. Franziska Brandt, Stadt- und Regionalplanung
Dr.-Ing. Sonja Poblath, Landschaftsplanung

INHALTSVERZEICHNIS

I. PLANZEICHNUNG	5
II. BEGRÜNDUNG	7
1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG	9
2. RÄUMLICHE LAGE, GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE	10
3. PLANUNGSBINDUNGEN.....	13
3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung.....	13
3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes.....	13
3.3. Darstellungen des Landschaftsplans	14
3.4. Städtebauliches Quartierskonzept „Regattastraße“	14
4. AUSGANGSSITUATION	16
4.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld.....	16
4.2. Erschließung	17
4.3. Denkmalschutz	18
4.4. Altlasten/ Kampfmittel/ Baugrund	19
4.5. Natur und Umwelt	21
5. PLANUNGSKONZEPT	37
6. PLANINHALT.....	38
6.1. Art der baulichen Nutzung.....	38
6.2. Maß der baulichen Nutzung	39
6.3. Bauweise	41
6.4. Überbaubare Grundstücksfläche	41
6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden	43
6.6. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte	44
6.7. Ver- und Entsorgung	46
6.8. Grünflächen.....	47
6.9. Grünordnung, Umweltplanung, Artenschutz	48
6.10. Hochwasserschutz.....	55
6.11. Immissionsschutz.....	56
6.12. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen.....	61
7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE	62
8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG	62
9. VERFAHREN	65
10. RECHTSGRUNDLAGEN	67

ANHANG

- Anhang 1: Schätzung des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Regattastraße und der Straße „Wasserplatz“
- Anhang 2: Schätzung des Verkehrsaufkommens des geplanten Wohngebietes „Regattastraße“
- Anhang 3: Quartierskonzept Regattastraße

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

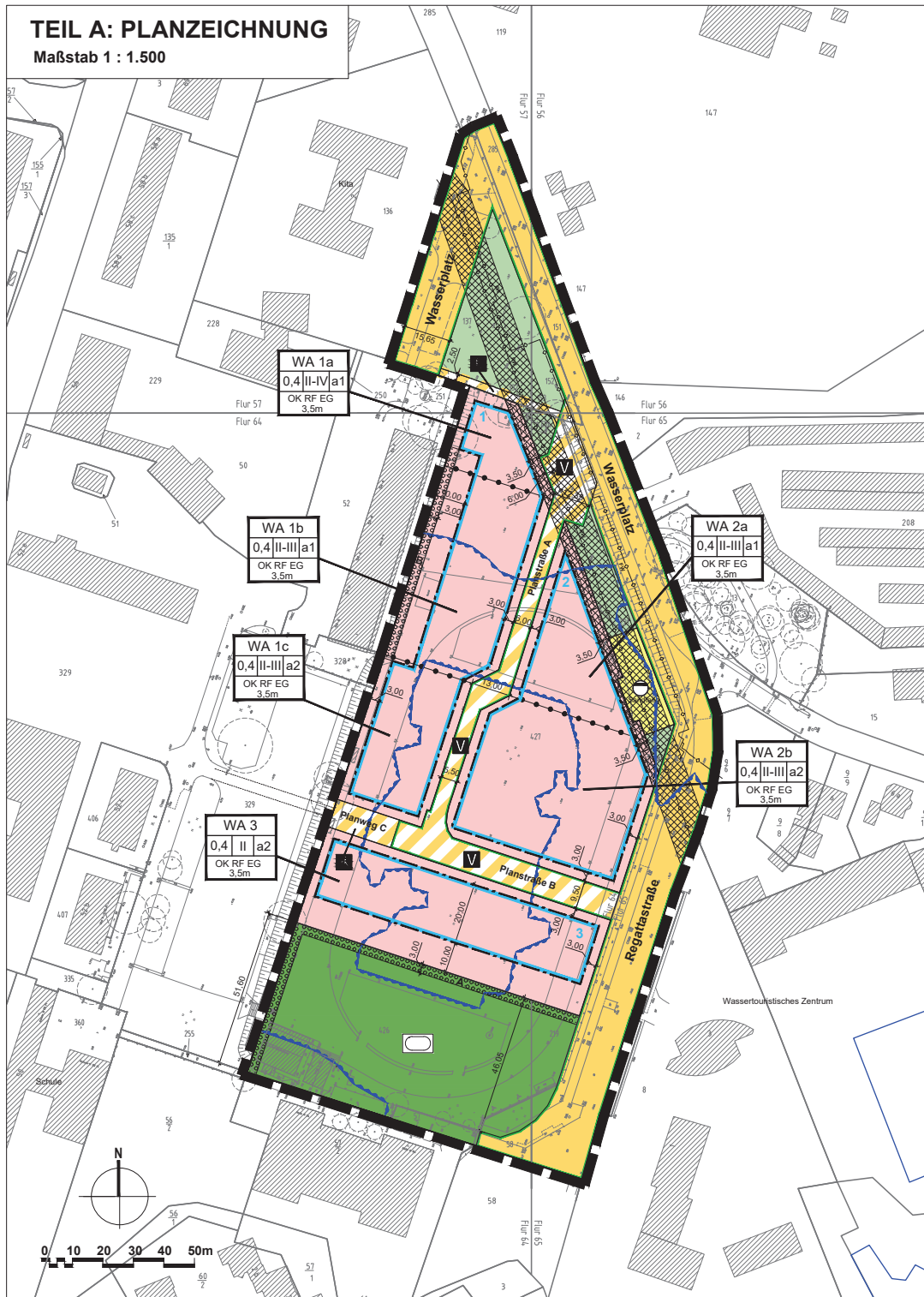
Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2018.....	10
Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes	12
Abbildung 3: Biotopkarte	nach Seite 30
Abbildung 4: Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes	55

I. PLANZEICHNUNG

SATZUNGSFASSUNG
OKTOBER 2019

TEIL A: PLANZEICHNUNG

Maßstab 1 : 1.500



PLANZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 1 - 11 BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB, §§ 16 - 21 BauNVO)

0,4 Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

II-III Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 20 BauNVO)

OK RF EG Oberkante (OK) des Rohfußbodens (RF) des Erdgeschosses (EG) als Mindestmaß über NHN in Meter (§ 9 Abs. 3 BauGB)

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, §§ 22 und 23 BauNVO)

a Baugrenze und Bauflüchtnummerung (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

a1/ a2 abweichende Bauweise (§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) und Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

V öffentliche Verkehrsfläche

V Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung:

V Verkehrsberuhigter Bereich

V Fuß- und Radweg

V Fußweg

V Straßenbegrenzungslinie

V Mit einem Leitungsrecht gemäß textlicher Festsetzung 6.1 zu belastende Fläche

Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

G öffentliche Grünfläche

G Zweckbestimmung Sportplatz

G private Grünfläche mit der Zweckbestimmung Infrastrukturgrün

Flächen zum Anpflanzen bzw. den Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 und Abs. 6 BauGB)

B Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 1 Nr. 12 und 14 und Abs. 6 BauGB)

S Anlagen und Einrichtungen der Regenwasserbeseitigung (Sandfang)

Sonstige Festsetzungen

S Grenze des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanentwurfes (§ 9 Abs. 7 BauGB)

S Abgrenzung eines unterschiedlichen Maßes der baulichen Nutzung bzw. unterschiedlicher Höchstzahlen von Wohnungen in Wohngebäuden (§ 16 Abs. 5 BauNVO)

S Hinweis: Da die Abgrenzung mit der für unterschiedliche Bauweisen zusammenfällt, wurde für letztere auf ein gesondertes Planzeichen verzichtet)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

N Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 Wasserhaushaltsgesetzes (200-jährliches Hochwasserereignis ohne Deiche, HQextrem).
Grundlage: Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz 2013, im Internet unter http://laplms01.brandenburg.de/hw_pdf_www_wo/hwgk/12951-NK_GK_extrem.pdf

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

RW unterirdische Versorgungsleitungen (außerhalb von Verkehrstrassen): Regenwasserleitung / Fernwärmeleitung

RS Schutzstreifen Regenwasserleitung

6.00 Bemaßung (Angabe in Metern)

PLANUNTERLAGE

Bestandsplan Stand Dezember 2014, Aktualisierung der Flurstücksgrenzen im Oktober 2019, ÖbVI F. Werner, Schwedt

Hinweis: außerhalb des Geltungsbereiches wurden ergänzend die ALKIS-Daten verwendet

B Gebäudebestand

53 Flurstücksgrenze und Flurstücksnummer

L Laubbaum

h Geländehöhe über NHN (DHHN 92)

Z Zaun

B Böschung

G Gebüschfläche / Grünland

Gesetzliche Grundlagen des Bebauungsplanes

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).

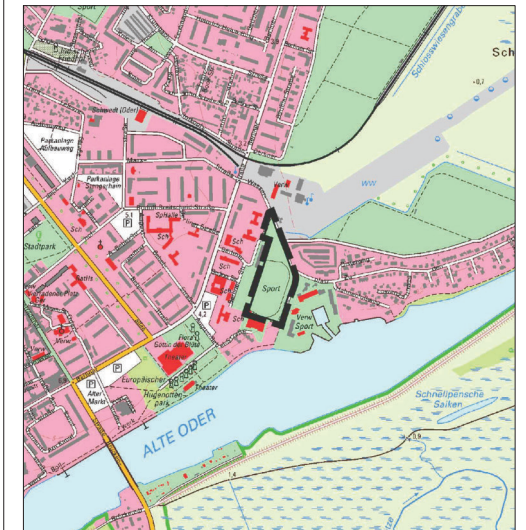
Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

SCHWEDT/ODER BEBAUUNGSPLAN "REGATTASTRASSE"



Satzungsfassung - Teil A (Planzeichnung)

Oktober 2019



TEIL B: Textliche Festsetzungen

A PLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG, § 4 BauNVO)

1.1 In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 1 Abs. 5 BauNVO)

1.2 In den allgemeinen Wohngebieten sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltung), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauBG i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

2. Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauBG)

2.1 Für die Teile des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan die abweichende Bauweise a1 festsetzt, gelten folgende Bindungen: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 35 m betragen.

Für die Teile des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan die abweichende Bauweise a2 festsetzt, gelten folgende Bindungen: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 18 m betragen.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

2.2 In den mit WA 1c, WA 2b und WA 3 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen sowie Zufahrten und Wege sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

In den mit WA 1a, WA 1b und WA 2a bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

3. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden (§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

In den mit WA 1c und WA 2b bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens drei Wohnungen und in WA 3 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

4. Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

4.1 Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ist auch eine Zuwegung für die Bootshalle auf dem Flurstück 57/2 zulässig.

5. Grünordnerische Festsetzungen / Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 a und b BauGB)

5.1 Innerhalb der Planstraße B und dem Planweg C sind insgesamt 10 Straßebäume zu pflanzen und bei Bedarf gleichwertig zu ersetzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahme wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste II b (kleinkronige Laubbäume für die öffentliche Verkehrsfläche) empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.2 Die nördlich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzte private Grünfläche ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder 4 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sowie Sträucher auf mindestens 10 % der Fläche. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzungen können auch als kombinierte Baum-Strauchpflanzungen realisiert werden. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Sträucher sind mindestens in einer Qualität verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten I, IIa und IVa+b wird empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.3 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1c, WA 2b und WA 3 sind pro angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubb Baum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahme wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten I, IIa und III empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.4 In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 2a sind auf einem Flächenanteil von 5% der Grundstücke Sträucher aus Laubgehölzen zu pflanzen. Es ist mindestens Ware der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten IVa+b wird empfohlen. Die gemäß textlicher Festsetzung 5.6 anzulegende Strauchpflanzung kann angerechnet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

5.5 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "A" ist eine 1-reihige Hecke aus Laubgehölzen mit einer Mindestpflanzqualität Heckensträucher, 60-100 cm Höhe in einem Pflanzabstand von 3 Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IVa+b wird empfohlen. Die Errichtung von offenen oder geschlossenen Grundstückseinfriedungen wird durch die Pflanzmaßnahme nicht ausgeschlossen. Die Breite der Vegetationstragschicht darf durch die bauliche Anlage einschließlich Fundamente jedoch nicht auf weniger als 1,50 m eingeschränkt werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

5.6 Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "B" ist als Ersatz für die entfernte Hecke eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe in einem Pflanzabstand von mindestens 1 Pflanze pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste IVa+b empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)

6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

6.1 Die in der Planzeichnung mit "L" bezeichneten Flächen sind mit einem Leitungsrecht zugunsten des für den Bau und Betrieb der vorhandenen Regenwasserleitung zuständigen Medienträgers zu belasten. Die Regenwasserleitung selbst befindet sich auf der angrenzenden privaten Grünfläche.

B BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Gemäß § 87 Abs. 9 BbgBO werden folgende örtliche Bauvorschriften zum Bestandteil des Bebauungsplans:

7.1 Einfriedungen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

7.2 Ordnungswidrigkeiten

Ordnungswidrig nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) handelt, wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.1 an straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,5 m errichtet.

Nach § 85 Abs. 3 der Brandenburgischen Bauordnung kann die Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis 500.000 Euro geahndet werden.

Hinweise (ohne Normcharakter)

1. Pflanzliste

Bei der Anwendung der textlichen Festsetzungen Nr. 5.2 bis 5.6 wird die Verwendung nachfolgender Arten empfohlen:

Nr. I Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus cordata	Italienische Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Traubene-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix alba	Silberweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. II a Kleinkronige Laubbäume für die Wohngebiete:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Amenchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingriffelig)
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus serrulata	Japanische Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Nr. II b Kleinkronige Laubbäume für die öffentliche Verkehrsfläche:

Acer campestre 'Eisrijk'	Feldahorn
Acer platanoides 'Columnare'	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides 'Globosum'	Kugelspitzahorn
Acer platanoides 'Olimstedt'	Spitzahorn
Crataegus laevigata 'Paul's Scarlet'	Rotdorn
Crataegus lavalleyi 'Carrierie'	Apfeldorn
Crataegus monogyna 'Stricta'	Säulenweißdorn
Pyrus calleryana	Stadtbirne

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie 'Boiken', 'Gelber Bellefleure', 'Landsberger Renette', 'Ribston Pepping', 'Altländer Pfannkuchenapfel', 'Champagnerrenette', 'Goldparmäne'	
Birne (Pyrus communis) in Sorten wie 'Gellerts Butterbirne', 'Gute Luise', 'Poiteau', 'Pastorenbirne', 'Bosc's Flaschenbirne'	
Süßkirsche (Prunus avium) in Sorten wie 'Nanni', 'Regina', 'Schneiders Späte Knorpel', 'Maibgarreau'	
Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie 'Anna Späth', 'Hauswetsche', 'Graf Althans Reneklade', 'Wangenheim'	

Nr. IVa (Größere heimische Sträucher)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Nr. IVb (Kleinere, überwiegend nichtheimische Sträucher)

Chaenomeles japonica	Zierquitten (mehrere Sorten)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (heimisch)
Forsythia japonica	Forsythie (mehrere Sorten)
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Rosa canina	Hundsrose (heimisch)
Rosa rubiginosa	Weinrose (heimisch)
Rubus caesius	Kratzbeere (heimisch)
Weigelia hybrida	Weigelie (mehrere Sorten)

2. Artenschutz

Hinweis 1:

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sind Fällmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02. eines Jahres durchzuführen (s. § 39 BNatSchG). Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden.

Hinweis 2:

Es sind 6 Nistkästen für Vögel an geeigneter Stelle innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches aufzuhängen. Die Aufhängung hat spätestens im Winterhalbjahr der Fällung von Bäumen im Geltungsbereich bis Ende Februar zu erfolgen. Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton mit Fluglochweite von 32 und 45 mm zu verwenden. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume oder ggf. auch an Gebäude zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist von bzw. unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

Hinweis 3:

In dem Jahr, in dem der Baubeginn geplant ist, sind die Flächen mit Gras- und Staudenvegetation ab Anfang März regelmäßig kurzrasig zu mähen, um artenschutzrechtliche Konflikte mit bodenbrütenden Vogelarten zu vermeiden.

3. Schutzstreifen Regenwasser

Innerhalb des in der Planzeichnung dargestellten Schutzstreifens für die Regenwasserleitung gelten folgende Beschränkungen:

- Innerhalb des Schutzstreifens dürfen keine Bäume und tief wurzelnde Sträucher gepflanzt werden. Flach wurzelnde Sträucher müssen einen Abstand von mindestens 2,5m zur Leitungssachse einhalten.
- Die Errichtung baulicher Anlagen ist bis auf folgende Ausnahmen nicht zulässig: Leicht demontierbare und wiederherstellbare Anlagen wie Zäune, Spielgeräte und dergleichen können errichtet werden, sofern sie einen Abstand von 2,5m zur Leitungssachse einhalten. Einfachere bauliche Anlagen wie Gewächshäuser können ausnahmsweise nach Einzelabstimmung mit dem Fachbereich 4 (Hoch- und Tiefbauamt) der Stadtverwaltung Schwedt zugelassen werden.

Darüber hinaus wird darauf hingewiesen, dass auch außerhalb des Schutzstreifens Vorgaben für die Errichtung von Gebäuden zu beachten sind. So sind leitungsnahe Gebäude in Abhängigkeit vom Abstand zur Leitung teilweise bis 0,5m unter Leitungssohle zu gründen.

4. Baugrunduntersuchung

Aufgrund der im Plangebiet auftretenden inhomogenen Baugrunderhältnisse wird empfohlen, für jedes geplante Bauvorhaben eine gesonderte Baugrunduntersuchung durchzuführen.

5. Kampfmittel

Der B-Plan liegt innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jeweils die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich.

6. Satzungen der Stadt Schwedt/Oder

Es wird auf die Berücksichtigung folgender Satzungen der Stadt Schwedt/Oder hingewiesen:

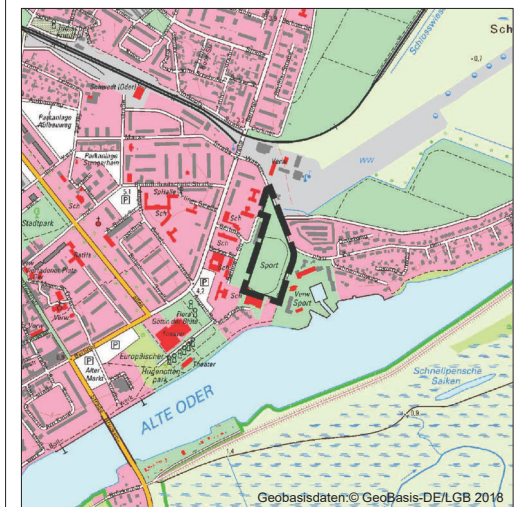
- Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) in der Fassung der 1. Änderung vom 16. November 2017.

SCHWEDT/ODER BEBAUUNGSPLAN "REGATTASTRASSE"



Satzungsfassung - Teil B (Textl. Festsetz.)

Oktober 2019



Geobasisdaten: © GeoBasis-DE/LGB 2018

II. BEGRÜNDUNG

SATZUNGSFASSUNG
OKTOBER 2019

1. ANLASS, ERFORDERNIS UND ZIELE DER PLANUNG

Das 2,8 ha große Plangebiet umfasst einen brach liegenden Sportplatz sowie die daran angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen. Nach Aufgabe der Sportplatznutzung im Jahr 2014 besteht die städtebauliche Aufgabe, das Plangebiet, unter Berücksichtigung bereits vorhandener Voruntersuchungen und Planungen der angrenzenden Bereiche, neu zu ordnen.

Grundsatzlösungen für die Neuordnung und Weiterentwicklung des Gebietes wurden bereits im Rahmen des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“ (Beschluss-Nr.: 204/12/17) entwickelt. Danach soll in den kommenden Jahren, auch aufgrund der Nachfrage für innerstädtische Wohnbauflächen, auf dem Gelände des ehemaligen Sportplatzes ein Wohngebiet für Ein- und Mehrfamilienhäuser entwickelt werden. Zudem ist auf einem Teilbereich eine ca. 4.800 m² große Schul- und Vereinslauffläche für die Schule am Schlosspark und die Sportler des benachbarten Wassertouristischen Zentrums vorgesehen.

Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung kann nicht durch Anwendung des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") gesichert werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des Wohngebietes und der angrenzenden Sportfläche ist daher ein Bebauungsplanverfahren durchzuführen. Vor diesem Hintergrund hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 20.06.2018 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Regattastraße“ beschlossen.

Den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechend sollen mit dem Bebauungsplan folgende Planungsziele und -grundsätze verfolgt werden:

- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes für Ein- und Mehrfamilienhäuser
- Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine sportbezogene Freifläche vorrangig für die Zwecke des Schul- und Vereinssports
- Schaffung und Sicherung einer Durchquerungsmöglichkeit (barrierefrei) für Radfahrer und Fußgänger in Ost-West-Richtung als Teil der geplanten zentralen Fußgänger-Radfahrer-Achse zwischen Berliner Straße und wassertouristischem Zentrum.
- Berücksichtigung der Belange des Immissions- und Hochwasserschutzes.

Der Bebauungsplan soll gemäß § 13 a BauGB als "Bebauungsplan der Innenentwicklung" im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Die für das beschleunigte Verfahren (Bebauungsplan der Innenentwicklung) in § 13 a Abs. 1 BauGB genannten Voraussetzungen sind im vorliegenden Fall gegeben:

- Der Bebauungsplan dient der Nachnutzung einer brachgefallenen Fläche innerhalb des Siedlungsgebietes. Die Stärkung der Innenentwicklung, als Kriterium und zentrales Ziel des § 13 a BauGB, wird damit erfüllt.
- Die zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) liegt mit rd. 4.920 m² unterhalb der Schwelle von 20.000 m² gemäß § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB.

- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umwelt-Verträglichkeitsprüfung unterliegen, wird durch den Bebauungsplan nicht begründet.
- Es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b) BauGB genannten Natura 2000-Gebiete (FFH-Richtlinie, Vogelschutzrichtlinie).

Bei Bebauungsplänen der Innentwicklung gelten Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als „vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, d.h. dass Ausgleichsmaßnahmen nicht erforderlich sind. In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, gem. § 13 a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 13 Abs. 3 Satz 1 BauGB abgesehen wird. Der § 4 c BauGB (Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen) ist nicht anzuwenden.

2. RÄUMLICHE LAGE, GELTUNGSBEREICH UND EIGENTUMSVERHÄLTNISSE

Das ca. 2,8 ha große Plangebiet befindet sich innerhalb des bestehenden Siedlungsgefüges von Schwedt und liegt östlich des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zur Alten Oder. Die Entfernung zum Bahnhof beträgt ca. 600 Meter und zur Alten Oder/Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (HoFriWa) rd. 70 Meter.

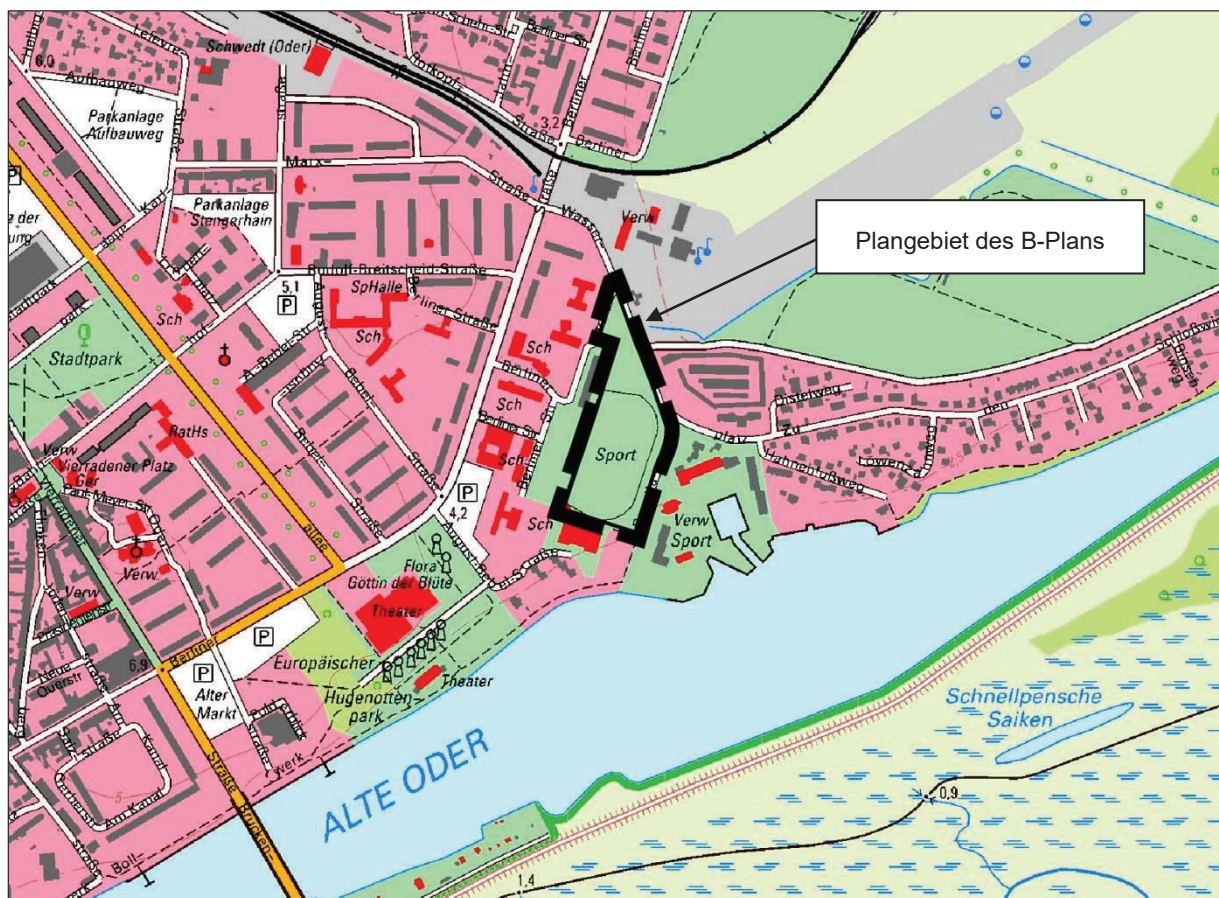


Abbildung 1: Lage des Plangebietes © GeoBasis-DE/LGB/BKG 2018

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Regattastraße“ beinhaltet folgende Flurstücke der Gemarkung Schwedt:

Flur 56	151
Flur 56	152
Flur 56	153
Flur 57	137
Flur 57	285 (teilweise)
Flur 57	332
Flur 64	57/2 (teilweise)
Flur 64	58 (teilweise)
Flur 64	427
Flur 64	425
Flur 64	426
Flur 65	1
Flur 65	4 (teilweise)
Flur 65	219
Flur 65	221

Die Flurstücke des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes befanden sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses noch vollständig im Eigentum der Stadt. Nach der in Zwischenzeit erfolgten Veräußerung der für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen an einen privaten Investor, befindet sich ein Teil der Flurstücke nun in Privatbesitz.

Der räumliche Geltungsbereich wird umschlossen:

- im Nordosten von der Straße Wasserplatz,
- im Osten von der Regattastraße sowie dem Wassertouristischen Zentrum,
- im Süden von dem Gelände der Motorboothalle und
- im Westen von einem Parkplatz sowie dem Wohngebäude Berliner Straße 54 a – f mit der dazugehörigen parallel zum Geltungsbereich gelegenen Anliegerstraße in Richtung Wasserplatz.

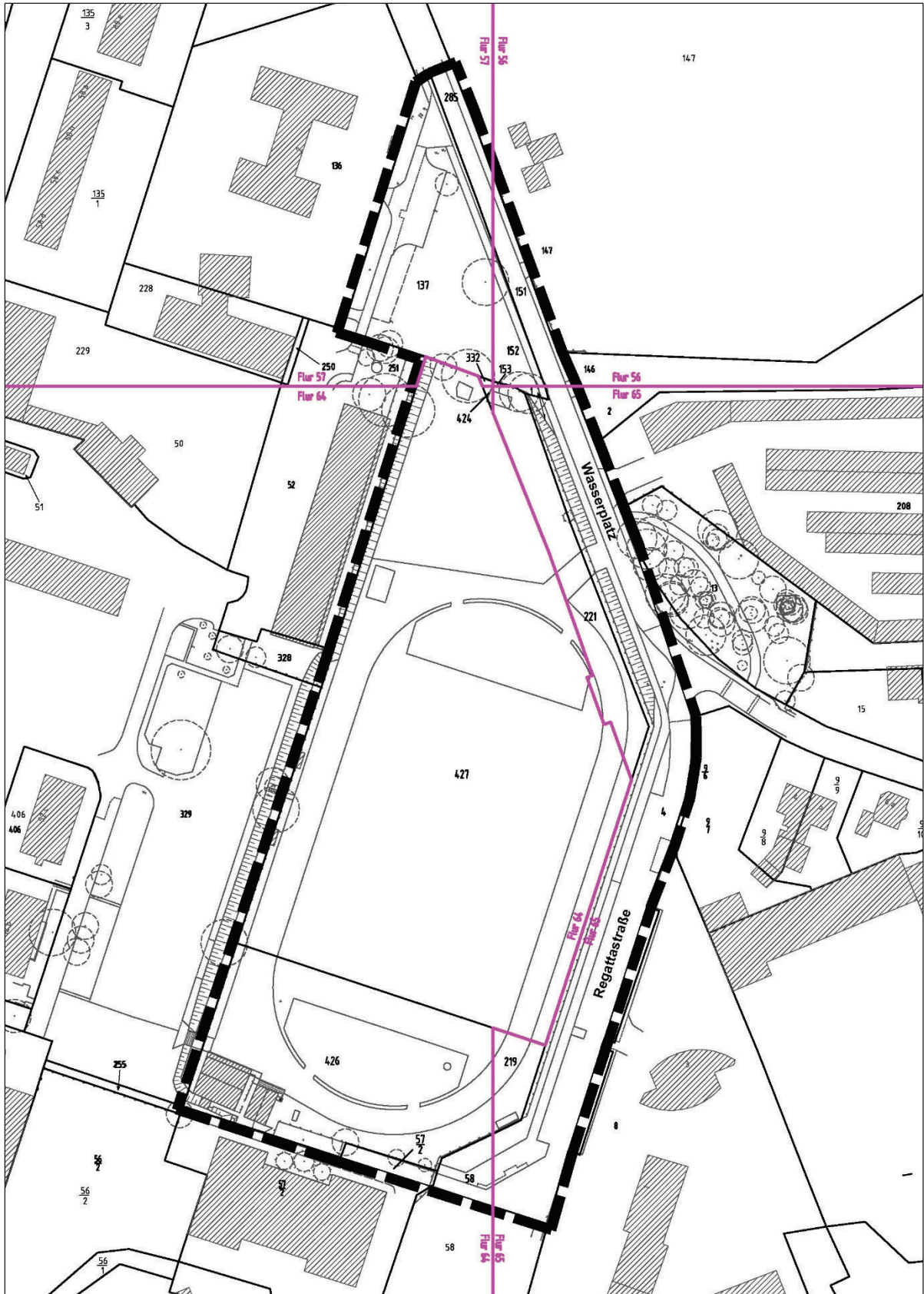


Abbildung 2: Abgrenzung des räumlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes

3. PLANUNGSBINDUNGEN

3.1. Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Bebauungspläne sind gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan, dem Landesentwicklungsprogramm sowie den Regionalplänen dargelegt.

Landesplanung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) der Länder Berlin und Brandenburg ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und des Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10.08.2005 mit Schreiben vom 03.04.2019 beteiligt worden. In ihrer Stellungnahme vom 25.04.2019 teilt die Behörde mit, dass die Planungsabsicht des vorliegenden Bauungsplans an die Ziele der Raumordnung angepasst ist. Das Plangebiet schließt gemäß Ziel 4.2 LEP B-B an ein vorhandenes Siedlungsgebiet an. Zudem ist die Stadt Schwedt/Oder ein Mittelzentrum. In Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen gemäß Ziel 4.5 Abs. 1 LEP B-B ohne quantitative Beschränkung möglich.

Rechtliche Grundlage für die Beurteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung bildete neben dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) noch der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B). Letzterer wurde am 01.07.2019 durch den neuen Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) abgelöst. Die GL hat bereits darauf hingewiesen, dass die Planung zum Zeitpunkt der Stellungnahme auch mit den Zielfestlegungen des LEP HR vereinbar ist. Da in der Zwischenzeit keine Änderungen am LEP HR vorgenommen, trifft die Einschätzung weiterhin zu.

Regionalplanung

Die Regionale Planungsstelle teilt in Ihrer Stellungnahme vom 25.04.2019 mit, dass keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ (in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. Oktober 2016, veröffentlicht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 vom 18. Oktober 2016) zum Bauungsplan bestehen.

3.2. Darstellungen des Flächennutzungsplanes

Schwedt/Oder besitzt derzeit keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Formell handelt es sich bei diesem Bauungsplan daher um einen "vorzeitigen Bauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB.

Vorzeitige Bauungspläne können aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, wenn dringende Gründe es erfordern und wenn der Bauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets nicht entgegensteht.

Die aufgeführten Bedingungen sind im vorliegenden Fall gegeben: Mit dem Brachfallen des Sportplatzes im Jahr 2014 besteht ein dringender Bedarf zur städtebaulichen Neuordnung der Flächen des Plangebietes. Dabei soll der anhaltend hohen Nachfrage nach innerstädtische Wohnbauflächen in Schwedt/Oder Rechnung getragen werden. Da die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht durch Anwendung des § 34 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile") gesichert werden kann, ist zwingend die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich.

Der Bebauungsplan orientiert sich zudem an den Grundsatzlösungen für die Neuordnung und Weiterentwicklung des Gebietes, die Rahmen des von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“ festgelegt wurden. Somit kann davon ausgegangen werden, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes (im Sinne des Baugesetzbuches) nicht entgegenstehen wird.

Die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstellung eines vorzeitigen Bebauungsplans sind daher erfüllt.

3.3. Darstellungen des Landschaftsplans

Der Landschaftsplan liegt bisher nur als Entwurf vor. Aufgrund des "Alters" des Entwurfes ist eine inhaltliche Relevanz für die vorliegende Planung nicht mehr gegeben.

3.4. Städtebauliches Quartierskonzept „Regattastraße“

Grundlage für die Planung bildet das von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 16.03.2017 beschlossene städtebauliche Quartierskonzept „Regattastraße“ (Beschluss-Nr.: 204/12/17), das anlässlich der Aufgabe der Sportplatznutzung Grundsatzlösungen für die kurz- bis mittelfristige Neuordnung und Weiterentwicklung des Gebietes darstellt. Ziel ist es, die attraktive Lage innerhalb des Stadtgefüges zu nutzen, um die in den vergangenen Jahren erreichte Qualität der Innenstadt und des Uferbereiches als stabilen Wohn-, Lebens- und Aufenthaltsort weiter zu verbessern.

Die im Quartierskonzept (siehe Anhang 3) dargelegte Grundsatzlösung bildet Grundlage für die Bauleitplanung, wobei eine 1:1-Umsetzung nicht explizit eingefordert wird. Vielmehr wird im Quartierskonzept Kapitel „Umsetzung“ darauf hingewiesen, dass sich die Darstellungen der Geschossigkeit sowie die Beispiele und Vorschläge für eine Neubebauung (Einfamilienhäuser/Mehrfamilienhäuser) in ihrer zukünftigen Ausrichtung noch konkretisieren werden können. Die aus den folgenden Planungsschritten resultierenden Erkenntnisse sowie die konkreten Vermarktungsabsichten des Investors können noch Einfluss auf die konkrete Umsetzung haben.

Für das Plangebiet sieht das Quartierskonzept folgende Grundsatzlösungen vor:

Wohnungsbau

Der nördliche und mittlere Teilbereich des ehemaligen Sportplatzes soll zu Wohnbauflächen umgenutzt werden. Dabei sollen unterschiedliche Wohnformen Berücksichtigung finden:

- Der nördliche Teilbereich mit rd. 6.200 m² soll für die Errichtung von Mehrfamilienhäusern vorgehalten werden. Gemäß dem Vorschlag für die Umsetzung sind hier 5 Grundstücke, die neben "klassischen" Wohnhäusern mit jeweils bis zu 6 Wohnungen auch einer Bebauung zu sonstigen Wohnzwecken oder zu Pflegezwecken dienen können. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieses Gebietsteils soll auf drei Vollgeschosse begrenzt werden. Die straßenseitige Erschließung der Grundstücke ist über eine Stichstraße gesichert, die stadtechnische Erschließung ist nach Abstimmung mit den Versorgungsträgern neu herzustellen.

Auf Grund der östlich dieses Gebietsteils verlaufenden übergeordneten Regenwasserleitung ist ein entsprechender Sicherheitsabstand einzuhalten, so dass die räumliche Ausdehnung der Grundstücke in östliche Richtung dadurch begrenzt wird.

- Der zentrale Teilbereich mit rd. 6.400 m² soll dem individuellen Wohnungsbau ("Einfamilienhäuser") dienen. Auf Grund der Lage dieses Teilbereichs angrenzend an den nördlichen Teilbereich kann jedoch eine zusätzliche Differenzierung bei einer künftigen Bebauung erfolgen:

Während im Übergangsbereich zum nördlichen Teilbereich (Mehrfamilienhäuser) künftig Gebäude mit bis zu drei Vollgeschossen umsetzbar sein sollen, wird die Bebaubarkeit im südlichen Teil (im Übergangsbereich zur Schul- und Vereinslauffläche) konzeptionell auf zwei Vollgeschosse begrenzt. Die Erschließung der Grundstücke soll über eine Stichstraße erfolgen, die das Gebiet in Ost-West-Richtung quert und östlich an die Regattastraße anschließt.

Schul- und Vereinslauffläche:

Der südliche Bereich des ehemaligen Sportplatzes soll als Schul- und Vereinslauffläche entwickelt werden. Hier erfolgt die funktionelle Anbindung an das Grundstück der ehemaligen Ruderhalle. Die Verortung der Sportfläche wird mit den kurzen Wegeverbindungen von der Schule wie auch vom Vereinsgebäude begründet.

Grünstruktur

Die Idee des "Freiraumkonzeptes Berliner Straße" aufgreifend, die im Zuge der Freiraumgestaltung des Hauses der Bildung entwickelt wurde, soll eine zentrale Erschließungsachse, die das Gebiet in West-Ost-Richtung quert, eine Durchwegung des Quartiers von der Berliner Straße aus in Richtung des Wassertouristischen Zentrums ermöglichen, die durch entsprechende Baumplantungen eine lineare Grünstruktur erzeugt. Im Bereich der "Geländekante" zwischen dem ehemaligen Sportplatz und den westlich angrenzenden Stadtteilgebieten sollen Baumpflanzungen die Freiraumstruktur aufwerten und gleichzeitig die klare Abgrenzung des neuen Gebietes optisch

unterstützen. Als städtebauliche Rahmenbedingungen für die künftigen Inhalte des Bebauungsplans werden im Rahmen des Quartierskonzeptes formuliert:

- Allgemeines Wohngebiet als künftige Art der baulichen Nutzung
- Differenzierte Festsetzungen zum künftigen Maß der baulichen Nutzung durch ein unterschiedliches Höchstmaß der Anzahl von Vollgeschossen der künftigen Gebäude, teilweise auch durch Festsetzung eines Mindestmaßes
- Schaffung und Sicherung der im Konzeptplan dargestellten Durchquerungsmöglichkeit (barrierefrei) für Radfahrer und Fußgänger
- Sicherung der sportbezogenen Freifläche vorrangig für die Zwecke des Schul- und Vereinssports
- Berücksichtigung der Belange des Immissions- und Hochwasserschutzes

4. AUSGANGSSITUATION

4.1. Bebauung und Nutzung im Plangebiet und dessen Umfeld

Das Plangebiet umfasst im Kernbereich einen seit dem Jahr 2014 brach liegenden Sportplatz. Grundlage für die Einstellung des Sportplatzbetriebes war hauptsächlich die nicht mehr vorhandene Nutzungsintensität in der Größe und Form des Sportplatzes. Die im Süden der Fläche ursprünglich vorhandenen Funktionsgebäude wurden abgerissen. Die Flächen sind aufgrund der Nutzungsaufgabe bereits ruderalisiert. Neben der Sportplatzfläche umfasst das Plangebiet die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen (Straße „Wasserplatz“ und Regattastraße) sowie eine rd. 1.500 m² große öffentliche Freifläche nördlich des Sportplatzes.



Brach gefallener Sportplatz mit angrenzendem Wohnblock Berliner Straße 54 a-f



Öffentliche Grünfläche im Norden des Plangebietes

Das Umfeld des Plangebietes ist durch heterogene Bebauungs- und Nutzungsstrukturen gekennzeichnet. Südlich bzw. südöstlich des Geltungsbereiches befindet sich das Wassertouristische Zentrum in Trägerschaft des Vereins Wassersport PCK Schwedt e.V. In den letzten Jahren wurde dort am Standort das vorhandene Gebäude des Wasserwanderstützpunktes mit Freizeitbereichen für wassertouristische Angebote und

Veranstaltungen umgebaut, saniert und mit einer kleinen Sport- bzw. Mehrzweckhalle ergänzt sowie das Wassertouristische Hauptzentrum als deutsch-polnische Begegnungsstätte mit Verpflegungsstützpunkt und Unterkünften in zweigeschossiger Bauweise neu errichtet. Auf dem Vereinsgrundstück besteht ebenfalls die Möglichkeit zum Aufstellen von Zelten, Campinganhängern und Wohnmobilen. Im Rahmen der geplanten Umgestaltung des Camping- und Caravanstellplatzes sollen zudem zusätzliche Stellplätze für Caravane geschaffen werden. In einem weiteren Gebäude auf dem Grundstück befinden sich die Boote für die Kanuten und Ruderer des Leistungssport- und Freizeitbereiches. Südlich des Plangebiets befindet sich die ehemalige Ruderhalle des Wassersportvereins, die nach erfolgtem Umbau jetzt als Winterlager und Servicestützpunkt von den Motorbootsportlern genutzt wird.

Nordöstlich des Plangebietes befindet sich auf der gegenüberliegenden Seite der Straße „Wasserplatz“ eine Garagenanlage sowie Flächen des Wasserwerks Schwedt. Im Westen grenzt das Plangebiet an eine Siedlungsfläche, die sich durch einen Mix aus öffentlichen Gebäuden (Schule, Kita, Kultur- bzw. Sozialgebäuden) und mehrgeschossigen Wohngebäuden auszeichnet. Besonders hervorzuheben ist dabei der fünfgeschossige Wohnblock Berliner Straße 54 a bis f, der sich in unmittelbarer Nachbarschaft befindet und dessen Abstandsflächen teilweise in das Plangebiet hineinragen.



Regattastraße mit Wassertouristischem Zentrum



Angrenzender Wohnblock Berliner Straße 54 a-f

4.2. Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die angrenzenden Straßen „Wasserplatz“ und „Regattastraße“. Die Straße am Wasserplatz mündet nach rd. 150 m auf die Berliner Straße, die wiederum die Anbindung an die B 166 und damit an das überörtliche Verkehrsnetz herstellt. Die Regattastraße verläuft als Stichstraße in Nord-Süd-Richtung mit einer Wendeanlage im Süden.

Eine innergebietliche Verkehrserschließung ist aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz nicht vorhanden.

Ver- und Entsorgung

Aufgrund der bisherigen Nutzung als Sportplatz ist im Plangebiet keine innergebietsliche für die beabsichtigte Wohnbebauung nutzbare Erschließung mit Ver- und Entsorgungsmedien vorhanden. Das Gebiet muss komplett neu erschlossen werden. Für die Heranführung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen befindet sich eine Vorplanung in Bearbeitung (siehe hierzu Punkt 6.7).

Leitungsbestand mit übergebietslicher Bedeutung

Das Plangebiet quert im Norden eine Regenwasserleitung sowie eine Fernwärmeleitung mit gesamtstädtischer Bedeutung, die im Rahmen der Planung zu berücksichtigen sind (siehe hierzu Punkt 6.6).

4.3. Denkmalschutz

Baudenkmale

Im Plangebiet existieren keine Baudenkmale.

Bodendenkmale

Gemäß Geoportal des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum¹ befinden sich im Plangebiet keine Bodendenkmale. Das nächstgelegene Bodendenkmal liegt rund 125 m westlich des Plangebietes („Befestigung deutsches Mittelalter, Altstadt Neuzeit, Altstadt deutsches Mittelalter, Burg deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung slawisches Mittelalter, Schloss Neuzeit“, Nr. 140128). Von der geplanten Bebauung gehen keine negativen Auswirkungen auf das Denkmal aus.

In der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde zum Quartierskonzept wurde darauf hingewiesen, dass das gesamte Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet bzw. im ehem. Flussbett der Oder liegt. Hier sind mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale zu vermuten.

Grundsätzlich wird auf die Festlegungen im Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I, S. 215) aufmerksam gemacht:

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u.ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege, Wünsdorfer Platz 4 – 5, 15806 Wünsdorf (Tel.

¹ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum

<https://gis-bldam-brandenburg.de>, Aktualität der Bodendenkmale: 12.07.2018

(033702) 712 00; Fax (033702) 712 02) und der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 und 2 BbgDSchG).

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind unter den Voraussetzungen der §§ 11 Abs. 4, 12 BbgDSchG abgabepflichtig.

4.4. Altlasten/ Kampfmittel/ Baugrund

Altlasten

Nach derzeitigem Kenntnisstand befindet sich im Plangebiet keine Altlastenverdachtsfläche.

Allerdings wurde im Rahmen der Baugrundvorerkundung festgestellt, dass der Oberboden im Plangebiet aus Auffüllungen besteht, die Beimengungen von Bauschutt (Ziegel-, Beton- und Schlackeresten, teilweise auch Kohlereste und Glasscherben) in unterschiedlichen Konzentrationen enthalten, und auf den Laufbahnen des Sportplatzes sich ein Aschebahn-Belag befindet. Im Gutachten (Baugrundvorerkundung) wird für die einzelnen angetroffenen Schichten erläutert, inwiefern diese für den Wiedereinbau geeignet sind (siehe dort). Außerdem wird darauf hingewiesen...

...dass überschüssiges Aushubmaterial aus dem Auffüllungshorizont, welches keine Wiederverwendung in oben genannter Weise findet bzw. als nicht wiedereinbaufähig einzustufen ist, gemäß den technischen Regeln für die Verwertung nach LAGA M20 – Boden/-Bauschutt zu untersuchen und ggf. fachgerecht zu entsorgen ist. Bodenmaterial mit mineralischen Fremdbestandteilen (z.B. Bauschutt, Schlacke etc.) von >10 Vol.-% gilt nach LAGA M20 als Bauschutt und ist unter Berücksichtigung des gültigen Abfallschlüssels der Abfallverzeichnis-Verordnung (AVV) entsprechend zu behandeln. (AGUA 2015).

Kampfmittel

Das Plangebiet befindet sich innerhalb einer Kampfmittelverdachtsfläche. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist jeweils die Vorlage einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung erforderlich. Es wurde ein entsprechender Hinweis auf die Plankarte aufgenommen.

Baugrund

Im Vorfeld der Planungen für das Gebiet wurde eine Erkundung der Baugrundverhältnisse und die Erstellung eines Geotechnischen Berichtes (gem. DIN 4020) im Bereich „Sportplatz Regattastraße“ beauftragt. Im Ergebnis umfangreicher Untersuchungen wird die Baugrundeignung des Untersuchungsgebietes zusammenfassend wie folgt eingeschätzt:

Das Untersuchungsgebiet ist für geplante Baumaßnahmen baugrundseitig eingeschränkt geeignet. Dies bedeutet, dass teilflächenabhängig eingrenzende Faktoren zu berücksichtigen bzw. teilweise erhöhte Aufwendungen erforderlich sind:

- die unregelmäßig verteilten sowie in unterschiedlichen Mächtigkeiten und überwiegend lockerer Lagerung anstehenden, sandigen, humosen Auffüllun-

- gen (Auffüllung Oberboden) mit organogenen Bestandteilen und Beimengungen an Bauschutt sind als Baugrund nicht geeignet.
- die Auffüllungskörper mit hohen Bauschutt- und sonstigen Fremdstoffanteilen (Auffüllung Bauschutt, Auffüllung Sand/Bauschutt) sind aufgrund der unterschiedlichen Auffüllungsmächtigkeiten sowie der starken Inhomogenität der Zusammensetzung (Bauschutt, Schlacken, Kohle etc.) und Lagerungsverhältnisse als schwierig einzuschätzen. Es bestehen erhöhte Risiken vor allem in Form von möglichen schädlichen Sackungen und Setzungen, die zu Beeinträchtigungen der Standsicherheit und Nutzungsfähigkeit potenzieller Bauwerke führen können.
 - die überwiegend unterhalb der Auffüllungen, in teilweise weicher Konsistenz anstehenden Weichschichten (holozäner Auelehm) sowie die sich darunter befindlichen Torfschichten (holozäner Torf) sind als Baugrund ebenfalls nicht geeignet.
 - wegen der aktuell festgestellten, teilweise geringen Grundwasserflurabstände (um ca. 2,00 m u. GOK), die u.a. durch Stauwasser oberhalb der Weichschichten hervorgerufen werden und einem bis zu 1,20 m höher anzusetzenden „bautechnischen Bemessungswasserstand“ und
 - wegen der, durch die bindigen Schichten bedingten, lokal geringen Versickerungsfähigkeit des Untergrundes

sind teilweise bautechnische Aufwendungen zur Sicherstellung bzw. Erhöhung der Tragfähigkeit des Untergrundes sowie zum Schutz gegen Grundwasser erforderlich.“

Aufgrund des inhomogenen Baugrundaufbaus über die gesamte Erkundungsfläche lassen sich nur eingeschränkt "generelle Teileignungsbereiche" abgrenzen und darstellen. Der Baugrundaufbau und der zugehörige Grundwasserstand (Bemessungswasserstand) sind im Einzelfall für jedes Einzelbauwerk zu erkunden und geeignete, gründungstechnische Maßnahmen daraus abzuleiten. (AGUA 2015)

Für die derzeitige Sportplatzfläche fasst das Quartierskonzept die Ergebnisse der Baugrundvorerkundung wie folgt zusammen:

Die ehemalige Sportplatzfläche verfügt über eine mäßige bis geringe Tragfähigkeit. Hier sind in Abhängigkeit der Bauvorhaben Flächengründungen (bei Einfamilienhäusern) oder Tiefgründungen (größere Bauvorhaben) erforderlich. Generell ist davon auszugehen, dass in Abhängigkeit des jeweiligen Bauvorhabens unterschiedlich hohe Anforderungen an die Gründung zu stellen sind. Pauschalaussagen können auf Grund der Inhomogenität des Untersuchungsgebietes nicht getroffen werden und es ist davon auszugehen, dass für jedes Bauvorhaben separate gründungstechnische Maßnahmen zu ermitteln sind. (Quartierskonzept 2016)

Im Quartierskonzept wird anhand einer dem Gutachten beigefügten Karte die Teilfläche nördlich des Sportplatzes als Fläche mit guter Tragfähigkeit charakterisiert. Allerdings wird dies im Gutachten relativiert:

Auch für die Teilflächen ... mit insgesamt eher weniger hohen Bauschuttanteilen im Auffüllungskörper und fehlenden Weichschichten bzw. Torfen, lassen sich keine absoluten Aussagen treffen, da das Erkundungsraster „grobmaschig“ angelegt ist und daher vereinzelt eingeschaltete, weiche, minder tragfähige Sedimente ebenso wie lokal erhöhte Fremdstoff- und Bauschuttanteile im Auffüllungshorizont nicht ausgeschlossen werden können.

Zur Versickerungsfähigkeit heißt es:

Die überschlägig ermittelte Wasserdurchlässigkeit (Kf-Wert) der Auffüllung (Bauschutt/Sand/Bauschutt) liegt im Bereich von $K_f \sim 10^{-5} - 10^{-3} \text{ m/s}$ als durchlässig bis gut durchlässig eingestuft werden. ...

Aus dem Kenntnisstand der angetroffenen Baugrundverhältnisse ist eine zentrale Regenentwässerung über ein Gesamtverbundsystem vorzuziehen. Eine Versickerungsanlage für den geplanten Bebauungsbereich ist aus gutachterlicher Sicht nur mit unverhältnismäßigem Aufwand zu realisieren und mit einem erheblichen Mehrkostenrisiko verbunden. Es wird daher empfohlen die Gesamtentwässerung an das öffentliche Regenwasser-Kanalsystem anzuschließen. (AGUA 2015)

Die ungünstigen Bodenverhältnisse im Baugebiet lassen keine üblichen Flachgründungen für die geplanten Bauwerke zu. Daher ist geplant, die Bauwerke ohne Kellergeschoss mit Tiefgründungen in die tragfähigen Sande ab einer Tiefe von ca. 8 m unter Gelände auszuführen. Realisiert werden diese Gründungen mit einer kombinierten Bohrpfahl-/Plattengründung.

4.5. Natur und Umwelt

4.5.1. Naturräumliche Situation

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt in der naturräumlichen Region „Odertal“ gemäß Landschaftsprogramm Brandenburg (nach Scholz 1962: Hauptgebiet „Odertal“, Untergebiet „Untere Odertalniederung“). Diese ist sowohl durch die eiszeitliche Entstehung als auch durch die Oder geprägt. Vor den umfangreichen wasserbaulichen Maßnahmen verlief anstelle der nahegelegenen heutigen Hohenstaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße die Alte Oder. Der Geltungsbereich liegt im Siedlungsgebiet der Stadt Schwedt.

4.5.2. Schutzgebiete

Das Plangebiet ist nicht Bestandteil eines nationalen oder europäischen Schutzgebietes nach Naturschutzrecht. Rund 300 m südlich, auf der anderen Seite der Hohenstaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße, liegt der Nationalpark Unteres Odertal mit überlagernden Schutzgebietskategorien. In diesem Abschnitt des Schutzgebietes sind überlagert:

- Nationalpark Unteres Odertal (Schutzzone II)
- Naturschutzgebiet Unteres Odertal
- FFH-Gebiet Unteres Odertal (Natura 2000-Code DE 2951-302)
- Vogelschutzgebiet Unteres Odertal (Natura 2000-Code DE 2951-401)

Nach überschlägiger Prüfung und in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark wird davon ausgegangen, dass das Vorhaben das FFH- und Vogelschutzgebiet voraussichtlich NICHT erheblich beeinträchtigen wird und demnach keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist. Dies wird wie folgt begründet:

- Das Vorhaben gehört zu den in der Negativliste der FFH-Verwaltungsvorschrift der Landesregierung aus dem Jahr 2000 genannten Vorhaben. Für diese wird angenommen, dass sie regelmäßig nicht geeignet sind, erhebliche Beein-

trächtigungen auszulösen (bauliche Anlagen bei Mindestabstand von 300 m, Wohnbebauung, Sportanlage, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur)

- Das Vorhaben fügt sich in das bereits vorhandene Siedlungsgebiet von Schwedt ein
- Zwischen dem Plangebiet und dem Schutzgebiet liegen die Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße, die das Schutzgebiet klar begrenzt, und das Wassertouristische Zentrum als markantem Baukörper
- Das Gebiet selbst ist deutlich anthropogen geprägt (Sportplatz, Straßen, Stellplätze, ehemals auch Gebäude am südlichen Rand), es sind keine FFH-Lebensraumtypen vorhanden und es gibt keine Anhaltspunkte für eine Lebensraumbedeutung für relevante FFH-Arten wie z.B. rastende Vögel

Die folgende Zusammenstellung gibt eine Übersicht über den Charakter des FFH- und Vogelschutzgebiets und die Wirkfaktoren des Vorhabens.

FFH-Voreinschätzung zum Bebauungsplan „Regattastraße“ in Schwedt

Gebietstyp, Name	FFH-Gebiet Unteres Odertal
Gebiets-Nummer	DE 2951302
Größe	10.056 ha
Gebietsmerkmale	Reich strukturierte Flussaue der Oder mit umfangreichen Altarmkomplexen, großen Polderflächen, Resten des Weichholzauwaldes, Hangbereiche mit wertvollen Laubwäldern und kontinentalen Trockenrasen, nördlichstes Vorkommen von <i>Adonis vernalis</i> in Deutschland
Bedeutung gem. Standarddatenbogen	Zahlreiche Lebensraumtypen des Anhanges I der FFH-RL mit z.T. hohen Flächenanteilen und zahlreiche Arten nach Anhang II mit bedeutenden Vorkommen. Ausbildung des Lebensraums Trespen-Schwingel-Kalk-Trockenrasen mit bemerkenswerten Orchideenvorkommen, prioritär i.S.d. FFH-RL

Standarddatenbogen: http://www.mlul.brandenburg.de/n/natura2000/pdf/ffh/2951_302.pdf;

Ziele u.a. im Nationalparkplan, https://www.nationalpark-unteres-odertal.eu/wp-content/uploads/2016/11/Nationalparkplan_2014_Band_1.pdf

Gebietstyp, Name	Vogelschutzgebiet Unteres Odertal
Gebiets-Nummer	DE 2951401
Größe	11.775 ha
Gebietsmerkmale	Stromsystem der Unteren Oder und angrenzende Oderhänge und Seitentäler
Bedeutung gem. Standarddatenbogen	Besondere Bedeutung als Durchzugs-, Rast- und Überwinterungsgebiet, bedeutendes Vorkommen des Wachtelkönigs, zahlreiche Enten- und Watvogelarten als Brutvögel, RAMSAR-Gebiet

Standarddatenbogen: http://www.mlul.brandenburg.de/n/natura2000/pdf/spa/2951_401.pdf

Vorhaben	Bebauungsplan (Wohngebiet, Sportfläche)
Lage	Außerhalb des FFH- und Vogelschutzgebietes, Mindestabstand ca. 300 m, zwischen Vorhaben und NATURA 2000-Gebieten liegen Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße sowie das Wassertouristische Zentrum, Lage innerhalb des bestehenden Siedlungsraums
Bestandssituation	Sportplatz (Scherrasenfläche), keine FFH-Lebensraumtypen, keine Anhaltspunkte für Lebensraumbedeutung für FFH-Arten

Planung/Wirkfaktoren	Errichtung von Ein- und Mehrfamilienhäusern, Nebenanlagen, Erschließungsstraßen (Bodenversiegelung), Anlage von Gärten, Bau eines kleineren Sportplatzes, Durchwegung; Lärm, Licht & Verkehrsbewegungen in siedlungstypisch geringfügigen Umfang
Einschätzung möglicher erheblicher Beeinträchtigungen des Gebiets durch das Vorhaben	Vorhaben außerhalb des Schutzgebiets; keine Barriere- oder Fallen- wirkung für Vögel u.a. Tiere erkennbar, keine nennenswerte Erhöhung von Immissionen; Vorhaben gehört zu den in der Negativliste der FFH-Verwaltungsvorschrift* genannten, für die angenommen wird, dass sie regelmäßig nicht geeignet sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen (- bauliche Anlagen bei Mindestabstand von 300 m, - Wohnbebauung, Sportanlage, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur)
Fazit	Vorhaben ist nach überschlägiger Prüfung nicht geeignet, das FFH- und Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen

*Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) in Brandenburg, insbesondere Verträglichkeitsprüfung nach FFH-Richtlinie vom 24. Juni 2000

Der Geltungsbereich ist auch nicht Teil eines Schutzgebietes nach Wasser- oder Bodenrecht, allerdings liegen entsprechende Schutzobjekte in räumlicher Nähe (s.u.).

4.5.3. Landschafts- und Ortsbild

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegt heute am südlichen Rand der Stadt Schwedt in der Nähe der Hohensaaten-Friedrichthaler Wasserstraße. Etwas weiter südwestlich lag früher das alte Siedlungsgebiet von Schwedt mit Schlossanlage und Brücke über die damals noch hier verlaufende Oder. Das Plangebiet selbst stellt sich heute im überwiegenden Teil als offene Vegetationsfläche im Siedlungsraum ohne deutliche Strukturierung dar. Es handelt sich um einen brachgefallenen Sportplatz. In den Randbereichen kommen außerdem Straßen und Stellplätze dazu. Im Norden liegt zwischen zwei Straßen eine Vegetationsfläche ohne weitere Nutzung, hier findet sich auch eine Baumgruppe.

Das Landschafts-/Ortsbild im Geltungsbereich selbst hat im derzeitigen Zustand nur eine geringe Wertigkeit und Schutzbedürftigkeit. Ausnahmen bilden die Gehölzflächen (Strauchpflanzungen, Baumgruppen). Allerdings stellt der offene Charakter des Plangebietes für die angrenzende Wohnbevölkerung des Wohnblocks an der Berliner Straße 54 eine freie Blickbeziehung zur Hohensaaten-Friedrichthaler Wasserstraße dar.

Aufgrund der Lage im Stadtraum und in Nähe zur Hohensaaten-Friedrichthaler Wasserstraße, dem Nationalpark und öffentlich genutzten Einrichtungen im Umfeld (z.B. Musikschule) ist es bedeutsam, dass das zukünftige Wohngebiet mit einer guten Ortsbildqualität gestaltet wird.

4.5.4. Boden / Fläche

Die Bodenentwicklung im Plangebiet ist von der Weichseleiszeit und der Oder geprägt. Die Hohensaaten-Friedrichthaler Wasserstraße entstand Anfang des 20. Jahrhunderts hier im Flussbett der alten Oder, die Oder selbst wurde nach Osten verlegt (Nationalparkplan 2014, Bd. 2, Abb. 42). Die eiszeitlichen Sedimente sind in weiten

Bereichen durch die Sande und Kiese verschiedener Erosionsterrassen (Meyenburger Terrasse, Schwedter Terrasse) ersetzt (Baugrundvorerkundung AGUA 2015). Holozäne Ablagerungen wie Torfe oder Auesedimente überlagern in den Niederungsbereichen der Oder die glazialen Sedimente (ebd.).

Gemäß Boden-FIS des LBGR ist die dominierende Oberbodenart im Geltungsbereich mittelsandiger Feinsand, für den östlichen Rand des Geltungsbereiches werden „anthropogene Substrate“ angegeben. Die geologische Übersichtskarte 1:25.000 gibt für den Norden und Westen des Geltungsbereiches „Moorbildungen (Anmoor, „Moorerde“)“ und für das Zentrum und den Südosten „Ablagerungen in Bach- und Flusstälern“ an. Bei diesen Ablagerungen wird noch räumlich unterschieden in „Auenlehm, z.T. unter geringmächtigem Auensand“ (im Westen über Moorbildungen, im Zentrum über Auensand), und „Auensand“ im Südosten.

Die Böden im Plangebiet sind nahezu vollständig bereits beeinträchtigt, teilweise durch Versiegelung (Straßen), teilweise durch Teilversiegelung/ Verdichtung/ Überprägung (Sportplatz). Lediglich im Bereich der Grünfläche im nördlichen „Dreieck“ zwischen den Straßen ist der Boden vergleichsweise naturnah, wobei durch die Fläche unterirdisch etliche Leitungen verlaufen.

Bei der Baugrundvorerkundung (AGUA 2015) wurde im Untersuchungsgebiet eine rund 3,10 m mächtige Auffüllung festgestellt, darunter holozäne Torfe und Auelehme sowie pleistozäne Flussande/-kiese. Für die Teilfläche des Sportplatzes wird ausgeführt:

„Der Großteil der Bohrsondierungen [...] weisen als obersten Horizont einen **aufgefüllten, etwa 0,3 m mächtigen**, humosen, mittel- bis feinsandigen **Oberboden** mit grobkörnigen und teilweise schwach schluffigen Anteilen und **Beimengungen an Ziegel-, Beton- und Schlackeresten** auf. Die Mächtigkeiten können in einigen Fällen zwischen 0,8 und 1,0m betragen. [Stellenweise] reicht der humose Auffüllungshorizont bis 2,9 m [...] u. GOK. [Bei einem Teil der Bohrsondierungen] bildet ein 5 cm mächtiger „**Aschebahn-Belag**“ die oberste Lage.

Die erste Einheit wird von **aufgefüllten Mittelsanden** mit unterschiedlich hohen fein- und grobsandigen bzw. kiesigen Anteilen unterlagert, die **Bauschuttbeimengungen** wie Ziegel-, Beton- und Schlackereste, teilweise auch Kohlereste oder Glasscherben in unterschiedlichen Größenordnungen beinhalten. [...]

Darunter folgen [...] **holozäne Auelehme** mit weicher bis steifer, teilweise halbfester Konsistenz und Mächtigkeiten zwischen 0,5 und 1,9 m. [...]

In einem Großteil der Bohrsondierungen wird der Auelehm von weichen, mäßig bis stark zersetzten **Torfen** unterlagert. Diese erreichen Mächtigkeiten zwischen 0,1 und 1,8 m. [...]

Unterhalb der Torfe folgen bis zur Endteufe von maximal 8,0 m u. GOK **Mittel- und Grobsande** mit untergeordneten feinsandigen und kiesigen Anteilen [...]. [Teilweise] stehen diese sandig-kiesigen Einheiten direkt unterhalb der [...] Auelehme [...] an.“ (AGUA 2015, mit zusätzlichen Hervorhebungen)

In der Grünfläche im Norden wurde ein bis zu 0,8 m u. GOK reichender **humoser, mittel- und feinsandiger Oberbodenhorizont mit Ziegel- und Betonresten** angetroffen. Darunter befinden sich **Mittel- bis Feinsande** mit untergeordneten Grobsand- und Kiesanteilen und Beimengungen an **Bauschutt, Schlacke- und Kohleresten** bis zu ei-

ner Tiefe von 2 m u. GOK. Darunter folgen ebenfalls aufgefüllte Mittel- bis Feinsande, die teilweise schwach schluffig sein können und untergeordnete Beimengungen an Ziegel- und Betonresten enthalten. Der gesamte Auffüllungskörper ist hier bis zu 3,8 m mächtig und überwiegend locker gelagert. **Unterhalb des Auffüllungshorizontes** folgen locker bis mitteldicht gelagerte, pleistozäne **Mittel- und Grobsande** mit feinsandigen und kiesigen Anteilen bis zur Endteufe von 6,0 m u. GOK.

Um das Gebiet bebauen zu können, sind voraussichtlich umfangreiche Bodenarbeiten erforderlich. Die voraussichtliche Versiegelung in den Wohngebieten liegt gemäß Planung bei maximal 60% (GRZ 0,4 + Überschreitungsmöglichkeiten). Der oberflächlich anstehende Boden ist nicht natürlich entstanden, sondern stellt bereits eine anthropogene Aufschüttung dar. Zusätzliche Aufschüttungen stellen damit keine Beeinträchtigung natürlicher Böden dar. Die Bebauung innerhalb des bestehenden Siedlungsbereiches trägt dazu bei, eine Zersiedlung von Landschaften im Außenbereich zu vermeiden.

4.5.5. Oberflächenwasser / Grundwasser

Oberflächengewässer

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Das dem Plangebiet nächstgelegene Oberflächengewässer ist die Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße („HoFrieWa“). Der Name laut Gewässernetz DLM 25 lautet „Alte Oder“. Sie gehört zur Bundeswasserstraße „Havel-Oder-Wasserstraße“. Der Abstand vom Plangebiet zum Gewässer beträgt ca. 75 m. Damit liegt das Plangebiet außerhalb der Bauverbotszone an Bundeswasserstraßen gemäß § 61 BNatSchG.

Außerdem liegt östlich des Geltungsbereiches in Entfernung von knapp 90 m ein kleines Hafenbecken.

Etwa 20 m östlich des Geltungsbereiches auf Höhe der nördlichen „Spitze“ beginnt ein Graben, der jedoch nicht im Gewässernetz DLM 25 verzeichnet ist („Hydrologie und Wasserhaushalt im Land Brandenburg“ Zugriff 08/2018).

Grundwasser

Das Plangebiet ist nicht Teil eines Schutzgebietes nach Wasserrecht. Ein Wasserschutzgebiet liegt allerdings in unmittelbarer Nähe zum Plangebiet. Östlich der Straße Wasserplatz beginnt das (Trink-)Wasserschutzgebiet „Schwedt Schlosswiesenspolder“ (WSG-ID 5520) mit der Schutzzone II. Zur engeren Schutzzone I besteht ein Abstand von 50 m. Es handelt sich um ein nach wahrscheinlich nach DDR-Recht ausgewiesenes Trinkwasserschutzgebiet, eine Verordnung/ein Beschluss dazu war nicht verfügbar.

Der Grundwasserflurabstand liegt gemäß der LfU-Kartenanwendung Grundwassermessstellen im Nordwesten des Plangebietes bei >2 bis 3 m, im zentralen Bereich bei >1 bis 2 m und im Südosten bei ≤ 1m. Bei den Bohrsondierungen im Dezember 2014/Januar 2015 der Baugrundvorerkundung (AGUA 2015) wurde Grundwasser zwischen 3,09 und 4,60 u. GOK angetroffen, was Wasserständen zwischen 0,30 und -1,38 m NHN entspricht (bezogen auf das gesamte, etwas großräumigere Untersu-

chungsgebiet). Die Verteilung der im Bearbeitungszeitraum des Gutachtens gemessenen Flurabstände ist dem Flurabstandsplan, Anlage 1.4 des Gutachtens (AGUA 2015) zu entnehmen.

Die Untersuchung verzeichnet für 5 Bohrsondierungspunkte im Bereich des derzeitigen Sportplatzes Staunäse. „Die Stauwasserhorizonte stehen lokal deutlich oberhalb des eingemessenen bzw. angeschnittenen Grundwasserspiegels an. Witterungsbedingte und jahreszeitliche Wasserstandsdifferenzen sind daher besonders zu berücksichtigen. Vor allem in den Bereichen in denen Grundwassergeringleiter (Auelehme, Torfe etc.) anstehen, ist mit stark ansteigendem (Stau-)Wasserständen bei erhöhten und/oder länger anhaltenden Niederschlagsereignissen zu rechnen. [...] Auf Basis langjähriger Beobachtung und Messungen des Landesumweltamtes LUA und unter Berücksichtigung der vorliegenden Wasserstandsmessungen, ist im Bereich Schwedt ein etwa 1,0 bis 1,2 m höherer Grundwasserstand als bautechnischer Bemessungswasserstand anzusetzen. Aktuelle Angaben zu den höchsten Grundwasserständen (z.B. Hochwasser 1997 und damit verbundene Rückstauinflüsse der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße) sind ggf. bei der zuständigen Fachbehörde des Umweltamtes einzuholen.

Die Grundwasserneubildung liegt gemäß Modellierung ArcEGMO im negativen Bereich (Kartenanwendung Hydrologie des LfU). Der Grundwasserkörper liegt im Koordinierungsraum Untere Oder (LfU 2018). Gemäß Wasserrahmenrichtlinie wird dessen qualitativer Zustand als schlecht und der quantitative Zustand als gut eingeordnet (Kartenanwendung WRRl des LfU).

4.5.6. Hochwasser

Die Alte Oder inklusive Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße ist als hochwassergeeignetes Gewässer eingestuft worden (Verordnung zur Bestimmung hochwassergeeigneter Gewässer und Gewässerabschnitte vom 17. Dezember 2009)². Daher wurden vom Land Brandenburg Hochwasser-Risiko- und Gefahrenkarten für das angrenzende Gebiet erarbeitet. Daraus geht hervor, dass der Geltungsbereich von Hochwassern mit einer hohen oder mittleren Wahrscheinlichkeit (HQ₁₀ und HQ₁₀₀) voraussichtlich nicht betroffen sein wird³. **Bei einem Hochwasser-Extremereignis** (200-jährliches Ereignis ohne Deiche, HQ_{extrem}) **wären Teilflächen des Plangebietes jedoch betroffen**: Die Straßen und tieferliegenden äußeren Bereiche des derzeitigen Sportplatzes würden der Prognose nach mit Wassertiefen von **bis zu 0,5 m überschwemmt**⁴.

² § 73 WHG bestimmt, dass die zuständigen Behörden das Hochwasserrisiko bewerten und danach die Gebiete mit signifikantem Hochwasserrisiko (Risikogebiete) bestimmen. Hochwasserrisiko ist die Kombination der Wahrscheinlichkeit des Eintritts eines Hochwasserereignisses mit den möglichen nachteiligen Hochwasserfolgen für die menschliche Gesundheit, die Umwelt, das Kulturerbe, wirtschaftliche Tätigkeiten und erhebliche Sachwerte.

³ Hochwassergefahrenkarte Hochwasser mit mittlerer Wahrscheinlichkeit (100jähriges Ereignis – HQ₁₀₀) vom 08.12.2013, Karten-Nr. BB 2951-NO Blatt 8 von 14; Hochwassergefahrenkarte Hochwasser mit hoher Wahrscheinlichkeit (10jähriges Ereignis – HQ₁₀) vom 08.12.2013, Karten-Nr. BB 2951-NO Blatt 8 von 14

⁴ Hochwassergefahrenkarte Hochwasser mit niedriger Wahrscheinlichkeit / Extremereignis (200jähriges Ereignis ohne Deiche – HQ_{extrem}) vom 07.12.2013, Karten-Nr. BB 2951-NO Blatt 10 von 16

§ 76 WHG definiert Überschwemmungsgebiete als „Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser eines oberirdischen Gewässers überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden“. Die „sonstigen Gebiete“ werden in § 100 des Brandenburgischen Wassergesetzes näher bestimmt: Danach gelten (auch) solche Gebiete an Gewässern und Gewässerabschnitten als festgesetzte Überschwemmungsgebiete, die bei einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmt oder durchflossen werden und die in entsprechenden Karten dargestellt und im Amtsblatt für Brandenburg für verbindlich erklärt wurden. Eine solche verbindliche Ausweisung von Überschwemmungsgebieten ist im Umfeld des Plangebietes noch nicht erfolgt⁵. Das Plangebiet liegt auch nicht in einem von einem hundertjährlichen Hochwasserereignis überschwemmten Gebiet.

Allerdings wies das Landesamt für Umwelt darauf hin, dass bereits zu DDR-Zeit ein „**Hochwassergebiet**“ **in Zusammenhang mit der Hohensaaten-Friedrichthaler Wasserstraße** ausgewiesen wurde, das nach Aussage des LfU⁶ noch Gültigkeit hat. Das Landwirtschafts- und Umweltamt des Landkreises Uckermark hat zu **Gültigkeit und Verlauf** dieses Hochwassergebietes mit Schreiben vom 08.01.2019 folgendes mitgeteilt:

Am 07.12.1989 wurde vom Rat des Bezirkes Frankfurt (Oder) der Beschluss "Hochwassergebiete im Bezirk Frankfurt (Oder)" (Beschluss-Nr. 0189) gefasst.

Bis zur Festsetzung einer neuen Rechtsverordnung nach § 100 BbgWG bleiben gemäß § 150 Abs. 1 BbgWG die nach bisherigen Rechtsvorschriften ergangenen Festlegungen von Hochwassergebieten als Rechtsverordnung bestehen.

Die Grenze des von der Verordnung ausgewiesenen Hochwassergebietes im Bereich Schwedt verläuft in unregelmäßigen Abständen von der Uferlinie der HoFrieWa und ist lediglich grafisch dargestellt (siehe Anlage).

*Wegen der fehlenden Koordinaten ist so eine exakte Zuordnung der einzelnen Flurstücke nicht möglich. **Es ist jedoch davon auszugehen, dass das B-Plan-Gebiet nicht direkt betroffen ist, jedoch zumindest unmittelbar an ein Hochwasserrisikogebiet angrenzt.** So sollte auf jeden Fall eine hochwasserangepasste Bebauung gewählt werden, und vorsorglich ein Verbot von Heizölverbrennungsanlagen und -tanks vorgeschrieben werden.*

⁵ (MLUL Auskunftsplattform Wasser, Kartenanwendung „Festgesetzte Überschwemmungsgebiete (ab 2014)“, Im Internet unter <https://mlul.brandenburg.de/cms/detail.php/bb1.c.513402.de>, Abruf am 10.10.2018

⁶ Telefonat mit Hr. Ulrich Herrmann, LfU/W16, am 30.11.2018



Abbildung 3: Hochwassergebiet nach Beschluss vom Dezember 1989 (schwarze Linie, handschriftliche Eintragung)

Außerdem wurde o.g. Verordnung zu den hochwassergeneigten Gewässer inzwischen abgelöst durch die Überschwemmungsgebietsgewässer-Bestimmungsverordnung vom 18. März 2019 (ÜSGGewBestV, GVBl.II/19, [Nr. 21]). Darin ist die Alte Oder ab Mündung Golzower Schleusengraben bis zur Mündung in die Westoder als „Gewässer und **Gewässerabschnitte, an denen Überschwemmungsgebiete auszuweisen sind**“ (Nr. 69) aufgeführt. Es ist also vorgesehen, dass im Umfeld des Plangebietes ein Überschwemmungsgebiet mit neuer Abgrenzung ausgewiesen werden wird.

Derzeit liegt das Plangebiet jedoch teilweise in einem **Hochwasser-Risikogebiet**: Risikogebiete sind gemäß § 99 Brandenburgisches Wassergesetz „die Gebiete innerhalb der Anschlaglinie eines Extremereignisses, welches der überschwemmten Fläche für ein Hochwasserereignis mit einem Wiederkehrintervall von 200 Jahren ohne Berücksichtigung von Hochwasserschutzanlagen entspricht“. Im Hochwasserrisikomanagement-Plan für den deutschen Teil der IFGE Oder wird es als Hochwasserrisikogebiet „HoFriWa (VO-Nr. 108)“ geführt (APSPFR-code DEBB_RG_6962_1082). Im vorliegenden Bebauungsplan wird die Darstellung des Hochwasser-Risikogebietes nachrichtlich in die Plankarte übernommen. Grundlage hierfür ist der im Jahr 2017 neu ins Baugesetzbuch eingeführte § 9 Abs. 6a BauGB in Verbindung mit dem Wasserhaushaltsgesetz (WHG). Es wird davon ausgegangen, dass es sich im vorliegenden Fall um ein Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten gemäß § 78b WHG handelt⁷. Diese Gebiete sollen nachrichtlich übernommen werden.

Die in den Gefahrenkarten als überschwemmt gekennzeichneten Gebiete stehen außerdem grundsätzlich unter dem Schutz des § 77 WHG, wenn sie für die Rückhaltung von Hochwasser geeignet sind:

—

⁷ Grundlagen: BauGB § 9 Abs. 6a, Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes (§§ 73 Abs. 1, 74 Abs. 2, 78b Abs. 1 WHG, Begründung zum Hochwasserschutzgesetz II im Entwurf der Bundesregierung zu diesem Gesetz (Drucksache 18/10879). Aus der Begründung zum Gesetz wird deutlich, dass in § 78b WHG solche Gebiete gemeint sind, die auch bei einem Hochwasser überschwemmt werden, mit dem weniger als einmal in 100 Jahren zu rechnen ist und solche, die hinter bestimmten Hochwasserschutzanlagen liegen.

Überschwemmungsgebiete im Sinne des § 76 sind in ihrer Funktion als Rückhalteflächen zu erhalten. Soweit Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem entgegenstehen, sind rechtzeitig die notwendigen Ausgleichsmaßnahmen zu treffen. Frühere Überschwemmungsgebiete, die als Rückhalteflächen geeignet sind, sollen so weit wie möglich wiederhergestellt werden, wenn Überwiegende Gründe des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen. (§ 77 WHG)

Die bei einem Extremereignis überschwemmten Flächen im Plangebiet sind **nicht als Rückhalteflächen geeignet**, da sie inmitten von Siedlungsraum der Stadt Schwedt liegen und im Umland geeignete Flächen vorhanden sind. Dies ist v.a. das umfangreiche Poldersystem des Unteren Odertals (Nationalpark). Im Nationalparkplan wird darauf hingewiesen, dass als zusätzliche Überschwemmungsgebiete für extreme Hochwasserereignisse die unbesiedelten Oderpolder 5/6 und Lunow-Stolper Polder ausgewiesen werden könnten (Band 2 Kapitel B 4.4).

Gemäß §99 Abs. 2 Brandenburgisches Wassergesetz sind die **Risikomanagementpläne** vom Wasserwirtschaftsamt, von den Wasserbehörden und den anderen Behörden bei ihren Planungen, Entscheidungen und Maßnahmen **zu beachten**.

Die Hochwasserrisikomaßnahmenplanung des Landesamtes für Umwelt sieht für den Bereich südlich des Plangebietes, der auch von Hochwassern mittlerer Wahrscheinlichkeit betroffen ist, technische Hochwasserschutzmaßnahmen mit hoher Priorität sowie Maßnahmen der Verhaltensvorsorge vor (s. Maßnahmensteckbriefe zu den Maßnahmen O3_00004_00006, O3_00004_00007 und O3_00004_00100⁸). Für das Plangebiet selbst sind **keine verortbaren Maßnahmen** vorgesehen.

Für Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten gilt gemäß § 78 b Nr. 1 Wasserhaushaltsgesetz, dass bei der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bauleitplänen insbesondere der **Schutz von Leben und Gesundheit** und die **Vermeidung erheblicher Sachschäden in der Abwägung zu berücksichtigen** sind. Im vorliegenden Bebauungsplan wird daher eine Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt, damit Wohnräume auch bei einem 200-jährlichen Hochwasser nicht überflutet werden (siehe Kapitel 6.10).

4.5.7. Biotope und Vegetation

Es erfolgten zwei Begehungen des Gebietes im Januar und im September 2018. Auf dieser Grundlage erfolgte eine Biotoptypenkartierung anhand der Brandenburger Biotoptypenliste von 2011 und der Beschreibung der Biotoptypen von 2007⁹. Folgende Biotoptypen kommen im Gebiet vor:

Biotoptypen	Biotop-Codierung	Größe Bestand
Ruderaler Wiese	05113	16.425 m ²

⁸ https://mlul.brandenburg.de/lu/O3_Massnahmensteckbriefe.pdf

⁹ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg: Biotopkartierung Brandenburg. Liste der Biotoptypen mit Angaben zum gesetzlichen Schutz (§ 18 BbgNatSchAG), zur Gefährdung und zur Regenerierbarkeit. Stand 09. März 2011.

Biotoptypen	Biotop-Codierung	Größe Bestand
Sonstige Solitär bäume	07152	Siehe Baumliste
Sportplätze (überlagernd)	10171	(16.683 m ²)
Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe)	10272	279 m ²
Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand	1261222	2.708 m ²
Parkplatz, versiegelt, ohne Baumbestand	126423	987 m ²
Unbefestigter Weg	12651	143 m ²
Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung	12652	6.381 m ²
Versiegelter Weg	12654	767 m ²
Summe (ohne überlagerndem BT Sportplätze)		27.692 m²

Den Großteil des Gebietes nimmt der nicht mehr genutzte **Sportplatz** ein. Dabei handelt es sich um einen **Biotopkomplex aus** verschiedenen Elementen:

- Die weitgehend unbewachsene Tennenflächen (Laufbahn u.a.) werden dem Biotoptyp Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung zugeordnet
- Die inzwischen ruderalisierten Sportrasenflächen des Spielfeldes innen und die Randflächen werden dem Biotoptyp **ruderales Wiese** zugeordnet.

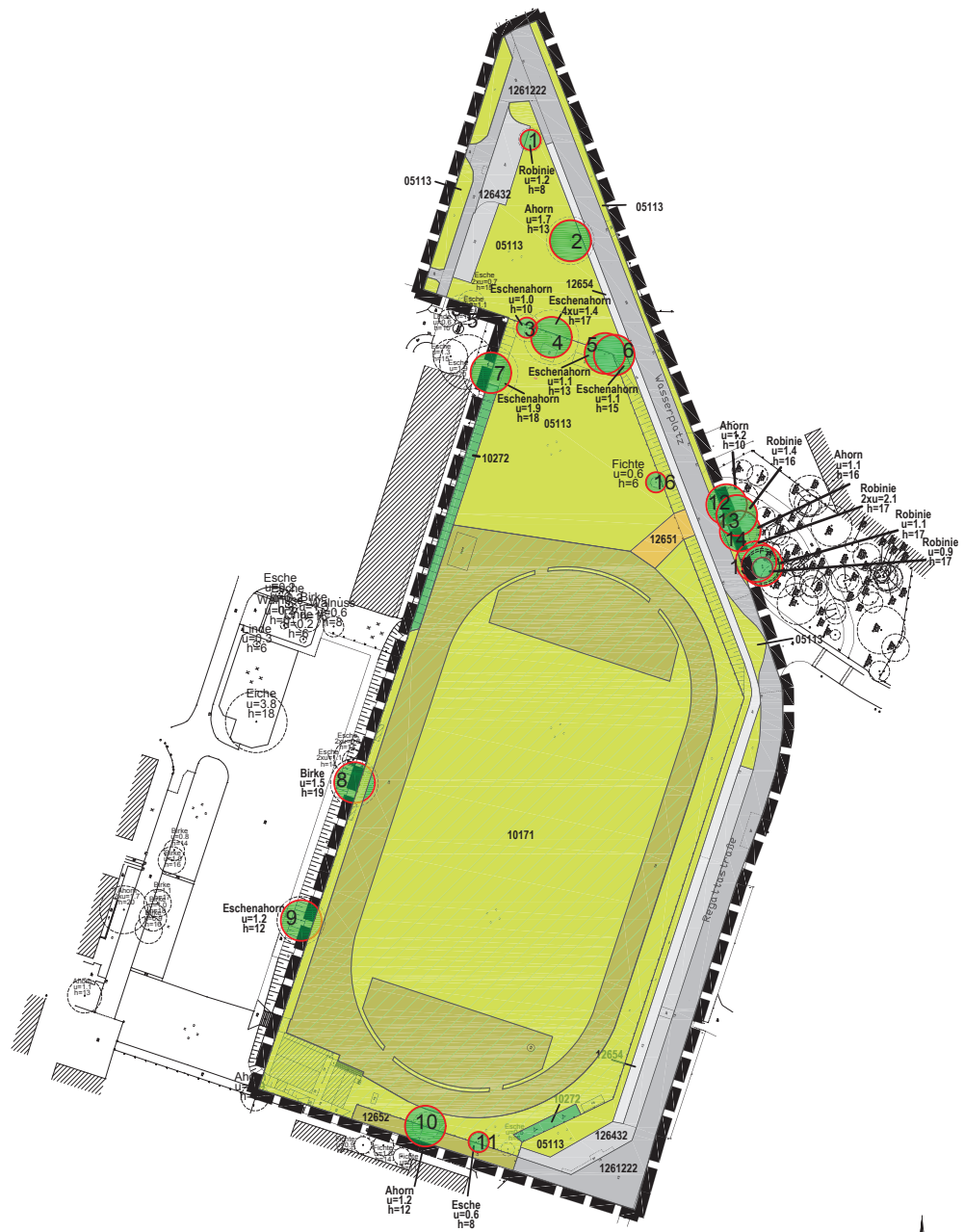
Diese Vegetationsflächen waren bei der Begehung im Januar 2018 kurzrasig und offenbar kürzlich gemäht. Bei der Begehung im September des gleichen Jahres war die Fläche ungemäht und es fanden sich neben Gräsern vor allem ruderales Sieden wie Sauerampfer (*Rumex thyrsiflorus*, teilweise dominant), Spitzwegerich (*Plantago lanceolata*), Graukresse (*Berteroa incana*), Schafgarbe (*Achillea millefolium*), Ochsenzunge (*Anchusa officinalis*). Einige Teilbereiche wiesen auch höhere Vegetation mit Kratzdistel (*Cirsium vulgare*) auf.

Auch **außerhalb des Sportplatzes** kommt der Biotoptyp „**ruderales Wiese**“ vor. Sowohl die Flächen zwischen der Umzäunung des Sportplatzes und den Verkehrsflächen als auch die Rasen/Wiesenflächen mit Bäumen im Norden des Plangebietes weisen entsprechende Merkmale auf. Es kommen z.T. die gleichen Arten vor wie auf dem ehemaligen Sportplatz, wobei der Anteil der ruderalen Stauden zugunsten der Gräser geringer ist.

Weitere Vegetationsstrukturen bilden zwei lineare **Strauchpflanzungen**, eine längere und höhere vor dem genannten benachbarten Wohnblock im Westen und eine kürzere am südöstlichen Rand des Sportplatzes.

Die umgebenden **Straßen** sind **mit Betondecken** befestigt, ebenso die Stellplätze (**Parkplatz, versiegelt, ohne Baumbestand**). Darüber hinaus findet sich außerhalb des Sportplatzes ein ebenfalls mit Beton befestigter, also **versiegelter** (Fuß-)Weg und in sehr geringem Umfang auch **unbefestigte** und **Wege mit wasserdurchlässiger Befestigung**.

Auf den Wiesenflächen im Norden und am Rand des Sportplatzes finden sich einige Bäume („**sonstige Solitär bäume**“). Die Baumarten werden unten aufgelistet. Mehrere Eschenahorne nordöstlich des westlich außerhalb stehenden Wohnblocks könnten auch als Biotoptyp „einschichtige oder kleine Baumgruppen“ zusammengefasst werden. Sämtliche im Plangebiet vorkommende Bäume sind nach den Kriterien der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt als **geschützt** anzusehen.



Legende

Biototypen

Kartierung entsprechend Liste der Biototypen Brandenburgs Stand 09.03.2011

Gras- und Staudenfluren

05113 ruderales Wiesen (GMR)

Laubgebüsch, Feldgehölze, Alleen, Baumreihen und Baumgruppen

07152 Sonstige Solitärbäume (BEA) geschützt nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder Fassung 2017 / nicht geschützt Standorte u. Umfang gem. Vermessung, Arten gem. Biotopkartierung

Biotope der Grün- und Freiflächen

10171 Sportplätze (PEP)
10272 Anpflanzung von Sträuchern (>1m Höhe) (PHS)

Bebaute Gebiete, Verkehrsanlagen und Sonderflächen

126122 Straßen mit Asphalt- oder Betondecken, ohne bewachsenen Mittelstreifen, ohne Baumbestand (OVSBOO)
126432 Parkplatz, versiegelt, ohne Baumbestand (OVPVO)
12651 unbefestigter Weg (OVWO)
12652 Weg mit wasserdurchlässiger Befestigung (OVWW)
12654 versiegelter Weg (OVVV)

Schwedt / Oder

Bebauungsplan "Regattastraße"

- Biotopkarte -

Stand: September 2018



Maßstab: 1:1.500

W.O.W. Kommunalberatung und Projektbegleitung GmbH
Tel.: 033 36 / 75 99 00
Tel.: 0 33 36 / 75 99 00
e-mail: w.o.w.-berlin@w.o.w-berlin.de



Nach Schwedter Baumschutzsatzung sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und im Geltungsbereich von Bebauungsplänen folgende Bäume geschützt:

1. mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm,
2. Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich des Ausgleiches oder Ersatzes nach den §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder gemäß § 5 dieser Satzung, als Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden.

Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 Meter Höhe über dem Erdboden gemessen.

Die Satzung findet keine Anwendung auf:

1. Bäume bis zu einem Stammumfang von 1,60 Meter auf Grundstücken mit einer vorhandenen Bebauung bis zu zwei Wohneinheiten. Davon ausgenommen sind Eichen, Ulmen, Linden und Rotbuchen ab einem Stammumfang von 40 cm.
2. Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume
3. Bäume, die aufgrund eines Eingriffs gemäß §§ 14, 15 und 17 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie § 7 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz zur Fällung zugelassen wurden.
4. gewerblichen Zwecken dienende Bäume in Gartenbaubetrieben im Sinne der Baunutzungsverordnung,
5. Bäume in kleingärtnerisch genutzten Einzelgärten einer Kleingartenanlage im Sinne des Bundeskleingartengesetzes,
6. Wald im Sinne des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Nach § 4 Abs. 1 der Satzung ist es verboten, die geschützten Bäume zu beseitigen, zu beschädigen, in ihrem Aufbau wesentlich zu verändern oder durch andere Maßnahmen nachhaltig zu beeinträchtigen. Verboten sind auch alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können. Der Wurzelbereich des Baumes umfasst dabei die Bodenfläche unter der Krone von Bäumen zuzüglich 1,50 Meter, bei Säulenformen zuzüglich 5 Meter nach allen Seiten (Kronentraufbereich). Verboten sind insbesondere folgende Einwirkungen auf den Wurzelbereich:

1. das Abstellen von Kraftfahrzeugen auf einer unbefestigten Fläche im Kronentraufbereich von Bäumen, wenn diese nicht behördlich als Parkplatz ausgewiesen ist,
2. Abgrabungen, Ausschachtungen, Aufschüttungen oder Verfestigungen,
3. das Lagern oder Ausbringen von flüssigen oder festen Fremdstoffen wie Salzen, Säuren, Ölen, Abwässern oder Baumaterialien. Ausnahmen vom Salzverbot sind lediglich im Rahmen des Vollzugs der Straßenreinigungssatzung (Winterdienst) zugelassen.

Für ordnungsgemäße Pflege- und Erhaltungsmaßnahmen und Maßnahmen zur Abwehr einer unmittelbar drohenden Gefahr für Leben und Gesundheit von Personen oder Sachen von bedeutendem Wert enthält die Satzung gesonderte Regelungen.

Bei einer notwendigen Fällung von geschützten Bäumen ist ein Antrag auf Genehmigung schriftlich unter Angabe von Gründen an die Stadt Schwedt/Oder zu richten (nähere Anforderungen und Voraussetzungen s. § 5 der Baumschutzsatzung).

Die Genehmigung wird schriftlich erteilt und kann mit Nebenbestimmungen versehen werden. Dem Antragsteller kann auferlegt werden, als Ersatz Bäume in bestimmter Anzahl, Art und Größe zu pflanzen, zu pflegen und zu erhalten.

In der **Biotopkarte** werden 16 nach Schwedter Baumschutzsatzung **geschützte Bäume** dargestellt, wovon 7 auf der Geltungsbereichsgrenze stehen, d.h. ganz am Rand des Plangebietes. Nachfolgend sind die diese entsprechend ihrer in der Biotopkarte zugewiesenen Baumnummer tabellarisch dargestellt. Grundlage sind die Angaben des Vermesserplans. Diese wurden allerdings teilweise korrigiert, weil einige Bäume zum Zeitpunkt der Begehung (2018) nicht mehr vorhanden waren und die Artangaben teilweise fehlerhaft waren.

Die Angabe der Anzahl der erforderlichen Ersatzbäume erfolgt auf Grundlage der Größenangaben der Bäume laut Vermessung sowie der Angaben im Anhang der Baumschutzsatzung. Die Werte sind als Orientierung anzusehen, verbindlich sind die Auflagen der Fällgenehmigung. Es können sowohl Zu- als auch Abschläge auf die Anzahl der zu pflanzenden Bäume festgelegt werden. Bei den hier vorkommenden Eschenahornen (*Acer negundo*) und Robinien sowie der Fichte sind Abschläge aufgrund des geringen ökologischen Wertes möglich (Grundlage: Punkt 3 des Anhangs der Baumschutzsatzung).

Baumnummer (in Biotopkarte)	Baumart	Stammumfang	Höhe	Voraussichtl. erforderliche Ersatzbäume bei Fällung	Anmerkung
1	Robinie	120 cm	8 m		voraussichtlich nicht betroffen
2	Spitzahorn	170 cm	13 m		voraussichtlich nicht betroffen
3	Eschenahorn	100 cm	10 m	2	Abschlag wg. Baumart möglich
4	Eschenahorn	4x 140 cm	17 m	12	Abschlag wg. Baumart möglich
5	Eschenahorn	110 cm	13 m	2	Abschlag wg. Baumart möglich
6	Eschenahorn	110 cm	15 m	2	Abschlag wg. Baumart möglich
7	Eschenahorn	190 cm	18 m	4	auf Geltungsbereichsgrenze, Abschlag wg. Baumart möglich
8	Birke	150 cm	19 m		voraussichtlich betroffen, liegt außerhalb des Geltungsbereichs
9	Eschenahorn	120 cm	12 m		voraussichtlich nicht betroffen
10	Ahorn	120 cm	12 m	2/3	

Baumnummer (in Biotopkarte)	Baumart	Stamm- umfang	Höhe	Voraussichtl. erforderliche Ersatzbäume bei Fällung	Anmerkung
11	Esche	60 cm	8 m	1	
12	Ahorn	120 cm	10 m		voraussichtlich nicht betroffen, Stamm außer- halb
13	Robinie	140 cm	16 m		voraussichtlich nicht betroffen, Stamm außer- halb
14	Ahorn	110 cm	16 m		voraussichtlich nicht betroffen, Stamm außer- halb
15	Robinie	2 x 210 cm	17 m		voraussichtlich nicht betroffen, Stamm außer- halb
16	Fichte	60	6 m	1	Abschlag wg. Baumart mög- lich
voraussichtlich erforderliche Ersatzbäume				10 bis 27	

Voraussichtlich wird zur Umsetzung der Planung eine **Fällung der Eschenahorne** nördlich des derzeitigen Sportplatzes sowie an dessen südlichen Rand notwendig. Die am westlichen Rand verzeichnete **Birke** ist zwar wahrscheinlich betroffen, steht aber außerhalb des Geltungsbereiches. Die **Ersatzpflanzungen** für die Fällungen können **voraussichtlich im Gebiet** selbst erfolgen. Die Planung sieht vor, dass in der Grünfläche und in einem Teil der Wohngebiete sowie an der in Ost-West-Richtung verlaufenden Planstraße Bäume zu pflanzen sind. Es ist absehbar, dass bei Umsetzung der Planung zukünftig mehr Bäume im Gebiet wachsen als bisher.

Die Umsetzung des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planungskonzeptes erfordert die weitgehende Beseitigung der ursprünglich vorhandenen Vegetationsbestände sowie zusätzliche Flächenversiegelungen. Dadurch können erhebliche Eingriffe in die Biotope und Lebensräume im Plangebiet sowie in das Ortsbild und das örtliche Mikroklima hervorgerufen werden. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt wird, gelten gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB Eingriffe in Natur und Landschaft als „... vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig“, so dass ein Ausgleich im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB nicht erforderlich ist. Erforderlich sind jedoch ggf. Ersatzpflanzungen bei Fällung von Bäumen (nach Schwedter Baumschutzsatzung) sowie die Beachtung artenschutzrechtlicher Anforderungen. Außerdem wird aus städtebaulichen und grünordnerischen Gesichtspunkten Festsetzungen getroffen, um eine Durchgrünung des Plangebietes und eine Minimierung der Bodenversiegelung sicherzustellen.

4.5.8. Fauna, Lebensräume, artenschutzrechtliche Anforderungen

Das Plangebiet hat aufgrund seiner geringen Strukturierung mit hohen Anteilen an befestigten Flächen und erst kürzlich aufgelassener intensiver Nutzung **insgesamt** nur eine **geringe Lebensraumbedeutung** für Tiere.

Eine **Bedeutung für Brutvögel** kommt vor allem den im Gebiet vorkommenden **Bäumen** mittleren Alters zu. Bei den Vor-Ort-Begehungen wurden zwei Bäume mit Öffnungen/Höhlungen vermerkt (Eschenahorne Nr. 4 und 6 im Süden der nördlich gelegenen Grünfläche).

Auch die **vorhandenen Hecken/Sträucher** haben Lebensraumbedeutung für Vögel.

Es wird davon ausgegangen, dass die **ehemaligen Sportrasenflächen** aufgrund ihrer Strukturarmut (noch) keine Bedeutung als Lebensraum für Bodenbrüter oder Reptilien haben. Auf dem ehemaligen Sportplatz kann sich jedoch bei Aufgabe der Mahd durch natürliche Sukzession zukünftig eine höhere Vegetation, z.B. eine ruderale Hochstaudenflur einstellen, die eine Bedeutung für Vögel haben kann (Nahrungsgäste, Bodenbrüter).

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten,

- 1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,*
- 3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,*
- 4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.*

Einem Eintreten von Verbotstatbeständen ist von vornherein durch geeignete Vermeidungsmaßnahmen zu begegnen. Für unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Eingriffe in Natur und Landschaft sowie durch nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zulässige Vorhaben gelten die artenschutzrechtlichen Verbote nach Maßgabe des § 44 Abs. 5 Satz 2 bis 5 BNatSchG. Danach sind die nach Anhang IV der FFH-Richtlinie streng geschützten Tier- und Pflanzenarten sowie die europäischen Vogelarten relevant. Bei anderen, "lediglich" nach nationalem Recht aufgrund der Bundesartenschutzverordnung oder nach Landesrecht besonders bzw. streng geschützten Arten greifen die Zugriffsverbote nicht (§ 44 Abs. 5 Satz 5 BNatSchG).

Außerdem liegen Verstöße gegen das Tötungs- und Verletzungsverbot (Nummer 1) dann nicht vor, wenn die Beeinträchtigung das Tötungs- und Verletzungsrisiko für Exemplare der betroffenen Arten nicht signifikant erhöht und diese Beeinträchtigung bei Anwendung der gebotenen, fachlich anerkannten Schutzmaßnahmen nicht vermieden werden kann. Verstöße gegen das Verbot des Nachstellens und Fangens

wild lebender Tiere und der Entnahme, Beschädigung oder Zerstörung ihrer Entwicklungsformen (Nummer 1) liegen nicht vor, wenn diese bei auf deren Schutz gerichteten Maßnahmen beeinträchtigt werden. Verstöße gegen das Verbot der Nummer 3 liegen auch dann nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Hierzu können vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen notwendig werden (§ 44 Abs. 5 BNatSchG).

Alle wildlebenden Vogelarten gehören als europäische Vogelarten (Arten der Europäischen Vogelschutzrichtlinie), für die die Verbote des § 44 BNatSchG auch bei Beeinträchtigungen im Rahmen von zulässigen Eingriffen in Natur und Landschaft gelten.

Bäume und Sträucher sind soweit wie möglich zu erhalten. **Bei erforderlicher Fällung von Bäumen und Beseitigung von Sträuchern sind die artenschutzrechtlichen Verbote in Hinblick auf Vögel zu beachten.** Das Tötungsverbot und das Verbot der Störung während der Fortpflanzungszeiten etc. kann durch eine **Fällung außerhalb der Brutzeit** vermieden werden. Das Bundesnaturschutzgesetz verbietet generell eine Beseitigung von Gehölzen im Zeitraum von 1. März bis 30. September (und damit im Brutzeitraum der meisten Vogelarten)

Nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 ist es verboten, Bäume, die außerhalb des Waldes, von Kurzumtriebsplantagen oder gärtnerisch genutzten Grundflächen stehen, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden, auf den Stock zu setzen oder zu beseitigen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen

Es wird ein entsprechender Hinweis (Fällzeitraum) in die Plankarte aufgenommen (Hinweis 1).

Die vorgefundenen **Baumöffnungen** stellen **potenziell geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern** dar, die mehrjährig genutzt werden. Mit der Fällung der Bäume kann ein Verstoß gegen das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 verbunden sein. Um den Verstoß zu vermeiden und zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, ist vor der Fällung Ersatz durch das **Aufhängen von Nisthilfen** zu schaffen. Ein entsprechender Hinweis wird in die Plankarte aufgenommen (Nisthilfen, Hinweis 2).

Vögel, die im Gebiet lediglich Nahrung suchen und dort nicht brüten, werden durch Bautätigkeiten voraussichtlich nicht getötet oder (im rechtlichen Sinne) erheblich gestört werden und finden auch auf anderen Flächen in der Umgebung Nahrung.

Das Töten, das Stören während der Fortpflanzungszeit sowie die Zerstörung von Fortpflanzungsstätten von **potenziell zukünftig auf den bisherigen Sportrasenflächen brütenden Vögeln** (Bodenbrüter) durch Bautätigkeiten inklusive bauvorbereitender (z.B. Abschieben des Bodens) ist zu vermeiden. Hierzu sollen die Flächen rechtzeitig vor Beginn der Brutperiode (ab Anfang März, in dem Jahr, in dem der Baubeginn geplant ist) regelmäßig kurzrasig gemäht werden, um die Flächen für Bodenbrüter unattraktiv zu machen und ein Brüten zu verhindern (Hinweis 3).

Die Verantwortung für die fristgerechte Einhaltung der Maßnahmen und damit die Nicht-Verletzung artenschutzrechtlicher Verbote gemäß § 44 Bundesnaturschutzgesetz, liegt auf der Genehmigungs- und Umsetzungsebene.

4.5.9. Lufthygiene/ Klima

Das östliche Brandenburg liegt im Übergangsbereich von maritimem zu kontinentalem Klima.

Das Untere Odertal gehört mit 480 bis 550 mm Niederschlag pro Jahr zu den niederschlagsärmsten Landschaften Deutschlands (Nationalparkplan Unteres Odertal Kap. C 2.4). Die relative Luftfeuchtigkeit ist dagegen mit durchschnittlich 75 % verhältnismäßig hoch, was an den zahlreichen Wasserflächen liegt. Im Herbst und Winter kommt es im Zusammenhang mit der täglichen Temperaturschwankung zu einer verstärkten Ausbildung von Nebeln, es ist eines der nebelreichsten Gebiete des norddeutschen Flachlandes. (ebd.) Charakteristisch für das untere Odertal ist eine starke nächtliche Abkühlung und damit eine außergewöhnliche Häufigkeit von Frühjahrs- und Herbstfrösten. Außerdem treten Vereisungsperioden aufgrund kalter Festlandluft häufiger auf und dauern zudem länger an als bei westlicher gelegenen Flüssen (ebd.).

Das Gebiet selbst trägt durch seinen derzeit sehr offenen Charakter zur nächtlichen Kaltluftentstehung bei. Die befestigten Flächen können sich tagsüber aufheizen.

Im Gemeinsamen Raumordnungskonzept Energie und Klima für Berlin und Brandenburg, Teil 1 (GRK 1) wird auf die besondere Verletzlichkeit der Region Berlin-Brandenburg durch den Klimawandel hingewiesen (GL 2011). Das Konzept gibt ausgewählte Ergebnisse von räumlich differenzierten Klimaprognosen für den Raum Brandenburg wieder. Danach sind für den hier betrachteten Raum folgende Aspekte und Wirkfolgen des Klimawandels besonders relevant:

- Veränderung von Frequenz und Stärke von Flusshochwässern (Risikobereich Hochwasser)
- Besondere Betroffenheit von Trockenheit (Sommer und Jahresmittel)

Hitzeperioden spielen den Prognosen nach in dem wenig städtisch geprägten Raum keine so problematische Rolle wie im Raum Berlin oder auch in Südostbrandenburg. Auch werden „lediglich“ >7-10,4 Starkniederschläge pro Jahr prognostiziert („Vom Klimawandel betroffene Gebiete - Synthesekarte 2,0K-Szenarium 2011-40“).

5. PLANUNGSKONZEPT

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende Planungskonzept sieht in Konkretisierung des Quartierskonzeptes die Entwicklung eines Wohngebietes mit 5 Mehrfamilienhäusern und 10 Einfamilienhäusern in offener Bauweise vor. Im Süden des Plangebietes ist zudem eine ca. 4.800 m² große Schul- und Vereinslauffläche für die Schule am Schlosspark und die Sportler des benachbarten Wassertouristischen Zentrums geplant.

Die verkehrliche Erschließung des Gebietes erfolgt über eine neu zu errichtende Anliegerstraße, die im Norden an die Straße „Wasserplatz“ und im Osten an die Regattastraße anbindet. Damit wird von der im Quartierskonzept vorgesehenen Stichstraßenlösung abgewichen. Da die Gefahr eines Durchgangsverkehrs an dem Standort ausgeschlossen werden kann, überwiegen die Vorteile einer durchgehenden Erschließungsstraße (z.B. Wegfall der flächenintensiven Wendeanlagen, durchgängiges Fuß- und Radfahrernetz mit kurzen Wegen, effektive Ver- und Entsorgung). Die Straße soll nur im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung in beide Richtungen befahrbar sein. Der übrige Abschnitt soll als Einbahnstraße mit Fahrrichtung Regattastraße ausgestaltet werden. Zur Sicherung der im Quartierskonzept vorgesehenen (barrierefreien) Durchquerungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger wird in Verlängerung der Planstraße B ein straßenunabhängiger Fuß- und Radweg bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen.

Die geplante Bebauungsstruktur gliedert sich in zwei Bereiche, in denen jeweils unterschiedliche Gebäudetypen zulässig sind. Der nördliche Teil des Plangebietes wird, wie bereits im Quartierskonzept enthalten, einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorbehalten. Der mittlere Teil des Plangebietes soll dem individuellen Einfamilienhausbau dienen. Im Übergangsbereich zur Mehrfamilienhausbebauung soll dabei auch die Errichtung von höheren Einfamilienhäusern möglich sein. Insgesamt wird dadurch eine Höhenstaffelung erreicht, bei der die Gebäudehöhe von Nord nach Süd und damit in Richtung Alte Oder abnimmt.

Zentrale Elemente der grünordnerischen Gestaltung des Plangebietes sind die Pflanzung von Bäumen entlang der zentralen Fußgänger-Radfahrer-Achse zwischen Berliner Straße und wassertouristischem Zentrum, die das Plangebiet in Ost-West-Richtung quert (Planstraße B und Planweg C) sowie die Pflanzung von Hecken entlang der "Geländekanten" im Bereich des geplanten Sportplatzes sowie entlang der Geltungsbereichsgrenze im Bereich des benachbarten Wohnblocks Berliner Straße 54a bis 54f. Eine ausreichende Durchgrünung der Wohngebiete selbst wird durch Festsetzung einer Mindestzahl von Bäumen im Bereich der vorgesehenen Einzelhausgrundstücke sowie einem Mindestanteil von Strauchpflanzungen im Bereich der Mehrfamilienhausbebauung gewährleistet.

6. PLANINHALT

6.1. Art der baulichen Nutzung

Die Bauflächen im Plangebiet werden als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Das allgemeine Wohngebiet hat eine Gesamtgröße von rd. 12.290 m² und wird durch die geplante Erschließungsstraße in drei Teilflächen gegliedert.

Mit der Festsetzung der Bauflächen als allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO wird das Planungsziel „Entwicklung eines innerstädtischen Wohngebietes für Ein- und Mehrfamilienhäuser“ planungsrechtlich ermöglicht. Die Unterbringung der angestrebten Wohnnutzung ist damit zulässig, ergänzende und das Wohnen nicht störende Nutzungen sollen ebenfalls möglich sein. Die in den Baugebieten zulässigen Nutzungen werden dabei durch textliche Festsetzungen wie folgt konkretisiert.

Textliche Festsetzung 1.1 + 1.2

In den allgemeinen Wohngebieten können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.

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

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

Begründung:

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten und der Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unter Beachtung der Wohnbedürfnisse und der Anforderungen an das Wohnumfeld erfolgt eine Beschränkung der zulässigen Nutzungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Es wird textlich festgesetzt, dass bestimmte Nutzungen und Anlagen, die nach § 4 Abs. 2 BauNVO im allgemeinen Wohngebiet allgemein zulässig wären, nur ausnahmsweise zulässig sind. Darüber hinaus werden einige der nach § 4 Abs. 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen vollständig ausgeschlossen:

Gartenbaubetriebe werden ausgeschlossen, da sie sich mit den ihnen eigenen baulichen Anlagen wie Gewächshäusern nicht in die angestrebte Bebauungsstruktur einordnen. Tankstellen sollen zur Vermeidung etwaiger Nutzungskonflikte im allgemeinen Wohngebiet nicht zugelassen werden.

Anlagen für Verwaltungen sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden vollständig ausgeschlossen bzw. nur ausnahmsweise zugelassen, da die vergleichsweise geringe Wohngebietsfläche auch maßgeblich einer Wohnbebauung vorbehalten werden soll. Da westlich an das Plangebiet angrenzend bereits eine Vielzahl an öffentlichen Nutzungen vorhanden sind, sollen Einrichtungen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

bevorzugt in diesem Bereich angesiedelt werden. Anlagen für sportliche Zwecke werden nur als Ausnahme zugelassen, da im Plangebiet bereits eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz vorgesehen ist.

Gemäß Quartierskonzept sollen im Plangebiet neben klassischen Wohnhäusern auch Gebäude für sonstige Wohnzwecke oder für Pflegezwecke zulässig sein. Diese zählen bauplanungsrechtlich nicht zu den Anlagen für soziale bzw. gesundheitliche Zwecke. Seniorenheime, Pflegeheime etc. sind vielmehr den Wohngebäuden zuzuordnen und somit im allgemeinen Wohngebiet trotz der vorgenommenen Beschränkung der Nutzungen zulässig.

6.2. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan durch die Grundflächenzahl (GRZ) gemäß § 19 BauNVO sowie die Anzahl der Vollgeschosse gemäß § 20 BauNVO bestimmt.

Die GRZ gibt an, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Dabei bezeichnet die Grundfläche den Anteil des Baugrundstücks, der durch bauliche Anlagen überdeckt werden darf. Die festgesetzten GRZ-Werte dürfen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO durch Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Zufahrten sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Grundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) um 50 % überschritten werden.

Es erfolgt keine Festsetzung einer Geschossflächenzahl (GFZ). Die maximal mögliche Geschossfläche ergibt sich im vorliegenden Bebauungsplan aus der Grundflächenzahl und der Zahl der Vollgeschosse.

GRZ

Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung soll eine angemessene Nutzung des Plangebietes zu Wohnzwecken ermöglichen und der innenstadtnahen Lage sowie der geringen Baugebietsgröße Rechnung tragen. Für das allgemeine Wohngebiet wird daher eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Damit wird die in § 17 BauNVO vorgegebene Obergrenze für allgemeine Wohngebiete ausgeschöpft.

Es ist darauf hinzuweisen, dass die festgesetzte Grundflächenzahl das zulässige Höchstmaß darstellt, welches auch unterschritten werden darf. Somit kann sich auch eine geringere Grundstücksausnutzung ergeben, die ebenfalls mit den Planungszielen vereinbar ist und daher bewusst zugelassen wird.

Unter Zugrundelegung der als allgemeine Wohngebiet festgesetzten Flächen von insgesamt rd. 12.290 m² ergibt sich aus den GRZ-Werten eine zulässige Grundfläche von rd. 4.920 m². Die in § 13 a Abs. 1 Nr. 1 BauGB genannte Voraussetzung für die Aufstellung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung (Grundfläche weniger als 20.000 m²) wird damit erfüllt.

Vollgeschosse

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der städtebaulichen Gestaltung des Plangebietes und orientiert sich weitgehend an der im Quartierskonzept enthaltenen Geschossigkeit. Es ist eine Höhenstaffelung vorgesehen, bei der die Gebäudehöhe von Nord nach Süd und damit in Richtung Alte Oder abnimmt.

Der nördliche Teil des allgemeinen Wohngebietes (WA 1a, WA 1b und WA 2a) soll gemäß Quartierskonzept einer Bebauung mit Mehrfamilienhäusern vorgehalten werden. Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse innerhalb dieses Gebietsteils muss mindestens zwei und darf maximal drei Vollgeschosse betragen. Damit wird ein Übergang von der östlich des Plangebietes vorhandenen überwiegend ein- bis zweigeschossigen Bebauung zu dem westlich an das Plangebiet grenzenden fünfgeschossigen Wohnblock geschaffen. Eine Ausnahme bildet WA 1a, wo bis zu 4 Vollgeschosse zulässig sind. Hier soll von der im Quartierskonzept vorgesehenen Möglichkeit Gebrauch gemacht werden, die Zahl der Vollgeschosse im Rahmen des Bebauungsplanes noch zu modifizieren. Mit einem viergeschossigen Wohngebäude kann der nördliche „Eingang“ zum Plangebiet hervorgehoben und gleichzeitig Wohnraum mit Blick auf die Oder geschaffen werden. Durch die versetzte Lage zu dem benachbarten Wohnblock wird auch dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme Rechnung getragen.

Der mittlere und südliche Teil des Plangebietes (WA 1c, WA 2b und WA3) soll dem individuellen Wohnungsbau ("Einfamilienhäuser") dienen. Bei der Zahl der Vollgeschosse wird hierbei eine Differenzierung zwischen den an die geplante Mehrfamilienhausbebauung und den an den Sportplatz angrenzenden Flächen vorgenommen:

- Da im Übergangsbereich (WA 1c und WA 2b) zur Mehrfamilienhausbebauung auch die Errichtung von höheren Einfamilienhäusern möglich sein soll, sind hier bis zu drei Vollgeschosse zulässig. Die gleichzeitige Vorgabe einer Mindestvollgeschosshöhe von zwei stellt sicher, dass hier keine eingeschossigen Einfamilienhäuser im Bungalow-Stil entstehen, die der Grundidee der Höhenstaffelung zuwiderlaufen würden.
- Auf der an den Sportplatz grenzenden Wohngebietsfläche (WA 3) wird die Zahl der Vollgeschosse auf zwei begrenzt. Dies entspricht der Geschosshöhe eines klassischen Einfamilienhauses mit einem Normalgeschoss + ausgebautem Dach. Da die Zahl der festgesetzten Vollgeschosse hier das Höchstmaß darstellt, sind auf der Wohngebietsfläche WA 3 auch eingeschossige Einfamilienhäuser im Bungalow-Stil zulässig.

6.3. Bauweise

Für die Flächen des allgemeinen Wohngebietes werden folgende abweichende Bauweisen gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO festgesetzt:

Textliche Festsetzung 2.1

Für die Teile des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan die abweichende Bauweise a1 festsetzt, gelten folgende Bindungen: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 35 m betragen.

Für die Teile des allgemeinen Wohngebietes, für die der Bebauungsplan die abweichende Bauweise a2 festsetzt, gelten folgende Bindungen: Zulässig sind Einzelhäuser, die mit einem seitlichen Grenzabstand zu errichten sind. Die Länge der Einzelhäuser darf maximal 18 m betragen.

(§ 22 Abs. 4 BauNVO)

Begründung:

Die textliche Festsetzung zur Bauweise leitet sich aus dem vorgesehenen Bebauungskonzept ab. Gemäß Quartierskonzept soll das Plangebiet insgesamt eine offene Bauungsstruktur aufweisen. Daher wird sowohl für den Bereich der Einfamilien- als auch der Mehrfamilienhäuser eine Bauweise mit Einzelhäusern vorgegeben. Bei der zulässigen Länge der Gebäude wird jedoch zwischen beiden Bereichen differenziert. Danach dürfen Mehrfamilienhäuser eine Länge von maximal 35 m aufweisen. Dies entspricht in etwa der halben Länge des angrenzenden Wohnblocks (Berliner Straße 54a bis 54f). Die festgesetzte Länge ermöglicht eine Vielzahl von Gestaltungsmöglichkeiten wie z.B. die Errichtung von Stadtvillen oder kleineren Wohnzeilen und wahrt gleichzeitig ein offenes Erscheinungsbild der Bebauung.

Im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung wird die Gebäudelänge auf 18 m begrenzt. Damit sind neben klassischen auch Einfamilienhäuser mit größeren Grundflächen möglich.

Die Abgrenzung der unterschiedlichen Bauweisen erfolgt anhand des dem Bebauungsplan zu Grunde liegenden Planungskonzeptes. Die Festsetzungen des Bebauungsplanes schließen jedoch nicht aus, dass ein Gebäude die Abgrenzung überschreitet. In diesen Fall müssen beide Festsetzungen zur Bauweise eingehalten werden. Dies führt dazu, dass die „strengere“ Vorschrift – hier also die abweichende Bauweise a2 - über die zulässige Gebäudelänge entscheidet.

6.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden in der Planzeichnung durch Baugrenzen bestimmt. Die durch sie gebildeten Baufelder dürfen nach § 23 Abs. 3 BauNVO durch Gebäude nicht überschritten werden.

Im gesamten Plangebiet werden großflächige Baufelder festgesetzt, die jeweils weite Teile des Baugebietes umfassen. Damit wird dem Bauherrn ein umfassender Spiel-

raum für die Anordnung der Gebäude auf dem Baugrundstück eingeräumt. Einschränkungen erfolgen ausschließlich beim Baufeld 3 und Baufeld 1 auf Höhe des benachbarten Wohnblocks Berliner Straße 54a bis 54f. Das Baufeld 3 wird in seiner Tiefe auf 20m begrenzt, um eine Orientierung der Bebauung an der Planstraße B/ Planweg C zu gewährleisten und somit die zentrale Fußgänger- Radfahrer-Achse (Berliner Straße – wassertouristisches Zentrum), die das Gebiet in West-Ost-Richtung quert, städtebaulich zu betonen. Beim Baufeld 1 wird die Baugrenze auf Höhe des benachbarten Wohnblocks rd. 10 m von der Geltungsbereichsgrenze zurückgesetzt. Der Mindestabstand zwischen vorhandener und geplanter Bebauung beträgt damit rd. 15m, wodurch eine unzumutbare Einsichtnahme und Bedrängungswirkung ausgeschlossen werden kann.

Zu den Bestands- und Planstraßen halten die Baufelder einen Abstand von 3 m ein, wodurch eine durchgehende Vorgartenzone bzw. ein offener Raum zwischen der Wohnbebauung und Verkehrsfläche gewährleistet wird. Zur weitgehenden Freihaltung dieser Zone von baulichen Anlagen wird ergänzend eine textliche Festsetzung aufgenommen, die auch die Errichtung von Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO, Stellplätzen, Garagen und Carports in diesem Bereich vollständig bzw. weitgehend ausschließt:

Textliche Festsetzung 2.2

In den mit WA 1c, WA 2b und WA 3 bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie Stellplätze, Garagen und Carports nicht zulässig. Ausgenommen von der Regelung sind Grundstückseinfriedungen sowie Zufahrten und Wege sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

In den mit WA 1a, WA 1b und WA 2a bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Verkehrsfläche und Baugrenze Garagen und Carports nicht zulässig.

(§ 23 Abs. 5 BauNVO)

Begründung:

Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO (z.B. Fahrrad- und Geräteschuppen, Gewächshäuser, Standplätze für Müllbehälter), Stellplätze, Garagen und Carports können, soweit im Bebauungsplan keine Regelung getroffen wird, gemäß § 23 Abs. 5 BauNVO auch außerhalb der Baufelder und damit in der Vorgartenzone errichtet werden.

Da im Plangebiet eine wahrnehmbare Vorgartenzone geschaffen werden soll, werden baulichen Anlagen hier weitgehend ausgeschlossen. Dabei werden für die Einfamilien- und Mehrfamilienhausgebiete differenzierte Festsetzungen getroffen. In den Bereichen für Einfamilienhausbebauung (WA 1c, WA 2b, WA 3) werden sowohl Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO als auch Stellplätze, Garagen und Carports im Vorgartenbereich ausgeschlossen. Die Grundstücke bieten ausreichend Platz, um die Anlagen innerhalb des Baufeldes zu realisieren. Da nach aktueller Rechtsprechung auch Grundstückseinfriedungen Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO

darstellen, werden diese genau wie Wege und Zufahrten von dem Ausschluss ausgenommen.

Die für eine Mehrfamilienhausbebauung vorgesehenen Teile des allgemeinen Wohngebietes (WA 1b, WA 1b, WA 2a) sind aufgrund des Zuschnittes und der geringen Größe in Ihrer Bebaubarkeit deutlich eingeschränkt. Zudem erfordert eine offene Mehrfamilienhausbebauung nicht zwingend die Ausbildung einer klassischen Vorgartenzone. Daher werden hier Nebenanlagen i.S. von § 14 BauNVO sowie Stellplätze in der Vorgartenzone zugelassen. Diese Öffnung der Vorgartenregelung ermöglicht z.B. die straßenbegleitende Anordnung von Stellplätzen ggf. in Kombination mit einem eingehausten Standplatz für Mülltonnen. Carports und Garagen sind jedoch auch hier unzulässig.

Zu den Rändern des Plangebietes halten die Baugrenzen den bauordnungsrechtlichen Mindestabstand von 3,0 m ein. Im Bereich des WA 1b wird, wie voranstehend dargestellt, der Mindestabstand aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Wohnblocks Berliner Straße 54a bis 54f deutlich überschritten.

Die Baugrenzen berücksichtigen zudem den Schutzstreifen der parallel zur Straße „Wasserplatz“ verlaufenden Regenwasserleitung (siehe auch Punkt 6.6.3). Die Anordnung des Baufeldes gewährleistet, dass die zukünftigen Wohngebäude einen Abstand von mindestens 6 m zu der Leitung einhalten. Der Entfernung zu der Fläche für den geplanten Sandfang (siehe auch Punkt 6.7) beträgt 1,5 m. Bei einer Errichtung baulicher Anlagen im näheren Umfeld des Sandfangs wird eine Gründung teilweise bis auf 0,5 Meter unter der Sandfangssole erforderlich.

6.5. Höchstzulässige Zahl der Wohnungen in Wohngebäuden

Textliche Festsetzung 3

In den mit WA 1c und WA 2b bezeichneten Teilen des allgemeinen Wohngebietes sind höchstens drei Wohnungen und in WA 3 höchstens zwei Wohnungen je Wohngebäude zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB)

Begründung:

Gemäß Planungskonzept sollen der mittlere und südliche Teil des allgemeinen Wohngebietes WA1c, WA 2b und WA 3 für die Errichtung einer offenen Einfamilienhausbebauung genutzt werden. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes soll zudem die Möglichkeit eröffnet werden, im Übergangsbereich (WA 1c und WA 2b) zur Mehrfamilienhausbebauung größere Einfamilienhäuser oder auch kleinere Mehrfamilienhäuser mit bis zu 3 Wohneinheiten zu errichten.

Die Festsetzung einer abweichenden Bauweise (siehe auch Punkt. 6.3), die regelt, dass ausschließlich Einzelhäuser mit seitlichem Grenzabstand und einer Gebäudelänge von maximal 18 m zulässig sind, genügt zur planungsrechtlichen Absicherung dieser Zielstellung nicht. Daher wurde ergänzend eine textliche Festsetzung zur zulässigen Anzahl der Wohnungen in Wohngebäuden aufgenommen.

Die höchst zulässige Zahl verpflichtet nicht automatisch zur Errichtung von zwei bzw. drei Wohnungen. Vielmehr soll durch die Festsetzung die Möglichkeit geboten werden, bei Bedarf eine zweite bzw. dritte Wohnung (z.B. Einliegerwohnung für Familienmitglieder) in einem Wohngebäude errichten zu können.

6.6. Verkehrsflächen, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6.6.1. Äußere Erschließung

Die äußere verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt direkt über die in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes einbezogenen Straßen „Wasserplatz“ und „Regattastraße“. Im Bebauungsplan erfolgt eine Festsetzung der Straßen als öffentliche Verkehrsflächen. Die festgesetzte Verkehrsfläche ist dabei nicht überall identisch mit den Straßenflurstücken. So wurde bei der Straße „Wasserplatz“ der teilweise außerhalb des Straßenflurstücks verlaufende Fußweg in die Verkehrsfläche einbezogen.

Für den Abzweig der Straße „Wasserplatz“ östlich der Kita existiert noch gar kein eigenständiges Straßenflurstück. Hier wurden die vorhandene Fahrbahn und die angrenzenden Stellplätze als Verkehrsfläche festgesetzt.

Im Bereich Regattastraße wurde eine rd. 170 m² große Fläche der Straßenflurstücke (Flurstücke 4 und 58) der geplanten Sportfläche zugeordnet.

6.6.2. Innere Erschließung

Für die innere Erschließung des Plangebietes ist eine Anliegerstraße vorgesehen, die im Norden an die Straße „Wasserplatz“ und im Osten an die Regattastraße anbindet. Die Straße soll dabei nur im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung (WA 1a, WA 1b und WA 2a) in beide Richtungen befahrbar sein. Für den übrigen Abschnitt ist eine Ausgestaltung als Einbahnstraße mit Fahrrichtung Regattastraße geplant.

Südlich des Kreuzungspunktes der geplanten Erschließungsstraße mit der Straße „Wasserplatz“ sind straßenbegleitend öffentliche Stellplätze in Queraufstellung für den Besucherverkehr vorgesehen. Sie dienen gleichzeitig als Ersatz für die mit der Anbindung der Planstraße an die Regattastraße wegfallenden Stellplätze. Im Bebauungsplanentwurf vom Dezember 2018 wurden zunächst nur einseitig Stellplätze berücksichtigt. Im Rahmen der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Erschließungsplanung wurde in der Zwischenzeit festgelegt, dass beidseitig Stellplätze einzuordnen sind. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden entsprechend angepasst.

Die Anliegerstraße, bestehend aus den mit Planstraße A und B bezeichneten Abschnitten, wird als verkehrsberuhigter Bereich (Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung) festgesetzt und soll als gemischte Verkehrsfläche ohne Einteilung von Fahrbahn, Geh- und Radweg angelegt werden. Der in Ost-West-Richtung verlaufende Abschnitt der Planstraße (Planstraße B) ist Teil der geplanten zentralen Fußgänger-Radfahrer-Achse zwischen Berliner Straße und wassertouristischem Zentrum. Gemäß Quartierskonzept soll entlang der Verkehrsachse eine lineare Grünstruktur geschaffen

werden. Die Verkehrsfläche umfasst daher neben einer 3,5 m Fahrbahn (Einrichtungsverkehr) beidseitig 3 m breite Grünstreifen z. T. mit Baumpflanzungen. Die Baumpflanzungen innerhalb der Verkehrsfläche werden über eine textliche Festsetzung gesichert (siehe Punkt 6.9).

Innerhalb des in Nord-Süd-Richtung verlaufenden Abschnitts der Planstraße (Planstraße A) sind keine Grünstreifen enthalten. Die Breite der Verkehrsfläche von 6,0 m bzw. 5,5 m ergibt sich hier aus der Fahrbahnbreite zuzüglich Randstreifen.

Im Einzelnen setzen sich die Straßenquerschnitte wie folgt zusammen:

Planstraße A (im Bereich der geplanten Mehrfamilienhausbebauung)

Fahrbahn:	5,00 m
Beidseitige unbef. Randstreifen:	0,50 m
	0,50 m
<hr/>	
Gesamtbreite:	6,00 m

Planstraße A (im Bereich der geplanten Einfamilienhausbebauung)

Fahrbahn (Einrichtungsverkehr):	3,50 m
Beidseitige unbef. Randstreifen:	1,00 m
	1,00 m
<hr/>	
Gesamtbreite:	5,50 m

Planstraße B

Fahrbahn (Einrichtungsverkehr):	3,50 m
Beidseitige unbef. Randstreifen:	3,00 m
	3,00 m
<hr/>	
Gesamtbreite:	9,50 m

Die voranstehend beschriebene Einteilung der öffentlichen Verkehrsflächen wurde im Rahmen der parallel zum Bebauungsplanverfahren verlaufenden Erschließungsplanung festgelegt. Die Straßenaufteilung ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplans.

Fuß- und Radwegeverbindung

Zur Sicherung der im Quartierskonzept vorgesehenen (barrierefreien) Durchgangsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger wird in Verlängerung der Planstraße B ein straßenunabhängiger Fuß- und Radweg (Planweg C) bis zur westlichen Geltungsbereichsgrenze vorgesehen. Der als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzte Fuß- und Radweg weist die gleiche Breite wie die Planstraße B. Analog zur Planstraße sind auch hier beidseits des Weges 3 m breite Grünstreifen vorgesehen.

Darüber hinaus ist beabsichtigt, im Rahmen der Entwicklung des Plangebietes den nördlich der Wohnbaufläche WA 1a verlaufenden Fußweg neu anzulegen und zu

befestigen. Die dafür vorgesehene Fläche wird im Bebauungsplan als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „Fußweg“ festgesetzt.

6.6.3. Leitungsrecht

Das Plangebiet quert im Norden eine Regenwasserleitung mit gesamtstädtischer Bedeutung. Der für die Leitung zu berücksichtigende Schutzstreifen, innerhalb dessen die Bepflanzung stark eingeschränkt und eine Bebauung weitgehend ausgeschlossen ist, tangiert zum Teil die festgesetzten Wohnbauflächen WA 1a und WA 2a. Zur Sicherstellung eines Zugriffs des zuständigen Medienträgers auf die betroffenen Flächen wird im Bebauungsplan ein entsprechendes Leitungsrecht festgesetzt.

6.7. Ver- und Entsorgung

6.7.1. Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Aufgrund der Vornutzung als Sportplatz muss das Plangebiet komplett erschlossen werden. Für die Heranführung der notwendigen Ver- und Entsorgungsleitungen wurde parallel zum Bebauungsplanverfahren eine Erschließungsplanung erarbeitet. Zur Sicherstellung der Ver- und Entsorgung sind durch den Vorhabenträger Erschließungsverträge mit den jeweiligen Versorgungsunternehmen abzuschließen. Im Einzelnen sind zur Medienererschließung nachfolgende Aussagen zu treffen:

Trinkwasser / Löschwasser

Die Erschließung der Baugrundstücke mit Trinkwasser erfolgt zentral aus dem vorhandenen Netz des zuständigen Versorgers ZOWA Schwedt/Oder - Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung. Realisiert wird die Trinkwasserversorgung über eine Ringleitung Wasserplatz und Berliner Straße

Die Löschwasserversorgung als Grundversorgung mit 48 m³/h wird ebenfalls aus dem zentralen Trinkwassernetz des ZOWA sichergestellt.

Abwasser

Die Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz des ZOWA Schwedt/Oder - Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung. Die Baugrundstücke erhalten einen Anschluss an das zentrale Abwassernetz des ZOWA mittels Gefälleleitungen, die zum bestehenden Kanalnetz in der Berliner Straße einleiten.

Elektroenergie / Telefon / Fernsehen / Internet

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Elektroenergie, Telefon, Kabel-TV und Internet wird über das zentrale Versorgungsnetz der Stadtwerke Schwedt GmbH sichergestellt.

Fernwärme

Die Versorgung der Baugrundstücke mit Fernwärme erfolgt über das zentrale Fernwärmenetz der Stadtwerke Schwedt GmbH.

Erdgas

Eine Versorgung mit Erdgas ist nicht vorgesehen.

Regenwasser

Die öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Baugrundstücke für die mehrgeschossigen Wohngebäude (WA 1a, WA 1b und WA 2a) werden an die vorhandene Regenentwässerungsleitung im Bereich der Regattastraße angeschlossen.

Die Baugrundstücke für die Ein- bis Zweifamilienhäuser erhalten wegen der begrenzten Aufnahmefähigkeit der vorhandenen Regenwasserleitung keinen Leitungsanschluss. Die Regenentwässerung erfolgt hier auf den Baugrundstücken selbst. Die Versickerung erfolgt über die belebte Bodenzone oder über Rigolen in den Untergrund. Der Grundwasserabstand von der jetzigen Geländeoberkante beträgt im gesamten Plangebiet mehr als 2,00 m. Im Fall einer Rigolenversickerung sind ggf. Aufschüttungen erforderlich, damit der erforderliche Mindestabstand zwischen Rigolen-Unterkante und Grundwasserleiter von 1,00 m eingehalten werden kann. Die Grundstücksentwässerung ist durch den einzelnen Bauherrn im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.7.2. Ver- und Entsorgungsanlagen mit übergebieter Bedeutung

Für die im Norden des Plangebietes verlaufende Regenwasserleitung ist die Errichtung eines Sandfangs zur Abscheidung von Feststoffen, Sanden und Sedimenten vorgesehen. Für den Sandfang liegt bereits eine abgestimmte Planung vor. Die Lage und benötigte Fläche für das Bauwerk kann somit mit hinreichender Bestimmtheit in den Bebauungsplan übernommen werden. Es erfolgt eine Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB.

6.8. Grünflächen

6.8.1. Sportfläche

Die im Süden des Plangebietes vorgesehene Schul- und Vereinslauffläche wird als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Sportplatz festgesetzt. Die vorgenommene Verortung der Sportfläche ermöglicht kurze Wegeverbindungen zur Schule am Schlosspark und dem Gelände des Wassersportvereins. Weiterhin sollen auf der Fläche bei Bedarf ergänzende Sporteinrichtungen wie z.B. Sprunggrube, Volleyball-

feld u. ä. errichtet werden. Die Sportfläche wird jedoch nicht frei zugänglich sondern einer Nutzung durch die Schule und dem Wassersportverein vorbehalten werden.

Da über die Grünfläche auch die Erschließung der südlich des Plangebietes vorhandenen Bootshalle erfolgen soll, wird zusätzlich eine textliche Festsetzung aufgenommen.

Textliche Festsetzung Nr. 4.1

Auf der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Sportplatz" ist auch eine Zuwegung für die Bootshalle auf dem Flurstück 57/2 zulässig.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Begründung

Die Zuwegung für die Bootshalle fällt nicht unter die aus der Zweckbestimmung „Sportplatz“ ableitbaren Nutzungen und wäre somit nicht zulässig. Daher wird eine ergänzende Festsetzung notwendig, die deren Zulässigkeit klarstellt.

6.8.2. Infrastrukturgrün

Wie bereits unter Punkt 4.2 dargestellt verlaufen südwestlich der Straße „Wasserplatz“ ein Regenwasser- und eine Fernwärmeleitung mit übergebietlicher Bedeutung. Da der Zugang/Zugriff zu den Leitungen gewährleistet sein muss, schließt sich eine Nutzung als Wohngebietsfläche aus. Die betroffenen Flächen (3 Teilflächen) werden als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Infrastrukturgrün“ festgesetzt. Die Abgrenzung zwischen Grünfläche und Wohnbaufläche ergibt sich aus dem zur Regenwasserleitung einzuhaltenen Sicherheitsabstand von 2,5m. Nordwestlich der Planstraße A umfasst die Grünfläche die komplette außerhalb des Sportplatzgeländes vorhandene rd. 1.300 m² große Freifläche. Obwohl sich die drei Flächen im Eigentum der Stadt Schwedt befinden, erfolgt eine Einstufung als private Grünfläche, da hier eine Nutzung durch die Allgemeinheit nicht im Vordergrund steht.

6.9. Grünordnung, Umweltplanung, Artenschutz

Durch die nachfolgend begründeten textlichen Festsetzungen soll eine grünordnerische Gestaltung des Plangebietes gesichert werden. Die grünordnerischen Festsetzungen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft dienen einer grundsätzlichen Durchgrünung des Plangebietes in Anlehnung an die umliegenden Siedlungsbereiche. Diese sind im Einzelnen:

Textliche Festsetzung 5.1

Innerhalb der Planstraße B und dem Planweg C sind insgesamt 10 Straßebäume zu pflanzen und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahme wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste II b (kleinkronige Laubbäume für die öffentliche Verkehrsfläche) empfohlen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Begründung:

Die Festsetzung zielt auf eine hochwertige Gestaltung des Straßenraumes der in Ost-West-Richtung das Wohngebiet durchquerenden Straße mit Bäumen. Dies ist bereits im städtebaulichen Konzept vorgesehen. Außerdem gibt das Quartierskonzept vor, hier eine öffentliche Durchquerungsmöglichkeit für Radfahrer und Fußgänger zu errichten. Eine hochwertige Gestaltung und optische Betonung des Ost-West-Verlaufs parallel zur Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße durch Bäume ist also nicht nur für die Anwohner von Bedeutung, sondern auch für Freizeitnutzungen mit großräumigerem Bezug. Straßenbäume stellen in Brandenburg ein kulturlandschaftstypisches Element dar, das zu einem strukturierten und grünen Ortsbild beiträgt. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität soll gewährleistet werden, dass nicht zu kleine Gehölze gepflanzt werden, die auch mittelfristig keine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen. Die in der Pflanzliste IIb empfohlenen Sorten sind von der deutschen Gartenamtsleiterkonferenz als robuste Straßenbäume bewertet worden, haben kleine Kronen und sind frosthart.

Textliche Festsetzung 5.2:

Die nördlich der Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Fußweg festgesetzte private Grünfläche ist mit Laubbäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Dabei sind mindestens 2 großkronige Laubbäume oder 4 kleinkronige Laubbäume zu pflanzen sowie Sträucher auf mindestens 10 % der Fläche. Vorhandene Bäume können angerechnet werden. Die Pflanzungen können auch als kombinierte Baum-Strauchpflanzungen realisiert werden. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Sträucher sind mindestens in einer Qualität verpflanzte Sträucher, Höhe 60-100 cm zu pflanzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten I, IIa und IVa+b wird empfohlen.

Begründung:

Die Grünfläche bildet – vom Ortsbild her gesehen - den nördlichen „Eingang“ zum Wohngebiet. Daher ist eine hochwertige Gestaltung der Freifläche anzustreben. Auch sind im Umfeld öffentliche Freiflächen mit fußläufigen Durchwegungen hochwertig mit Bäumen, Sträuchern und Stauden gestaltet worden. Die Festsetzung von Baum- und Strauchpflanzungen in der Grünfläche zielt darauf, an eine solche hochwertige Grüngestaltung anzuschließen. Derzeit stehen am südlichen Rand dieser Fläche große Bäume, die im Zuge der Umsetzung der Bauvorhaben voraussichtlich gefällt werden müssen, sodass sie die Funktion der Eingrünung nicht mehr erfüllen können. Die vorgesehenen Pflanzungen schaffen hier Ersatz. Die nach der Festsetzung 5.2 zu pflanzenden Bäume können auch als Ersatzpflanzungen nach der Schwedter Baumschutzsatzung dienen. Die räumlich eingeschränkte Bepflanzbarkeit der Grünfläche aufgrund unterirdisch liegender Leitungen wurde bei der Festlegung der Anzahl der Pflanzungen berücksichtigt. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität soll gewährleistet werden, dass nicht zu kleine Gehölze gepflanzt werden, die auch mittelfristig keine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen. Die empfohlenen Arten

der genannten Pflanzlisten enthalten standortgerechte, typische Arten der Grünflächen.

Textliche Festsetzung 5.3:

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1c, WA 2b und WA 3 sind pro angefangene 800 m² Baugrundstücksfläche mindestens 1 großkroniger Laubbaum oder 2 kleinkronige Laubbäume oder 2 hochstämmige Obstbäume zu pflanzen. Der Mindeststammumfang der zu pflanzenden Bäume beträgt 14-16 cm. Bei der Umsetzung der Pflanzmaßnahme wird die Verwendung von Arten der Pflanzlisten I, IIa und III empfohlen.

Begründung:

Zur Gestaltung des Ortsbildes soll die geplante Ergänzung des Siedlungsbereiches von Schwedt auch eine grünordnerische Attraktivierung erfahren. Die Lage am Rand der Stadt mit Bedeutung für die Freizeitnutzung (Radweg, wassertouristisches Zentrum, Musikschule u.a.) erfordert eine hochwertige Gestaltung auch der privaten Wohngrundstücke mit Einfamilienhausbebauung. Ziel der Festsetzung 5.3 ist es, eine Mindestdurchgrünung des Siedlungsgebietes mit Bäumen zu gewährleisten. Vorhandene Bäume können dabei angerechnet werden. Damit wird ein Anreiz geschaffen, bereits aufgewachsene Baumbestände auf dem Grundstück zu erhalten. Die Bepflanzung wirkt sich auch kleinklimatisch positiv aus und schafft zudem Rückzugsräume und Nistplätze für Vögel. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität soll gewährleistet werden, dass nicht zu kleine Gehölze gepflanzt werden, die auch mittelfristig keine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen.

Textliche Festsetzung 5.4

In den allgemeinen Wohngebieten WA 1a, WA 1b und WA 2a sind auf einem Flächenanteil von 5% der Grundstücke Sträucher aus Laubgehölzen zu pflanzen. Es ist mindestens Ware der Qualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe zu verwenden. Die Verwendung von Arten der Pflanzlisten IVa+b wird empfohlen. Die gemäß textlicher Festsetzung 5.6 anzulegende Strauchpflanzung kann angerechnet werden.

Begründung:

Auch in den genannten Wohngebieten mit vorgesehenen Mehrfamilienhäusern soll eine ausreichende Durchgrünung gewährleistet werden. Auf die Festsetzung von Bäumen wird hier aufgrund der westlichen Bestandsbebauung und der Baudichte verzichtet. Die räumliche Anordnung der Strauchpflanzungen kann nach gestalterischen Gesichtspunkten erfolgen. Mit den Pflanzlisten werden standortgerechte, teils heimische, teils nicht-heimische blütenreiche Sträucher empfohlen, die für eine hochwertige, naturnahe Gestaltung geeignet sind. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität soll gewährleistet werden, dass nicht zu kleine Gehölze gepflanzt werden, die auch mittelfristig keine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen.

Textliche Festsetzung 5.5:

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "A" ist eine 1-reihige Hecke aus Laubgehölzen mit einer Mindestpflanzqualität Heckensträucher, 60-100 cm Höhe in einem Pflanzabstand von 3 Pflanzen pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste IVa+b wird empfohlen. Die Errichtung von offenen oder geschlossenen Grundstückseinfriedungen wird durch die Pflanzmaßnahme nicht ausgeschlossen. Die Breite der Vegetationstragschicht darf durch die bauliche Anlage einschließlich Fundamente jedoch nicht auf weniger als 1,50 m eingeschränkt werden.

Begründung:

Da im Bereich der geplanten Sportfläche keine Geländeaufschüttungen vorgesehen sind, wird dieser zu den westlich und voraussichtlich auch zu den nördlich angrenzenden Flächen einen Geländesprung aufweisen. Dieser soll aufgrund der begrenzten Fläche durch eine Stützmauer abgefangen werden. Zur Eingrünung der Mauer wird eine 1-reihige Heckenpflanzung vorgesehen. Mit der Festsetzung einer Mindestqualität soll gewährleistet werden, dass nicht zu kleine Gehölze gepflanzt werden, die auch mittelfristig keine städtebaulich wirksame Wuchshöhe erreichen. Durch die Pflanzmaßnahme wird eine zusätzliche offene oder geschlossene Grundstückseinfriedung neben bzw. hinter der Hecke nicht ausgeschlossen. Es ist jedoch zu gewährleisten, dass die Hecke am festgesetzten Standort wachsen kann und erforderliche Pflegemaßnahmen möglich sind. Hierzu ist genügend Raum für Pflanzung, Wachstum und Unterhaltung der Hecke bereitzustellen. Es ist darauf zu achten, dass auch der erforderliche Wurzelraum ausreichend groß bleibt. Die Festsetzung schließt auch die Möglichkeit einer Schnitthecke mit ein. Ist eine Schnitthecke beabsichtigt, sind schnittverträgliche Sträucher auszuwählen.

Textliche Festsetzung 5.6:

Auf der festgesetzten Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen mit der Bezeichnung "B" ist als Ersatz für die entfernte Hecke eine 2-reihige Hecke aus Sträuchern mit einer Mindestpflanzqualität verpflanzte Sträucher, 60-100 cm Höhe in einem Pflanzabstand von mindestens 1 Pflanze pro laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Hierbei wird die Verwendung von Arten der Pflanzliste IVa+b empfohlen.

Begründung:

Mit der Festsetzung wird sichergestellt, dass ein Ersatz für die ursprünglich vorhandene Hecke an der westlichen Geltungsbereichsgrenze auf Höhe des Wohnblocks Berliner Straße 54 a - f geschaffen wird. Die Hecke dient als Sichtabschirmung für die Bewohner der unteren Etagen des vorhandenen Wohnblocks und stellt ein wichtiges Element der wohnungsbezogenen Freiraumgestaltung dar. Hecken/Strauchflächen bieten auch Lebensraum für Vögel und andere Tierarten.

In dem zum Wohnblock orientierten Abschnitt der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern lag ein Teil der ursprünglich vorhandenen Hecke außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans. Bei der Neupflanzung der Hecke sollte die-

ser Bereich möglichst miteinbezogen werden und hier bspw. eine dritte Pflanzreihe angelegt werden.

Pflanzlisten

Mit den Pflanzlisten werden standortgerechte, teils heimische, teils nicht-heimische blütenreiche Sträucher empfohlen, die für eine hochwertige, naturnahe Gestaltung geeignet sind.

Nr. I. Großkronige Laubbäume:

Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarzerle
Alnus cordata	Italienische Erle
Fagus sylvatica	Rot-Buche
Quercus petraea	Stiel-Eiche
Quercus robur	Trauben-Eiche
Tilia cordata	Winter-Linde
Salix alba	Silberweide
Ulmus glabra	Berg-Ulme

Nr. II a Kleinkronige Laubbäume für die Wohngebiete:

Acer campestre	Feldahorn
Aesculus x carnea	Rotblühende Rosskastanie
Alnus cordata	Italienische Erle
Amelanchier ovalis	Gewöhnliche Felsenbirne
Carpinus betulus	Hain-Buche
Corylus colurna	Baumhasel
Crataegus laevigata	Rotdorn
Crataegus monogyna	Weißdorn (eingrifflich)
Prunus padus	Vogelkirsche
Prunus serrulata	Japanische Zierkirsche
Sorbus aucuparia	Gemeine Eberesche

Nr. II b Kleinkronige Laubbäume für die öffentliche Verkehrsfläche:

Acer campestre ‚Elsrijk‘	Feldahorn
Acer platanoides ‚Columnare‘	Säulenförmiger Spitzahorn
Acer platanoides ‚Globosum‘	Kugelspitzahorn
Acer platanoides ‚Olmstedt‘	Spitzahorn
Crataegus laevigata ‚Paul’s Scarlet‘	Rotdorn
Crataegus lavalley ‚Carrierei‘	Apfeldorn
Crataegus monogyna ‚Stricta‘	Säulenweißdorn
Pyrus calleryana	Stadtbirne

Nr. III Hochstämmige Obstbäume:

Apfel (Malus domestica) in Sorten wie
 ‚Boiken, ‚Gelber Bellefleure‘, ‚Landsberger Renette‘, ‚Ribston Pepping‘, ‚Altländer Pfannkuchenapfel‘, ‚Champagnerrenette‘, ‚Goldparmäne‘
 Birne (Pyrus communis) in Sorten wie
 ‚Gellerts Butterbirne‘, ‚Gute Luise‘, ‚Poiteau‘, ‚Pastorenbirne‘, ‚Bosc’s Flaschenbirne‘
 Süßkirsche (Prunus avium) in Sorten wie

´Nanni´, ´Regina´, ´Schneiders Späte Knorpel´, ´Maibigarreau´
Pflaume (Prunus domestica) in Sorten wie
´Anna Späth´, ´Hauszwetsche´, ´Graf Althans Reneklode´, ´Wangenheim´

Pflanzliste IVa (Größere heimische Sträucher)

Cornus sanguinea	Blutroter Hartriegel
Crataegus laevigata	Weißdorn
Ligustrum vulgare	Liguster
Prunus spinosa	Schlehe
Salix cinerea	Grau-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

Pflanzliste IVb (Kleinere, überwiegend nichtheimische Sträucher)

Chaenomeles japonica	Zierquitte (mehrere Sorten)
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen (heimisch)
Forsythia japonica	Forsythie (mehrere Sorten)
Kerria japonica	Ranunkelstrauch
Rosa canina	Hundsrose (heimisch)
Rosa rubiginosa	Weinrose (heimisch)
Rubus caesius	Kratzbeere (heimisch)
Weigela hybrida	Weigelie (mehrere Sorten)

Begründung:

Um eine siedlungstypische und landschaftsbildadäquate Bepflanzung zu gewährleisten, wird empfohlen, auf den Baugrundstücken die in den Pflanzlisten aufgeführten Gehölze zu pflanzen.

Artenschutzrechtliche Belange

Im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung erfolgte eine Einschätzung, ob es durch die Planung zu einer artenschutzrechtlichen Betroffenheit relevanter Arten (insbesondere Vögel) kommen kann (siehe Kapitel 2.3.8). Um Zugriffsverbote nach § 44 Abs. 1 BNatSchG zu vermeiden, werden folgende Schutzmaßnahmen als Hinweis auf der Planzeichnung vermerkt.

Hinweis 1:

Zur Vermeidung der Tötung von Brutvögeln sind Fällmaßnahmen ausschließlich in der Zeit vom 1.10.-28.02. eines Jahres durchzuführen (s. § 39 BNatSchG).

Bei den Bauarbeiten sind Schäden an nicht von Fällung betroffenen Gehölzen zu vermeiden.

Begründung:

Mit Umsetzung des Bebauungsplanes gehen voraussichtlich Eingriffe in Gehölzbestände einher. Sofern diese Arbeiten während der Brutzeit der Vögel stattfinden, kann es zur Tötung nicht flügger Jungvögel bzw. zur Zerstörung ihrer Gelege (Fortpflanzungsstätten) sowie zur Störung während der Fortpflanzungszeit kommen. Der

Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. eines Jahres deckt den Brutzeitraum der meisten Vogelarten ab. Das Verbot von Fällmaßnahmen in dieser Zeit trägt zur Vermeidung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bei. Bezugnehmend auf den Fällverbotszeitraum nach § 39 BNatSchG wird im Hinweis der Zeitraum genannt, in dem Fällmaßnahmen grundsätzlich möglich sind.

Hinweis 2:

Es sind 6 Nistkästen für Vögel an geeigneter Stelle innerhalb bzw. im Umfeld des Geltungsbereiches aufzuhängen. Die Aufhängung hat spätestens im Winterhalbjahr der Fällung von Bäumen im Geltungsbereich bis Ende Februar zu erfolgen. Es sind dauerhaft haltbare Nisthilfen aus Holzbeton mit Fluglochweite von 32 und 45 mm zu verwenden. Sie sind möglichst in einer Höhe von ca. 4 m an der Ostseite ausreichend starker Bäume oder ggf. auch an Gebäude zu montieren. Die Anbringung der Nisthilfen ist von bzw. unter Anleitung einer fachkundigen Person abzustimmen und durchzuführen.

Begründung:

In den Bäumen 4 und 6 (Nummerierung gem. Biotopkarte) wurde je eine Öffnung festgestellt, die eine potenzielle Bruthöhle von Vögeln (Spechthöhle) darstellen. Diese Bäume sind von Fällmaßnahmen betroffen. Für den Verlust der zwei potenziellen Niststätten sind in Laubholzbeständen und ggf. auch an Gebäuden im näheren Umfeld Ersatznistkästen anzubieten. Das Ausgleichsverhältnis beträgt 1:3, daher sind 6 Nistkästen anzubringen. Die Anbringung der erforderlichen Nistkästen wurde als Auflage in die nach Baumschutzsatzung erforderliche Baumfällgenehmigung aufgenommen.

Die vorgefundenen Baumöffnungen stellen potenziell geschützte Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Höhlenbrütern dar, die mehrjährig genutzt werden. Mit der Fällung der Bäume kann ein Verstoß gegen das Verbot gem. § 44 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG verbunden sein. Um den Verstoß zu vermeiden und zu gewährleisten, dass die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird, ist vor der Fällung Ersatz durch das Aufhängen von Nisthilfen zu schaffen.

Hinweis 3:

In dem Jahr, in dem der Baubeginn geplant ist, sind die Flächen mit Gras- und Staudenvegetation ab Anfang März regelmäßig kurzrasig zu mähen, um artenschutzrechtliche Konflikte mit bodenbrütenden Vogelarten zu vermeiden.

Begründung:

Kurzrasige Sportrasen stellen für Bodenbrüter kein geeignetes Habitat dar. Auf dem ehemaligen Sportplatz kann sich bei Aufgabe der Mahd aber durch natürliche Sukzession zukünftig eine höhere Vegetation, z.B. eine ruderale Hochstaudenflur einstellen. Der Hinweis 3 wurde für diesen Fall mit aufgenommen. Wenn die Maßnahme rechtzeitig vor Beginn der Brutperiode und dann regelmäßig durchgeführt wird, so-

dass keine für Bodenbrüter geeigneten Vegetationsstrukturen entstehen, kann damit ein Brüten auf den Flächen vermieden werden.

6.10. Hochwasserschutz

Wie unter Punkt 4.5.6 dargestellt, wären Teilflächen des Plangebietes bei einem Hochwasser-Extremereignis (200-jährliches Ereignis ohne Deiche, HQextrem) von einer Überschwemmung betroffen. Die Straßen und tieferliegenden äußeren Bereiche des derzeitigen Sportplatzes würden der Prognose nach mit Wassertiefen von bis zu 0,5 m überschwemmt.

Die betroffenen Flächen werden als „Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes“ nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen (siehe Abbildung 4). Die Darstellung des prognostizierten Hochwasserrisikogebietes in der Plankarte trägt auch zur Aufklärung der (Wohn)-Bevölkerung über Hochwasserrisiken bei.

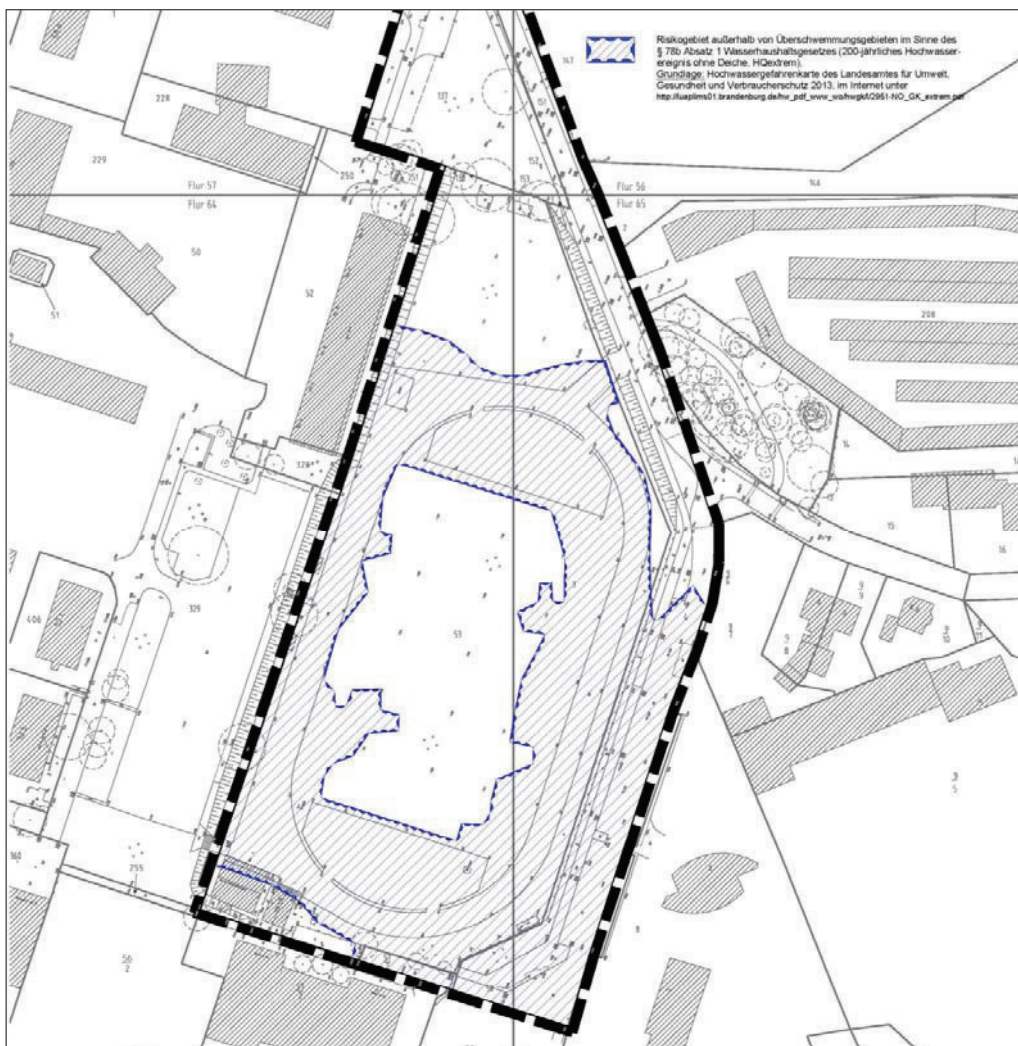


Abbildung 4: Nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommenes Risikogebiet außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Absatz 1 des Wasserhaushaltsgesetzes

Im vorliegenden Bebauungsplan wird darüber hinaus zum Schutz von Leben und Gesundheit und zur Vermeidung erheblicher Sachschäden eine Mindesthöhe der Oberkante des Rohfußbodens des Erdgeschosses festgesetzt. Mit der Festsetzung einer Mindesthöhe von 3,5 m über Normalhöhennull (NHN) soll gewährleistet werden, dass die Wohngebäude bzw. die Wohnräume auch bei einem 200-jährlichen Hochwasser-(Extrem-) Ereignis nicht überflutet werden. Da sich die Errichtung von Kellern bereits aufgrund der Baugrundverhältnisse ausschließt, erübrigt sich die Festsetzung weitere baulicher Anforderungen an die Wohngebäude.

Hinsichtlich der Errichtung neuer Heizölverbraucheranlagen ist § 78c Wasserhaushaltsgesetz zu beachten.

Die genannten Regelungen des Bebauungsplanes zum Hochwasserschutz wurden mit dem Landesamt für Umwelt, W16, Herrn Herrmann, im November 2018 (vor-) abgestimmt und von diesem bestätigt. Das LfU, Abteilung Wasserwirtschaft 1 und 2, hat in seiner Stellungnahme vom 09.05. 2019 keine weiteren Hinweise gegeben.

6.11. Immissionsschutz

Nach § 1 Abs. 5 BauGB haben die Gemeinden bei der Aufstellung der Bauleitpläne einen Beitrag zur menschenwürdigen Umwelt zu leisten. Dabei sind u.a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen. Auch das Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) enthält entsprechende Anforderungen. Nach § 50 BImSchG sind die für bestimmte Nutzungen vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzbedürftige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. Schädliche Umwelteinwirkungen können nach § 3 Abs. 1 und 2 BImSchG auch Schallimmissionen sein.

Die DIN 18005 - Schallschutz im Städtebau - ordnet Allgemeinen Wohngebieten (WA), die vorwiegend dem Wohnen dienen und deshalb einen hohen Schutzanspruch haben, folgende Orientierungswerte zu:

tags	55 dB (A)
nachts	40 bzw. 45 dB (A) *)
*) der höhere Wert gilt für Verkehrslärm	

Zur Prüfung der Vereinbarkeit der Planungsabsichten mit den Belangen des Immissionsschutzes sind die Immissionsvorbelastung und die durch die Planung zu erwartenden Zusatzimmissionen zu ermitteln.

6.11.1. Vorhandene Immissionsbelastungen

Straßenverkehrslärm

Bei den unmittelbar an das allgemeine Wohngebiet angrenzenden Straßen „Regattastraße“ und „Wasserplatz“ handelt es sich um innerörtliche Erschließungsstraßen, die beide als Sackgasse enden.

Über die Straße Wasserplatz verläuft der Verkehr des Wohngebietes „An den Schloßwiesen“ mit rd. 150 WE sowie der Verkehr des Wassertouristischen Zentrums und des nördlich des Plangebietes liegenden Garagenhofs. Die Regattastraße dagegen dient ausschließlich der Erschließung des Wassertouristischen Zentrums inkl. der ehemaligen Ruderhalle. Durchgangsverkehr kann aufgrund der Ausbildung als Stichstraßen ausgeschlossen werden.

Im Rahmen des Bebauungsplanes wird eine Abschätzung des Verkehrsaufkommens für die beiden Straßen und der daraus resultierenden Lärmbelastung vorgenommen (siehe Anlage 1). Danach ergibt sich für die Straße „Wasserplatz“ (Straßenabschnitt innerhalb Plangebiet) ein Verkehrsaufkommen von ca. 1.200 Kfz-Fahrten pro Tag. Die daraus resultierende Lärmbelastung wurde gemäß Anhang A zur DIN 18005 (Vereinfachte Schätzverfahren für Verkehrsanlagen) ermittelt. Danach liegt die Immissionsbelastung bei der anliegenden Wohnbebauung tags bei etwa 55 dB(A) und nachts bei 44 dB(A). Für die Regattastraße wurde ein Verkehrsaufkommen von ca. 150 Kfz-Fahrten pro Tag abgeschätzt. Die daraus resultierende Lärmbelastung für die nächstgelegene Wohnbebauung liegt tags bei etwa 50 dB(A) und nachts bei 38 dB(A). Eine Verkehrsbelastung durch die Berliner Straße kann aufgrund des Abstandes von über 140 m zur Fahrbahnmitte ausgeschlossen werden.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass im Plangebiet keine Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) durch Verkehrslärm stattfindet und somit Immissionskonflikte durch die angrenzenden Straßen ausgeschlossen werden können.

Freizeitlärm

a) Wassertouristischen Zentrums (WTZ)

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft des Wassertouristischen Zentrums (WTZ) ist im Rahmen des Bebauungsplanes abzu prüfen, inwieweit sich Immissionsschutzkonflikte durch Freizeitlärm ergeben. Dabei kann auf eine Immissionsprognose¹⁰ zurückgegriffen werden, die im Rahmen der geplanten Umgestaltung des Camping- und Caravanstellplatzes des Wassertouristischen Zentrums erstellt wurde und bereits die geplante Wohnbebauung des vorliegenden Bebauungsplanes als Immissionsort berücksichtigt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass alle Geräusche, die auf dem Camping- und Caravanstellplatz entstehen, die Immissionsrichtwerte an den nächsten Wohngebäuden und somit auch im allgemeinen Wohngebiet des Bebauungsplanes einhalten. Die kritischste Situation entsteht nachts, wenn Kommunikationsgeräusche die dominierende Lärmquelle sind. Zur Vermeidung von Nachbarschaftskonflikten wird die Einführung einer Platzordnung empfohlen, die den Beginn der Nachtruhe an Wochenende auf 23.00 Uhr und an sonstigen Tagen auf 22.00 Uhr festlegt.

—

¹⁰ Ingenieurgesellschaft BBP Bauconsulting mbH, Lärmimmissionsprognose für die Umgestaltung des Camping- und Caravanstellplatzes des Wassertouristischen Zentrums Schwedt/Oder (Bericht-Nr. 07552/5/03/8), 2. Überarbeitung vom 10.08.2018

Die bisher vorhandene ausschließliche Nutzung des Wassertouristischen Zentrums durch den Wassersport PCK Schwedt e.V. kann gemäß Gutachter als Lärmquelle, insbesondere nachts, vernachlässigt werden. Gleiches gilt für die gelegentliche Nutzung des Hauptgebäudes des WTZ für Familienfeiern.

Somit können für den Bebauungsplan bzw. für das geplante allgemeine Wohngebiet Immissionskonflikte durch die vorhandene Nutzung des WTZ und die beabsichtigte Nutzungserweiterung ausgeschlossen werden.

b) Parkbühne im Europäischen Hugenottenpark

Das Landesamt für Umwelt (LfU) hat im Rahmen von Vorabstimmungen darauf hingewiesen, dass im Bebauungsplan eine Auseinandersetzung mit der Lärmbelastung durch die Parkbühne im Europäischen Hugenottenpark erfolgen muss. Dabei ist insbesondere zu beachten, dass für die Parkbühne eine Sondergenehmigung erteilt wurde, die an drei Wochentagen (Donnerstag, Freitag und Samstag) einen Betrieb nach 22 Uhr zulässt. Die reguläre Spielzeit ist dabei auf 22:30 Uhr begrenzt, um die Geräuschemissionen üblicher Nachspielzeiten und beim Verlassen der Veranstaltungsstätte zu berücksichtigen, so dass ab 23:00 Uhr die Nachtruhe gewährleistet werden kann. Damit wird der immissionschutzrechtliche Nachtzeitraum¹¹ um eine Stunde hinausgeschoben.

Der verlängerte gemeinwohlorientierte Theaterbetrieb, als wichtige kulturelle Arbeit der Stadt, ist auch im Interesse der vielen jährlichen Besucher und als Ausdruck der gesellschaftlichen Realität eine vertretbare Lösung, wenn andere Möglichkeiten der Geräuscheingrenzung durch technische Überwachung und Kontrolle von vorgegebenen Höchstwerten angewendet werden.

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Änderung der Parkbühne wurden die schalltechnischen Auswirkungen der Bühne auf die in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen untersucht. Die betrachteten Immissionsorte befinden sich in einem deutlich geringeren Abstand zur Bühne als die geplante Wohnbebauung.

Die Wohnbebauung des Bebauungsplanes war nicht Gegenstand des schalltechnischen Gutachtens¹², da zum damaligen Zeitpunkt der Sportplatz noch genutzt wurde. Auf der Grundlage der Schallimmissionspläne des Gutachtens kann jedoch abgeschätzt werden, dass es im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an den Wochentagen mit verlängerter Spielzeit in der ersten Nachtstunde (22 bis 23 Uhr) zur Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 kommen wird und dann der Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes nicht mehr gewährleistet werden kann.

—

¹¹ Ohne Sonderregelungen gilt die Zeit von 22.00 bis 6.00 Uhr als Nachtzeitraum.

¹² KSZ Ingenieurbüro GmbH, Schallimmissionsprognose für die Parkbühne im Europäischen Hugenottenpark in Schwedt/Oder (Bericht-Nr. 09-025) vom 17.04.2009

Es erfolgt trotz der Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 eine Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes, da

- die nach der Rechtsprechung kritischen Werte von 70 dB(A) am Tage und 60 dB(A) in der Nacht, bei denen der Bereich der Gesundheitsgefährdung beginnt, unterschritten werden
- die Überschreitung der Grenzwerte auf drei Tage in der Woche und die erste Nachstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) begrenzt ist
- Im Sinne des Gebotes zur gegenseitigen Rücksichtnahme die Verschiebung des Nachzeitraumes um eine Stunde im vorliegenden Fall zumutbar ist, da hierfür eine zwingende betriebliche Notwendigkeit besteht¹³. Ohne die verlängerte Spielzeit ist ein sinnvoller Spielbetrieb nicht realisierbar.

Die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes führt nicht zu einer Einschränkung des Bestandsschutzes der Parkbühne. Im Ergebnis der Abwägung wird die Überschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 als zumutbar eingeschätzt und der Schutzanspruchs des allgemeinen Wohngebietes zugunsten der Freilichtbühne im Hugenottenpark in der ersten Nachstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) eingeschränkt.

Sportlärm (Motorboothalle)

Südlich des Plangebietes befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft eine vom Wassersport PCK Schwedt e.V. genutzte Motorboothalle. Die im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder befindliche Halle dient als Winterlager und Werkstatt für die Motorboote der Vereinsmitglieder.

Bei der Nutzung der Halle bzw. des Grundstücks muss bereits heute der Schutzanspruch einer Wohnnutzung in unmittelbarer Nachbarschaft berücksichtigt werden. Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt (AZ: 00256-11-06), die im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zur Umnutzung der Halle als Motorbootlager abgegeben wurde, ist das Bootslager einschließlich aller relevanten Nebenanlagen so zu errichten und zu betreiben, dass die Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für allgemeine Wohngebiete an der nächsten Wohnbebauung in der August-Bebel-Str. 2b und 2c nicht überschritten werden. Vor diesem Hintergrund wurde in der Baugenehmigung bestimmt, dass die Werkstatt antragsgemäß nur bei Bedarf von den Motorboottreibern für kleine Reparaturen genutzt werden darf. Während der Reparaturen sind die Fenster und Türen geschlossen zu halten. Darüber hinaus muss der Betreiber durch geeignete organisatorische Maßnahmen wie Erarbeitung einer Platzordnung/Hausordnung gewährleisten, dass verhaltensbedingte Störungen in der Nachbarschaft weitgehend vermieden werden.

Da die geplante Wohnbebauung nicht näher an die Motorboothalle heranrückt als die Bestandsbebauung, kann davon ausgegangen werden, dass hier keine unverträglichen Lärmbelastungen von der Nutzung auf das Plangebiet einwirken. Die Planung selbst stellt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation nicht als her-

¹³ Die betriebliche Notwendigkeit der verlängerten Spielzeit wurde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens durch die Uckermärkischen Bühnen dargelegt und vom LfU akzeptiert.

anrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Das von der vorhandenen Nutzung (Bootshalle) zu berücksichtigende Schutzniveau wird somit nicht verändert.

Gewerbelärm

Mit dem Wasserwerk Schwedt befindet sich in unmittelbarer Nachbarschaft des Plangebiets ein nach TA Lärm zu beurteilender Betrieb. Hinsichtlich des Gewerbelärms wird davon ausgegangen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm an der vorhandenen Wohnbebauung eingehalten werden. Da die geplante Bebauung nicht näher an die vorhandenen Lärmquellen des Wasserwerks heranrückt, als die Bestandsbebauung, kann davon unterstellt werden, dass auch hier die Immissionsrichtwerte eingehalten werden.

Die Planung selbst stellt sich unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Das von dem vorhandenen Betrieb/Nutzung zu berücksichtigende Schutzniveau wird somit nicht verändert.

6.11.2. Zusatzimmissionen

Straßenverkehrslärm

Wesentliche Auswirkungen der durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehrsbebewegungen auf das Umfeld sind nicht zu erwarten. Aus den im Plangebiet voraussichtlich möglichen 40 Wohneinheiten ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von schätzungsweise 220 Kfz/24h (siehe Anlage 2). Der Verkehr wird zum großen Teil über die Planstraße A auf die Straße „Wasserplatz“ und von dort Richtung Berliner Straße geführt. Somit ist im Wesentlichen der Wohnblock Wasserplatz 60a bis 60d von der Verkehrszunahme betroffen. Aufgrund der Lage des Wohnblocks an der Berliner Straße und der damit einhergehenden hohen Lärmbelastung, wird der durch das Plangebiet verursachte Verkehr zu keiner wahrnehmbaren Zunahme des Verkehrslärms führen.

Im Plangebiet selbst können die Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete auch bei der prognostizierten Verkehrszunahme weiterhin eingehalten werden.

Sportlärm

Der im Süden des Plangebietes festgesetzte Sportplatz stellt eine potentielle Lärmquelle für Sportlärm dar. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist daher zu prüfen, inwieweit die Planung an dem Standort zu Immissionskonflikten mit der vorhandenen und der geplanten Wohnnutzung führt.

Das Konfliktpotential einer Sportfläche hängt unmittelbar von der konkreten Nutzung der Fläche ab. Im vorliegenden Fall soll auf der Fläche primär eine 200m-Laufbahn errichtet werden, die sowohl durch die Sportler des benachbarten Wassertouristischen Zentrums als auch von der Schule am Schlosspark genutzt werden soll. Der Wassersport PCK Schwedt e.V. wird die Laufbahn für das Athletiktraining der Kanuten nutzen. Darüber hinaus wird 2-mal pro Jahr ein sogenannter Einstufungswettkampf stattfinden. Regelmäßige Veranstaltungen vor Publikum sind nicht vorgesehen.

Weiterhin sollen auf der Fläche bei Bedarf ergänzende Sporteinrichtungen wie z.B. Sprunggrube, Volleyballfeld u.ä. errichtet werden. Die Sportfläche wird jedoch nicht frei zugänglich sondern einer Nutzung durch die Schule und dem Wassersportverein vorbehalten werden.

Aufgrund der Begrenzung des Nutzerkreises und einer Nutzung ohne Publikumsveranstaltungen wird davon ausgegangen, dass die Sportfläche keine Immissionskonflikte mit den vorhandenen und geplanten Wohnnutzungen hervorruft.

Gewerbelärm

Da im allgemeinen Wohngebiet nur nicht störende Gewerbebetriebe als Ausnahme zulässig sind, können Zusatzbelastungen durch Gewerbelärm ausgeschlossen werden.

6.12. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung baulicher Anlagen

Zur äußeren Gestaltung von baulichen Anlagen werden gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 Abs. 9 BbgBO der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) folgende örtliche Bauvorschriften in den Bebauungsplan aufgenommen.

Textliche Festsetzung 7.1:

Im allgemeinen Wohngebiet sind Mauern und andere durchgehend geschlossene Bauelemente als Einfriedungen der straßenseitigen Grundstücksgrenzen bis zu einer Höhe von 1,5 m zulässig.

Begründung:

Im Plangebiet sollen entlang der öffentlichen Verkehrsflächen hohe geschlossene Einfriedungen ausgeschlossen werden, da diese eine Sichtbeziehung zur Bebauung weitgehend ausschließen und damit die Erlebbarkeit des neuen Wohngebietes erheblich einschränken würden.

Wer vorsätzlich oder fahrlässig entgegen der festgesetzten örtlichen Bauvorschrift Nr. 7.1 an straßenseitigen Grundstücksgrenzen eine Einfriedung mit einer Höhe von mehr als 1,5 m errichtet, handelt ordnungswidrig nach § 85 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO). Nach § 85 Abs. 3 BbgBO können Handlungen, die gegen Regelungen dieser Satzung verstoßen, als Ordnungswidrigkeiten mit einer Geldbuße bis 500.000,- Euro geahndet werden.

7. STÄDTEBAULICHE KENNWERTE

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Regattastraße“ umfasst insgesamt eine Fläche von 2,77 ha.

Gesamtfläche	2,77 ha	100 %
Allgemeines Wohngebiet	1,23 ha	44 %
Verkehrsfläche	0,63 ha	23 %
Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung		
- Zweckbestimmung verkehrsberuhigter Bereich	0,18 ha	6 %
- Zweckbestimmung Fuß- und Radweg	0,02 ha	1 %
- Zweckbestimmung Fußweg	0,01 ha	unter 1 %
Anlagen und Einrichtungen der Regenwasserbeseitigung (Sandfang)	0,04 ha	1 %
Öffentliche Grünfläche		
- Zweckbestimmung Sportplatz	0,48 ha	18 %
Private Grünfläche		
- Zweckbestimmung Infrastrukturgrün	0,18 ha	6 %

Tabelle 1: Städtebauliche Kennwerte

8. AUSWIRKUNGEN DER PLANUNG

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erkennen:

8.1.1. Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Schaffung der verbindlichen planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines neuen innerstädtischen Wohngebietes für Ein- und Mehrfamilienhäuser und einer ca. 4.800 m² große Sportfläche. Dabei wird die im Rahmen des städtebaulichen Quartierskonzeptes „Regattastraße“ entwickelte Grundsatzlösungen für die Neuordnung und Weiterentwicklung des Gebietes umgesetzt. Mit der Bebauung der brachgefallenen Sportfläche werden sich die bisher bestehende städtebauliche Gesamtsituation und das Ortsbild des Plangebietes nachhaltig positiv entwickeln. Die unmittelbar auch der städtebaulichen Ordnung des Plangebietes dienenden Festsetzungen sollen dazu führen, dass langfristig eine hohe Wohn- und Lebensqualität gesichert werden kann.

8.1.2. Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Auswirkungen auf die benachbarte Wohnbebauung

Im Rahmen der Bauleitplanung ist grundsätzlich das sogenannte gegenseitige Rücksichtnahmegebot zu beachten. Dies bedeutet, dass der Bebauungsplan nicht zu unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohn- und Lebensqualität für die Nachbarn führen darf. D.h. die Planung darf insbesondere keine unzumutbare Bedrängungswirkung/ erdrückende Wirkung auslösen, keine unzumutbare Einblicknahme ermöglichen oder die Belichtung/ Besonnung/ Belüftung nicht im unzumutbaren Maße einschränken. Das Rücksichtnahmegebot beinhaltet jedoch nicht, dass die Nachbarn vor jeglicher Veränderung bzw. Beeinträchtigung verschont bleiben (u.a. Urteil VG Augsburg vom 11.Juli 2013, BayVGH, B.v. 12.9.2005, SächsOVG, B.v. 23.2.2010 – 1 B 581/09). Auch ein Anspruch auf den vollständigen Erhalt von freien Blickbeziehungen, der hier einem Verzicht auf eine Bebauung bedeuten würde, besteht nicht.

Dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme wird im Bebauungsplan im Hinblick auf den benachbarten Wohnblock durch folgende Maßnahmen Rechnung getragen:

- Begrenzung der Höhe der Bebauung unmittelbar gegenüber des angrenzenden Wohnblocks (Berliner Straße 54a bis 54f) auf maximal 3 Vollgeschosse, Begrenzung der Gebäudelänge auf maximal 35 m und Sicherung eines Mindestabstandes zwischen vorhandener und geplanter Bebauung von 15m → Vermeidung einer unzumutbaren Einsichtnahme und Bedrängungswirkung sowie Gewährleistung einer ausreichenden Belichtung.
- Festsetzung zur Neupflanzung der Hecke entlang der westlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich des benachbarten Wohnblocks → Sicherung der Sichtabschirmung für die Bewohner der unteren Etagen des Wohnblocks.

Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung haben die Bewohner des angrenzenden Wohnblocks Berliner Straße 54a bis f ihre Bedenken gegen die geplante Wohnbebauung geäußert, **die aus ihrer Sicht gegen das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme verstößt**. Im Rahmen der Abwägung wurden die vorgebrachten Belange ausführlich geprüft und abschließend festgestellt, dass **durch die oben dargestellten Maßnahmen bzw. Festsetzungen unzumutbare Beeinträchtigungen der Bewohner des benachbarten Wohnblocks ausgeschlossen werden. Eine Änderung der Planung wurde daher nicht vorgenommen. Darüber hinaus soll an dieser Stelle darauf hingewiesen werden, dass der Eigentümer des Wohnblocks, die Wohnbauten GmbH Schwedt/Oder, der Planung zugestimmt hat.**

Auswirkungen durch Verkehrszunahme

Wesentliche Auswirkungen der durch das Plangebiet hervorgerufenen Verkehrsbelegungen auf das Umfeld sind ebenfalls nicht zu erwarten. Aus den im Plangebiet voraussichtlich möglichen 40 Wohneinheiten ergibt sich ein Verkehrsaufkommen von schätzungsweise 220 Kfz/24h. Der Verkehr wird zum großen Teil über die Planstraße A auf die Straße „Wasserplatz“ und von dort Richtung Berliner Straße geführt. Somit ist im Wesentlichen der Wohnblock Wasserplatz 60a bis 60d von der Verkehrszunahme

betroffen. Aufgrund der Lage des Wohnblocks an der Berliner Straße und der damit einhergehenden hohen Lärmbelastung, wird der durch das Plangebiet verursachte Verkehr zu keiner wahrnehmbaren Zunahme des Verkehrslärms führen.

Auswirkung auf die Freilichtbühne im Hugenottenpark

Durch die Einschränkung des Schutzanspruchs des allgemeinen Wohngebietes in der ersten Nachstunde (22.00 bis 23.00 Uhr) zugunsten der Freilichtbühne im Hugenottenpark wird eine Einschränkung des Bestandsschutzes der Parkbühne vermieden (siehe hierzu Punkt 6.11).

8.1.3. Gemeinbedarfseinrichtungen

Der Bedarf an Infrastrukturfolgeeinrichtungen wird durch die Ergänzung des Straßen- und Wegenetzes gedeckt. Der entstehende Bedarf an Kita- und Schulplätzen wird über die vorhandenen Einrichtungen im Stadtgebiet gedeckt.

8.1.4. Bodenordnende Maßnahmen

Durch den Vollzug dieses Bebauungsplanes werden insbesondere durch die Errichtung öffentlicher Straßen und Wege Flurstücksneuordnungen notwendig. Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen werden künftig gesonderte Flurstücke bilden. Zudem erfordert die beabsichtigte Einfamilienhausbebauung eine Parzellierung der Wohnbaufläche in kleinere Einheiten. Die Parzellierung bleibt dem privaten Investor vorbehalten. Für die im Bebauungsplan vorgesehenen öffentlichen und privaten Grünflächen und ggf. den Sandfang sind ebenfalls eigenständige Flurstücke zu bilden.

8.1.5. Auswirkungen auf den Haushalt

Die allgemeinen Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen.

Die öffentlichen Erschließungsanlagen zur inneren Erschließung des Wohngebietes sind durch den privaten Investor herzustellen und kostenfrei an die Stadt zu übergeben. Eine entsprechende vertragliche Regelung erfolgt im Rahmen der Veräußerung der für den Wohnungsbau vorgesehenen Flächen zwischen der Stadt und dem privaten Investor. Der laufende Unterhalt (Straßenreinigung inkl. Winterdienst) der neu zu errichtenden öffentlichen Straßen ist anteilig durch die Stadt und die Anlieger zu tragen. Dies erfolgt entsprechend der zukünftigen Regelung durch die Straßenreinigungssatzung.

Für die Umsetzung der im Süden des Plangebietes vorgesehenen Sportfläche entstehen der Stadt Schwedt Kosten für die Planung und Herstellung der Fläche sowie für die Unterhaltung und Pflege der Anlage.

9. VERFAHREN

Der Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

1) Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan

Der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplanes „Regattastraße“ wurde durch die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 20.06.2018 gefasst (Beschluss-Nr. 299/18/18).

Die ortsübliche Bekanntmachung des Beschlusses erfolgte gemäß § 2 Abs.1 Satz 2 BauGB im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 7/2018 vom 28.07.2018.

2) Billigungs- und Auslegungsbeschluss zum Entwurf des Bebauungsplanes

Der Entwurf des Bebauungsplanes vom Dezember 2018 wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in der Sitzung am 28.02.2019 gebilligt und zur öffentlichen Auslegung beschlossen.

3) Öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom Dezember 2018, bestehend aus der Planzeichnung, den textlichen Festsetzungen und der Begründung, erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 07.05.2019 bis zum 13.06.2019. Die Bekanntmachung des Offenlagebeschlusses erfolgte im Amtsblatt der Stadt Werneuchen Nr. 4/2019 vom 27.04.2019.

4) Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Entwurf des Bebauungsplanes

Die berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gem. § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 03.04.2019 über die öffentliche Auslegung des Entwurfs des Bebauungsplanes benachrichtigt und zur Abgabe einer Stellungnahme bis zum 09.05.2019 aufgefordert worden.

5) Erarbeitung eines geänderten Bebauungsplan-Entwurfs mit Stand September 2019

Aufgrund von Stellungnahmen aus der förmlichen Behördenbeteiligung, Hinweisen aus der Beteiligung der städtischen Ämter sowie Änderungen in der dem Bebauungsplan zugrunde liegenden Erschließungsplanung wurde der Entwurf des Bebauungsplanes wie folgt geändert:

- a) Anpassung der Planstraße A an die Erschließungsplanung. Im nördlichen Teil der Planstraße werden nun nicht nur einseitig sondern beidseits der Planstraße Stellplätze vorgesehen. Zudem erfolgt eine geringfügige Erweiterung der Planstraße im Kreuzungsbereich mit der Planstraße B.
- b) Ergänzung der textlichen Festsetzung 2.2 zum Ausschluss von Nebenanlagen etc. im Vorgartenbereich. Dabei wird klargestellt, dass Grundstückseinfriedungen sowie Zufahrten und Wege, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstücks oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen, von dem Ausschluss nicht erfasst werden.

- c) Anpassung der textlichen Festsetzung zur Pflanzfläche „B“ an die erfolgte Entfernung der hier vorhandenen Hecke.
- d) Anpassung der textlichen Festsetzung Nr. 7.2 „Ordnungswidrigkeiten“ entsprechend der Anregung des Landkreises. Dazu wird der Tatbestand, der eine Ordnungswidrigkeit darstellt und somit mit einer Geldbuße geahndet werden kann, explizit in der bauordnungsrechtlichen Festsetzung aufgeführt.
- e) Anpassung des Hinweises zu Kampfmitteln.

Darüber hinaus wurden noch kleinere redaktionelle Änderungen vorgenommen.

6) Beteiligung der betroffenen Öffentlichkeit am geänderten Bebauungsplan-Entwurf vom September 2019

Da die Grundzüge der Planung durch die Änderung des Bebauungsplan-Entwurfs nicht berührt werden, wurde eine Betroffenenbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB durchgeführt. Beteiligt wurde der Vorhabenträger, der als Grundstückseigentümer von den Änderungen betroffen ist. Die Beteiligung weiterer Behörden bzw. Personen ist nicht notwendig, da die gegenüber dem Entwurf vom Dezember 2018 vorgenommenen Änderungen bei diesen keine Betroffenheit auslösen. So wurde beispielsweise die Erschließungsplanung bereits mit den zuständigen Fachämtern bzw. betroffenen Leitungsträgern abgestimmt und das Ergebnis in den Bebauungsplan übernommen.

Die betroffene Öffentlichkeit wurde mit Schreiben vom 18.09.2019 gemäß § 4a Abs. 3 Sätze 3 und 4 BauGB zur Stellungnahme aufgefordert.

7) Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde, die Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB und des Erlasses des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg vom 10.08.2005 mit Schreiben vom 03.04.2019 beteiligt worden.

8) Mitteilung v. Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) hat in ihrer Stellungnahme vom 25.04.2019 mitgeteilt, dass die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung angepasst ist.

9) Abwägungs- und Satzungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 05.12.2019 den Beschluss über die Abwägung der Stellungnahmen zum Entwurf vom Dezember 2018 sowie zum geänderten Entwurf vom September 2019 gefasst und den Bebauungsplan in der Fassung vom Oktober 2019 als Satzung beschlossen. Die Begründung des Bebauungsplanes wurde gebilligt.

10. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634).

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18 [Nr. 39]).

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057).

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 13. Mai 2019 (BGBl. I S. 706).

Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I [Nr. 3]), geändert durch Artikel 2 Absatz 5 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5]).

Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder (Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder) in der Fassung der 1. Änderung vom 16. November 2017.

Wasserhaushaltsgesetz vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Dezember 2018 (BGBl. I S. 2254).

Schätzung des bestehenden Verkehrsaufkommens auf der Regattastraße und der Straße „Wasserplatz“

1. Gesamtverkehrsaufkommen

Das Verkehrsaufkommen für die Straße „Wasserplatz“ und die Regattastraße setzt sich wie folgt zusammen:

Straße Wasserplatz:

a) Verkehrsaufkommen des Wohngebietes „An den Schloßwiesen“	809 Kfz-Fahrten/Tag
b) Verkehrsaufkommen des Garagenhofes	200 Kfz-Fahrten/Tag
c) Verkehrsaufkommen des Wassertouristischen Zentrums	154 Kfz-Fahrten/Tag
Gesamtverkehrsaufkommen	1.163 Kfz-Fahrten/Tag

Regattastraße:

c) Verkehrsaufkommen des Wassertouristischen Zentrums	154 Kfz-Fahrten/Tag
Gesamtverkehrsaufkommen	154 Kfz-Fahrten/Tag

Da für die Straße „Wasserplatz“ und die Regattastraße keine Verkehrserhebungen vorlagen, wurde das Verkehrsaufkommen unter methodischer Orientierung auf die Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006), wie nachfolgend dargestellt, hochgerechnet.

a) Verkehrsaufkommen des Wohngebietes „An den Schloßwiesen“

Anzahl Wohneinheiten (WE)	150 WE
2,5 Einwohner/WE:	375 Einwohner
3,5 Wege/Einwohner/Tag:	1.313 Wege/Tag
Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV) 70 %:	919 Wege/Tag
Besetzungsgrad Pkw 1,25:	735 Kfz-Fahrten/Tag
10 % Zuschlag Wirtschafts- und Besucherverkehr:	74 Kfz-Fahrten/Tag
Geschätztes Verkehrsaufkommen:	809 Kfz-Fahrten/Tag

b) Verkehrsaufkommen des Garagenhofes

Anzahl Garagen	200
1 Fahrt /Garage / Tag:	200 Kfz-Fahrten/Tag
Geschätztes Verkehrsaufkommen:	200 Kfz-Fahrten/Tag

c) Verkehrsaufkommen des Wassertouristischen Zentrums (WTZ)

Das Verkehrsaufkommen des WTZ setzt sich zusammen aus:

- Verkehr des Caravanplatzes
- Verkehr des Campingplatzes
- Verkehr Mitarbeiter WTZ
- Verkehr Mitglieder Wassersportverein
- Verkehr Familienfeiern im Hauptgebäude WTZ (gelegentlich).

Verkehr Caravanplatz

Anzahl Caravanstellplätze 22 (gemäß Bauantrag)

Anzahl Fahrten/ Caravanstellplatz / Tag: 1 Fahrt /Tag

Verkehrsaufkommen 22 Kfz-Fahrten/Tag

Verkehr Campingplatz

Camping Jugendgruppen 2 Bus-Fahrten / Tag

Camping Familien und Ü50 10 Kfz-Fahrten /Tag

Verkehrsaufkommen 12 Kfz-Fahrten /Tag

Verkehr Mitarbeiter

pro Tag anwesende Mitarbeiter 5

2 Wege / Mitarbeiter / Tag: 10 Wege /Tag

Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV) 100 %: 10 Wege /Tag

Besetzungsgrad Pkw 1,0: 10 Kfz-Fahrten /Tag

Verkehrsaufkommen 10 Kfz-Fahrten/Tag

Lieferverkehr

Lieferverkehr für Wasserwanderstützpunkt 2 LKW-Fahrten / Tag

Verkehrsaufkommen 2 Kfz-Fahrten /Tag

Verkehr Mitglieder Wassersportverein

pro Tag anwesende Vereinsmitglieder 30

2 Wege / Mitglied / Tag: 60 Wege /Tag

Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV) 80 %: 48 Wege/Tag

Besetzungsgrad Pkw 1,00: 48 Kfz-Fahrten/Tag

Verkehrsaufkommen 48 Kfz-Fahrten/Tag

Verkehr Familienfeiern im Hauptgebäude WTZ (gelegentlich)

Maximalanzahl Personen:	60
2 Wege / Person / Veranstaltung:	120 Wege / Veranstaltung
Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV) 100 %:	120 Wege/ Veranstaltung
Besetzungsgrad Pkw 2,0:	48 Kfz-Fahrten/ Veranstaltung
Verkehrsaufkommen	60 Kfz-Fahrten/ Veranstaltung

Geschätztes Gesamtverkehrsaufkommen WTZ: **154 Kfz-Fahrten/Tag**

Schätzung des Verkehrsaufkommens des geplanten Wohngebietes „Regattastraße“

















Unter methodischer Orientierung auf die Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens von Gebietstypen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen e.V. (2006) werden folgende Verkehrsmengen hochgerechnet:

Geplantes Wohngebiet mit voraussichtlich 40 WE

2,5 Einwohner/WE:	100 Einwohner
3,5 Wege/Einwohner/Tag:	350 Wege/Tag
Anteil motorisierter Individualverkehr (MIV) 70 %:	245 Wege/Tag
Besetzungsgrad Pkw 1,25:	196 Fahrten/Tag
<u>10 % Zuschlag Wirtschafts- und Besucherverkehr:</u>	<u>20 Fahrten/Tag</u>
Geschätztes Verkehrsaufkommen:	216 Fahrten/Tag

Quartierskonzept Regattastraße

ERKLÄRUNG DER WESENTLICHEN GRAPHISCHEN ZEICHEN

-  WOHNSAUBAUFLÄCHEN
-  SYMBOLISCHE DARSTELLUNG MÖGLICHER WOHNHÄUSER (INDIVIDUELLER WOHNUNGSBAU)
-  GEBÄUDEBESTAND
-  SYMBOLISCHE DARSTELLUNG SONSTIGER WOHNFORMEN (Z. B. WEHRFAMILIENHÄUSER, SENIORSWOHNEN ...)
-  ÖFFENTLICHE GRÜNLÄCHEN
-  NEUBAU/VORHABEN WASSERTOURISTISCHES HAUPTZENTRUM
-  PRIVATE GRÜNLÄCHEN/ VERKEHRSGRÜN
-  UMGESTALTUNGSBEREICH WASSERTOURISTISCHES ZENTRUM
-  PRIVATE GRÜNLÄCHEN/ SONSTIGE FLÄCHEN
-  BAUMPFLANZUNGEN
-  UMGESTALTUNGSBEREICH WASSERTOURISTISCHES ZENTRUM
-  BAUMPFLANZUNGEN
-  MISCHEVERKEHRSFLÄCHEN
-  STELLPLÄTZE CARAVAN
-  ODER-NEISSE-RADWEG (ONRW)
-  INNERE ERSCHLIESSUNGSWEGE

STADT SCHWEDT/ODER STÄDTEBAULICHES QUARTIERSKONZEPT "REGATTASTRASSE"

KONZEPTPLAN

SVV-VORLAGE

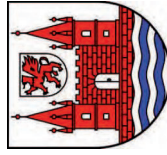
STAND: DEZEMBER 2016

BESCHLOSSEN
VON DER STADT
AM 14.03.2016 (S. 10)

IN DER STADT
SCHWEDT/ODER
AM 14.03.2016 (S. 10)



STADT
SCHWEDT/ODER



ÜBERSICHTSKARTE

AUSZUG AUS DER TK 25 MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES

