

---

**STADT SCHWEDT/ ODER**

**BEBAUUNGSPLAN NR. 310 / 12 / 95 :**

**"HEINERSDORFER DAMM"**

**BEGRÜNDUNG**

(gemäß § 9 Abs. 8 BauGB)

---

Stand: Oktober 1999

---

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
<b>0. Vorbemerkungen</b>	<b>4</b>
<b>I. Planungsgegenstand</b>	<b>5</b>
<b>1. Veranlassung und Erforderlichkeit</b>	<b>5</b>
<b>2. Das Plangebiet</b>	<b>6</b>
2.1 Räumlicher Geltungsbereich	6
2.2 Flächennutzung und Bebauungsstruktur	7
2.3 Natur und Landschaft	8
2.3.1 Grundsätzliches	8
2.3.2 Bewertung des Bodens	9
2.3.3 Bewertung Hydrologie / Hydrogeologie	9
2.3.4 Bewertung Luft und Klima	10
2.3.5 Arten- und Biotopstruktur	11
2.3.6 Landschafts- und Ortsbild, Erholungsvorsorge	11
2.4 Eigentumsverhältnisse	12
2.5 Erschließung	13
2.6 Bodenmerkmale	15
2.6.1 Bodendenkmale	15
2.6.2 Baudenkmale	15
2.6.3 Altlasten	15
2.6.4 Kampfmittelbelastung	16
2.6.5 Baugrund	16
2.7 Immissionsschutz	16
2.8 Benachbarte Nutzungen	20
2.9 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes	20
2.10 Planerische Ausgangssituation	20
<b>II. Planinhalt</b>	<b>21</b>
<b>3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans</b>	<b>21</b>
3.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen	21
3.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	22
3.3 Konfliktanalyse Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsbeurteilung	23
3.4 Grünordnungskonzept / Leitbild	24
<b>4. Wesentlicher Planinhalt</b>	<b>25</b>
<b>5. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung</b>	<b>25</b>
5.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	25
5.1.1 Grundsatz	25
5.1.2 Teil A: Planzeichnung	25
5.1.3 Teil B: Text	29
5.2 Nachrichtliche Übernahmen	36
5.3 Hinweise	36
5.4 Abwägung	36
5.4.1 Vorbemerkungen	36
5.4.2 Bürgerbeteiligung	38

5.4.3	Beteiligung der Träger öffentlicher Belange	39
5.4.4	Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung	39
5.4.5	Ausgleichs- / Eingriffsbilanzierung	42
<b>III.</b>	<b>Auswirkungen des Bebauungsplans</b>	<b>43</b>
<b>IV.</b>	<b>Verfahren</b>	<b>44</b>
<b>V.</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>45</b>
<b>VI.</b>	<b>Anlagen</b>	<b>ab 46</b>
Anlage 1:	Karte: "Flächennutzung / Landschaftsstruktur und Biotopstruktur" (Auszug aus dem Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95: "Heinersdorfer Damm" / Planungsbüro Margraf, 2. Fassung, Juni 1999)	
Anlage 2:	Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95 (Auszug aus dem Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95: "Heinersdorfer Damm" / unmaßstäblich, Stand Juni 1999)	
Anlage 3:	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes (Auszug aus dem Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95: "Heinersdorfer Damm" / Planungsbüro Margraf, 2. Fassung, Juni 1999)	
Anlage 4:	Ergänzungskarte Immissionsschutz (Übernahmen aus der schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95: "Heinersdorfer Damm" / KSZ Ingenieurbüro, Stand: September 1999 sowie der Trägerbeteiligung)	
Anlage 5:	Übersicht zum Abwägungsvorgang Trägerbeteiligung (Darstellung der Abwägung der seitens der von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange vorgebrachten Anregungen)	
Anlage 6:	Hinweise (In Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans)	

## 0. Vorbemerkungen

### (1)

Das Bebauungsplanverfahren wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung im September 1995 eingeleitet.

Am 01. Januar 1998 ist das "neue" Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Kraft getreten.

Da nach den allgemeinen Überleitungsvorschriften des § 233 BauGB (Neufassung vom 01. Januar 1998) bereits begonnene Verfahren nach den geltenden Rechtsvorschriften des "alten" Baugesetzbuches abzuschließen sind, gleichzeitig jedoch den Gemeinden die Möglichkeit eingeräumt wird, für noch nicht begonnene, gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte nach den "neuen" Rechtsvorschriften zu verfahren, hat die Stadt beschlossen, dieses Bebauungsplanverfahren nach den Vorschriften des "neuen" Baugesetzbuches fortzusetzen.

### (2)

Die Begründung des Bebauungsplans ist im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens fortgeschrieben und aktualisiert worden. In der dieser Fassung dient sie der Erläuterung der Erforderlichkeit des Plans und begründet seine Festsetzungen städtebaulich<sup>1</sup>.

### (3)

Der vorliegende Bebauungsplan bildet die Zwischenstation eines Planungszeitraumes, in dem die mittelfristige Umnutzung eines der bedeutendsten Flächenpotentiale innerhalb des Stadtgebietes vorbereitet und umgesetzt werden soll.

Um die planerischen Ansätze zu finden, die den Inhalten des Bebauungsplans zugrunde liegen und um die wesentlichen Randbedingungen für die künftige Entwicklung des Plangebietes herauszuarbeiten, wurden in den zurückliegenden Jahren unterschiedlichste Ingenieurfachgutachten erstellt, ein Gutachterverfahren zur Findung alternativer städtebaulicher Konzepte durchgeführt und in Auswertung dieser Gutachten ein Rahmenplan für die künftige städtebauliche Entwicklung u. a. auch des Plangebietes erarbeitet, der letztendlich als die wesentliche planerische Grundlage und Begründung für die Grundinhalte des Bebauungsplans zu bewerten ist.

Damit liegen dem Bebauungsplanverfahren auch umfassende Untersuchungen zugrunde, deren Ergebnisse jeweils in graphischer und textlicher Form in der Verfahrensakte vorliegen. Aus diesem Grund soll sich die Begründung zum Bebauungsplan auf die wesentlichen Bestandteile beschränken. Zur Begründung der Inhalte des Plans sind auch die bereits vorliegenden Untersuchungsergebnisse heranzuziehen.

<sup>1</sup> Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ["... (8) Dem Bebauungsplan ist eine Begründung beizufügen. In ihr sind die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans darzulegen. ..."] und ist nicht mehr zu vergleichen mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB.

## I. Planungsgegenstand

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadt Schwedt / Oder stellt das wirtschaftliche, kulturelle, medizinische und Versorgungszentrum des Nordosten Brandenburgs dar und erfüllt damit in diesen Bereichen wichtige Umlandfunktionen. Bereits frühzeitig nach der "Wende" wurden seitens der Stadt diese Potentiale erkannt und es wurde auch deutlich, daß diese Potentiale aufgegriffen werden müssen, um die gesamtstädtische Entwicklung voranzutreiben. Neben der wirtschaftlichen Entwicklung gehört die generelle Verbesserung der Wohn- und Aufenthaltsqualität innerhalb der Stadt und die Abschwächung der räumlichen Trennung der Stadtteile Talsand, Waldrand und Kastanienallee vom historischen Stadtzentrum, der "Kernstadt", zu den wesentlichen Zielen der Stadtentwicklung.

Gerade für das letztgenannte gesamtstädtische Entwicklungsziel kommt dem Plangebiet eine besondere Rolle zu, da es Bestandteil des Stadtteilgebietes ist, das sich als potentiell Bindeglied zwischen den beiden oben genannten "Stadthälften" darstellt.

Parallel zu dieser Phase der Formulierung gesamtstädtischer Entwicklungsziele (die Erarbeitung des Stadtentwicklungsprogramms erfolgte in dieser Zeit) begann die Nachfrage der Schwedter Bevölkerung nach Wohneigentum permanent anzusteigen. Insbesondere die Nachfrage nach Bauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern nahm solche Ausmaße an, daß seitens der Stadt auf diese beginnende Entwicklung reagiert werden mußte.

Innerhalb der bebauten Bereiche des Schwedter Stadtgrundrisses konnte diese steigende Nachfrage nicht gedeckt werden, so daß zwangsläufig neue Baugebiete entwickelt werden mußten. Um jedoch von vornherein eine "wilde" Zersiedelung der Außenbereiche der Stadt durch die Anlage neuer Wohnsiedlungen zu unterbinden und die beabsichtigten Wohnbauflächenentwicklung unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsziele voranzutreiben, wurde das Stadtgebiet auf potentielle Wohnbauflächen vordergründig für die Errichtung von Einfamilienhäusern untersucht.

Als eines der ersten Ergebnisse bei der Suche nach potentiellen Einfamilienhausstandorten innerhalb des Stadtgebietes wurde bereits im Jahr 1991 mit dem Verfahren zur Erstellung des Bebauungsplans "Kastanienallee" begonnen. In daran anschließenden Phasen wurden weitere potentielle Entwicklungsgebiete im Bereich zwischen der Berliner Straße/Berliner Allee und dem Kanal vorbereitet, so daß mittlerweile auch in diesen Bereichen auf der Basis verbindlicher Bauleitplanungen schrittweise der Einfamilienhausbau realisiert werden kann.

Dennoch belegten die immer wieder ansteigenden Nachfragen aus der Schwedter Wohnbevölkerung nach Standorten für den individuellen Wohnungsbau, daß der vorhandene Bedarf mittels der bisherigen Entwicklungsbereiche nicht gedeckt werden kann. So wurden in den Jahren 1994/1995 weitere Stadtteilgebiete auf ihre Eignung hinsichtlich der Errichtung von Ein- oder Zweifamilienhäusern untersucht. Vor allem wurde die Verfügbarkeit der Grundstücke, die möglichen zeitlichen Bedingungen und die planungsrechtlichen und erschließungstechnischen Konditionen betrachtet. Diese Basisarbeit konnte im Jahr 1995 abgeschlossen werden und im Ergebnis dieser Arbeiten wurde u. a. erkannt, daß das Plangebiet eine dieser potentiellen Entwicklungsflächen für den künftigen individuellen Wohnungsbau darstellt. Stadträumlich als Bindeglied zwischen den zwei Stadthälften gelegen, überwiegend im städtischen Eigentum befindlich und relativ brachliegend veranlaßte die planerische Absicht, diese Fläche mittelfristig zu einer Wohnbaufläche zu ent-

wickeln, die Stadtverordneten dazu, den Beschluß zur Aufstellung dieses Bebauungsplans zu fassen. Dabei kam der grundsätzlichen Flächenvorsorge zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses eine besondere Bedeutung zu, da konkrete städtebauliche Lösungen für die künftige Bebauung dieser Fläche zu diesem Zeitpunkt noch nicht vorlagen.

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsache, daß aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung dieses Teilgebietes zu einem Wohngebiet nicht gesichert werden kann. Das Plangebiet ist bauplanungsrechtlich überwiegend dem Außenbereich zuzuordnen und somit nicht von vornherein bebaubar. Eine Bebauung in der angestrebten Dimension bedarf deshalb eines entsprechenden öffentlich - rechtlichen Planverfahrens.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis war zum Zeitpunkt der Einleitung dieses Planverfahrens erkennbar,

- daß Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
  - daß der gesamte Bereich grundsätzlicher städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf,
  - daß Grundstücksneuordnungen erforderlich sein werden,
  - daß Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
  - daß Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, die einer intensiven Bewertung bedürfen und deren Ausgleich (soweit möglich) rechtlich gesichert werden muß,
  - daß es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine intensive Abwägung durchzuführen,
- und daß weitere wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen erwartet werden können.

Die Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, daß mit Anwendung der "Planersatzvorschriften" nach den §§ 34 und 35 BauGB die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden kann, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich - rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

## **2. Das Plangebiet**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet grenzt im Norden an bereits bestehende Wohngebiete (u. a. die sog. "Würfelhäuser") an. Die nördliche Plangebietsgrenze entstand in Verlängerung der südlichen Straßenkante der vorhandenen Erschließungsstraße zum Bowlingcenter und reicht bis an die Karl-Teichmann-Straße heran.

Im Osten wird das Plangebiet durch die westliche Flurstücksgrenze der Verkehrsfläche der Karl-Teichmann-Straße begrenzt und im Süden bestimmt die vorhandene nördliche Straßenkante (Bordstein) des Heinersdorfer Dammes die Grenzlinie des Geltungsbereiches.

Im Westen verläuft die Geltungsbereichsgrenze entlang der östlichen Straßenkante (Bordstein) der Bruno-Plache-Straße.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch Eintragung in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Die räumliche Ausdehnung des Plangebiets (Größe) beträgt ca. 26,5 ha.

## 2.2 Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Der überwiegende Teil des Plangebietes, insbesondere der östliche, der südliche und der zentrale Bereich ist unbebaut und stellt sich als Ruderalfläche dar.

Im nördlichen Teilbereich (innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans) wurde bereits 1996/1997 ein Bowlingcenter errichtet. Im Jahr 1998 begannen im nordwestlichen Teilbereich die Arbeiten zur Errichtung des Sport- und Freizeitbades "AquariUM".

Der westliche Teilbereich entlang der Bruno-Plache-Straße ist überwiegend bebaut, in der Regel mit untergeordneten Bauwerken (Garagen, Abwasserpumpwerk, etc.) Im Bereich Heinersdorfer Damm / Ecke B.-Plache-Straße wurde ein Wohnhaus mit dazugehöriger Autowaschanlage errichtet. Im Hinterland dieses Bereiches existiert ein ausgedehnter Parkplatz, der vollständig betoniert und in den früheren Jahren vordergründig als Übungsplatz diverser Fahrschulen genutzt wurde. Die Stadt duldet gegenwärtig die Nutzung dieser Fläche als Lkw - Abstellplatz. Weiter nördlich befindet sich im Hinterland der B.-Plache-Straße ein städtischer Schulgarten. Im nördlichen Grenzbereich an die B.-Plache-Straße existiert noch ein leerstehendes Gebäude, welches bis Anfang der 90-er Jahre als Annahmestelle für Sekundärrohstoffe und später als Verkaufseinrichtung für Autoersatzteile genutzt wurde.

Im Ergebnis grundsätzlicher analytischer Untersuchungen stellt sich die Flächennutzung wie folgt dar<sup>2</sup>:

Zustand bzw. Art der Nutzung	Fläche in ha	Teilsummen
- Bauflächen (versiegelt) Bowlingcenter, MI - Bereiche B.-Plache-Str.	0,91 ha	
- Verkehrsflächen (versiegelt) Heinersdorfer Damm, Parkplatz	1,22 ha >	2,13 ha
		Vollversiegelung
- Hart - Sportplätze (teilversiegelt) wassergebundene Deckschicht	1,51 ha	1,51 ha
		Teilversiegelung
- Grünflächen - intensiv genutzt (im Mischgebiet, am Schulgarten)	0,45 ha	
- Gartenland/Grabeland (Schulgarten, am Wasserturm)	3,17	
- Mutterbodenlagerplatz (vegetationslose Fläche, Aufschüttungen)	3,64	
- Ruderalfläche	14,43	
- Gehölzfläche (Karl-Teichmann-Str., Heinersdorfer Damm, Sportplatz)	1,00 >	22,69 ha
		unversiegelte Fläche
- Regenwasserspeicher (offener Regenwasserabflußkanal) Wasserfläche (Uferbefestigung)	0,16 >	0,16 ha
<b>Summe Gesamtfläche:</b>		
		<b>26,49 ha</b>

<sup>2</sup> Das im Bau befindliche Sport- und Freizeitbad wurde in dieser Flächenbilanz nicht berücksichtigt.

## 2.3 Natur und Landschaft

### 2.3.1 Grundsätzliches

Gemäß Artikel 3 des Gesetzes zur Änderung der Brandenburgischen Bauordnung und anderer Gesetze vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 124) ist ein Grünordnungsplan nicht erforderlich, "... soweit die erforderlichen Maßnahmen in einem Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 bis 3 des Baugesetzbuches ... festgesetzt werden. ..."

Da dieses Bebauungsplanverfahren die Aufstellung eines Bebauungsplans gemäß § 30 Abs. 1 BauGB zum Ziel hat, wird auf das bisherige Verfahren zur Erarbeitung eines Grünordnungsplans verzichtet. Um jedoch den allgemeinen Anforderungen gerecht zu werden, die seitens der Bundesgesetzgebung an Bauleitpläne gestellt werden (§1 und 1a BauGB) ist es erforderlich, zur Ermittlung der örtlichen natürlichen Gegebenheiten im Plangebiet sowie zur Entwicklung der sich aus der Bauleitplanung ergebenden örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege parallel zum Bebauungsplan ein grünordnerisches Fachgutachten zu erstellen.<sup>3</sup>

Innerhalb des Fachgutachtens wird auf der Grundlage der Bestandsanalyse ein grünordnerisches Konzept erarbeitet, welches die Forderungen des Gesetzgebers umsetzt, eine dem Bauungskonzept entsprechende Grünordnung vorschlägt und integrativ abwägungsfähige Unterlagen bezüglich der Belange von Naturschutz und Umweltvorsorge für das Bebauungsplanverfahren bereitstellt. Dabei ist die Eingriffsregelung abschließend zu bewältigen.

Auf Grund der Tatsache, daß der städtebauliche Plan die Rechtsverbindlichkeit für die erforderliche Berücksichtigung der Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege herstellt, muß der Träger der Bauleitplanung (und im Auftrag dessen die planende Behörde) diese Darstellungen in den städtebaulichen Plan (Bebauungsplan) aufnehmen. Dies soll bereits zur öffentlichen Auslegung erfolgen. Endgültig darüber entschieden werden soll jedoch erst im Rahmen der Abwägung. Da künftige Festsetzungen des Bebauungsplans zu ihrer Wirksamkeit grundsätzlich bodenrechtliche Bezüge herstellen müssen, ist es erforderlich, bereits vor der Aufnahme der Darstellungen des Grünordnungsplans in den Entwurf des Bebauungsplans deren Vereinbarkeit mit den Festsetzungsmöglichkeiten des BauGB zu prüfen und damit deren Verwendbarkeit für die städtebauliche Planung. Dies ist insofern auch von Bedeutung für das Gesamtverfahren, da grundsätzliche Änderungen des Bebauungsplanentwurfs im Ergebnis der Abwägung regelmäßig erneute Auslegungen zur Folge haben. Diese Situation könnte eintreten, wenn im Ergebnis der öffentlichen Auslegung festgestellt werden muß, daß eine Vielzahl der aus dem Grünordnungsplan übernommenen Darstellungen nicht festsetzbar sind und somit wieder aus dem Bebauungsplan im Zuge der Abwägung gestrichen werden müssen. Ändern sich daraufhin die Grundzüge der Planung, so ist der Bebauungsplanentwurf erneut öffentlich auszulegen.

Neben dieser bauplanungsrechtlichen Begründung für die Aufnahme von Darstellungen des Gutachtens in den Bebauungsplan liegt den Darstellungen jeweils eine inhaltliche Begründung zugrunde, die aus den Inhalten des Gutachtens entwickelt werden kann.

<sup>3</sup> Die methodischen und inhaltlichen Anforderungen an dieses Fachgutachten entsprechen denen des Grünordnungsplanes. Dies ergibt sich zum einen aus den Forderungen der Naturschutzgesetzgebung des Landes und des Bundes mit dem Auftrag zur Landschaftsplanung auf örtlicher Ebene, z.B. durch § 6 BNatSchG und dem § 3 BbgNatSchG (vgl. hierzu auch den Gemeinsamen Erlaß des MUNR und des MSVV vom 29.04.1997 zur "Bauleitplanung und Landschaftsplanung") und zum anderen aus der Berücksichtigung der Belange von Natur und Umweltschutz nach § 1 a BauGB sowie der abschließenden Bewältigung der Eingriffsregelung nach § 1 a BauGB und § 8 a BNatSchG.

Detaillierte Aussagen zu den Inhalten sind dem Fachgutachten zu entnehmen, so daß in dieser Begründung überwiegend grundlegende Zusammenhänge zwischen Fachgutachten und Bebauungsplan dargelegt werden.

Aus dieser Situation heraus wurde das erste Gutachten hinsichtlich seiner Verwendbarkeit für die Festsetzungsmöglichkeiten nach dem Baugesetzbuch geprüft und die unter städtebaurechtlichen Gesichtspunkten in Betracht kommenden Inhalte wurden in den Bebauungsplan übernommen.

Auf Grund der Änderungen und Ergänzungen der städtebaulichen Inhalte des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung mußte das grünordnerische Fachgutachten zum Bebauungsplan geändert werden. Ebenso ergaben sich Änderungen gegenüber dem ersten Fachgutachten auf Grund der Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Die nachfolgenden Aussagen bauen auf der 2. Fassung des grünordnerischen Fachgutachtens auf.

### 2.3.2 Bewertung des Bodens (Auszug aus dem grünordnerischen Fachgutachten)

Die Schutzfunktion des Bodens (Pufferfähigkeit gegenüber Schadstoffeinträgen) für das Grundwasser ist im Plangebiet durch die geringmächtige Lockergesteinsbedeckung nicht bzw. südöstlich im Bereich des Landgrabens (anmoorige Deckschicht) nur bedingt gegeben. Die anstehenden Böden sind nicht durch besondere Standorteigenschaften (besonders trocken/naß, alkalisch/sauer, exponiert, hochproduktiv usw.) gekennzeichnet, die wiederum Voraussetzung für einen besonderen Schutz bzw. die Ausbildung besonders gefährdeter Biotope wären. Allerdings können zeitweise im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes nach Hochwasserereignissen kleinflächige Vernässungen an der Oberfläche auftreten. Eine Erosionsgefährdung durch Wasser ist aufgrund der geringen Reliefenergie nicht gegeben. Dagegen ist die Gefährdung durch Wind bei nicht vegetationsbedeckten Flächen als stark bis sehr stark einzuschätzen.

Ein betonversiegelter Parkplatz und zwei ungenutzten Hartplatz-Sportplätze belasten die Funktionsfähigkeit des Bodens im Plangebiet. Ferner wurden auf der Fläche unterschiedliche Erdstoffe (z.T. Mutterboden, z.T. Füllboden) abgelagert und es kam zu Auffüllungen von teilweise bis zu 1,8 m. Daher ist im Plangebiet kaum noch mit einer natürlichen Schichtung des oberen Bodenprofils zu rechnen.<sup>4</sup>

### 2.3.3 Bewertung Hydrologie / Hydrogeologie (Auszug aus dem grünordnerischen Fachgutachten)

#### **Oberflächengewässer**

Natürliche oberirdische Gewässer existieren im Plangebiet nicht. Im südöstlichen Bereich an der Kreuzung Karl-Teichmann-Straße / Heinersdorfer Damm verlief ein Teilstück des Landgrabens, der jetzt verrohrt bzw. verfüllt worden ist. In diesem Bereich liegt auch die Wasserscheide für den Abfluß des Landgrabens nach Norden bzw. Süden. Das einzige Oberflächengewässer ist ein künstlich angelegter Regenwasserspeicher, der am Wasserturm die Niederschlagswässer der westlich gelegenen Wohngebiete aufnimmt und in Richtung Odertal weiterleitet. Er ist mit Betonelementen eingefafßt und entspricht vom

<sup>4</sup> Weitere Detailaussagen bezüglich der Untergrundverhältnissen, Potentialeinschätzungen und Verunreinigungen sind dem erstellten Bodengutachten des INGENIEURBÜRO ARLT aus dem Jahr 1995 zu entnehmen. Siehe dazu auch Pkt. 2.6

Charakter einer geöffneten Entwässerungsleitung. Das Plangebiet liegt im Einzugsgebiet des "Südlichen Landgrabens".

Die Funktion und Leistungsfähigkeit des Regenwasserspeichers ist aufgrund seiner geringen Kapazität und Flächengröße sowie seines Ausbauzustandes nur äußerst gering für den Naturhaushalt. Die mit Betonelementen befestigte Sohle und Uferböschung des Regenwasserspeichers beeinträchtigt seine natürliche Entwicklung und Funktionsfähigkeit (z.B. Selbstreinigung).

#### **Grundwasser**

In der hydrologischen Stellungnahme des Landesumweltamtes Brandenburg zum Geotechnischen Bericht des Büros Arlt wurden die Höchstgrundwasserstände für das Plangebiet ermittelt, die insbesondere bei Hochwasserereignissen der Oder zu erwarten sind. Danach kann es im südöstlichen Teilbereich des Plangebietes zu zeitweiligen Vernässungen an der Oberfläche kommen.

Da der Flurabstand des Grundwassers im Plangebiet nur bei >2 bis 5 m liegt und der Anteil der bindigen Bildungen an der Deckschicht < 20 % beträgt, ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringen Schadstoffen nicht geschützt. Auf den sandigen Böden der Landgrabenniederung ist mit einer hohen Grundwasserneubildungsrate zu rechnen. In der Ökologischen Ressourcenplanung (BMUNR, 1992) wird das Plangebiet als Nährfläche in der Abflußbildung aus Niederschlägen ausgewiesen.

#### **2.3.4 Bewertung Luft und Klima (Auszug aus dem grünordnerischen Fachgutachten)**

Das untere Odertal gehört mit zu den niederschlagsärmsten Gebieten in Deutschland. Es ist durch eine höhere Nebelneigung gekennzeichnet und unterliegt einer deutlich kontinentaleren Prägung. Die mittlere Jahrestemperatur beträgt im Plangebiet etwa 8°C, die mittlere Monatstemperatur im Juli um 18 °C und im Januar um -1 °C. Die mittlere Jahressumme der Niederschläge bewegt sich zwischen 500 und 550 mm. Die Sonnenscheindauer liegt im Jahr über 1700 Stunden. Es ist mit über 90 Frosttagen und über 40 Nebeltagen im Jahr zu rechnen. Der Wind weht meist aus westlichen Richtungen. Windstille herrscht an ca. 3% der Tage im Jahr (Auszug aus dem Landschaftsplan/Vorentwurf).

Das Mikro- bzw. Lokalklima des Plangebietes unterscheidet sich nicht signifikant im Jahresverlauf zum Umgebungsbereich, doch können aufgrund der Reliefverhältnisse, der Vegetationsbedeckung und der Art und dem Umfang an bebauten Flächen meist im Tagesgang deutliche Unterschiede auftreten. Die mit ruderaler Vegetation bedeckten Flächen fungieren als Kaltluftentstehungsgebiete. Die Gehölzgruppen übernehmen klimaregulierende und -regenerierende Funktionen. Ein Kaltluftabfluß ist bei < 1° Reliefenergie kaum zu erwarten. Die Bildung von Kaltluftseen bzw. Nebelbänken ist bei entsprechender Wetterlage am ehesten im südöstlichen Teilbereich zu erwarten. Das Gebiet liegt windoffen.

Die mit krautiger Vegetation bedeckten Flächen übernehmen als Kaltluftentstehungsgebiete wichtige Ausgleichsfunktionen z.B. für "überhitzte" Siedlungsflächen. Sie stellen damit ein wichtiges Regulativ für stark verdichtete Siedlungsräume dar bzw. wirken auch großräumig ausgleichend. Wichtig für die Wirkung der klimatischen Ausgleichsflächen ist die Möglichkeit, ihre produzierte Frisch- und/oder Kaltluft mit den Siedlungsgebieten austauschen zu können. Dies wird durch die ebene Lage des Plangebietes allerdings erschwert. Trotzdem ist bei lokalen Temperaturunterschieden mit einer durchlüftungsfördernden Luftbewegung zu rechnen.

**Röhricht- und Riedpflanzen (Initialpflanzung)**  
- ausschließlich für feuchte und grundwassernahe Standorte -

Gewöhnlicher Froschlöffel	<i>Alisma plantago-aquatica</i>
Schwanenblume	<i>Butomus umbellatus</i>
Schwarzschof-Segge	<i>Carex appropinquata</i>
Schlank-Segge	<i>Carex gracilis</i>
Ufer-Segge	<i>Carex riparia</i>
Wasser-Schwaden	<i>Glyceria maxima</i>
Sumpf-Iris	<i>Iris pseudacorus</i>
Glieder-Binse	<i>Juncus articulatus</i>
Knäuel-Binse	<i>Juncus conglomeratus</i>
Flatter-Binse	<i>Juncus effusus</i>
Rohrglanzgras	<i>Phalaris arundinacea</i>
Schilf	<i>Phragmites australis</i>
Gewöhnliches Pfeilkraut	<i>Sagittaria sagittifolia</i>
Igelkolben	<i>Sparganium erectum</i>
Schmalblättriger Rohrkolben	<i>Typha angustifolia</i>
Breitblättriger Rohrkolben	<i>Typha latifolia</i>

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB i. V. m. § 9 Abs. 4 BauGB und § 7 BbgNatSchG)

### **Ortsbild**

Das Ortsbild wird im wesentlichen durch die Menge, die Art und die Gestaltung der Freiflächen im Zusammenspiel mit der Art und der Gestaltung der Baulichkeiten und dem Übergang zur unbebauten Landschaft bestimmt. Dabei kann man drei wesentliche Teilbereiche unterscheiden: 1. der Ortskern ("inneres" Ortsbild), 2. der Ortsrand ("äußeres" Ortsbild), 3. der Ortseingang.

Das Plangebiet liegt in einem indifferenten Bereich innerhalb des Stadtgebietes. Es ist Bestandteil einer innerörtlich bedeutenden Freiraumachse, die eine Verbindung der zentralen und peripheren Stadtteile in die angrenzenden freien Landschaftsräume ermöglicht. Es wird hauptsächlich durch die brachgefallene Fläche und vereinzelte Gehölze und Gehölzgruppen gekennzeichnet. Die Fläche bietet ein sehr heterogenes Bild mit Oberbodenmieten, Ruderalflächen, Ablagerungen von Füllboden sowie den maroden Sportplätzen bzw. dem Parkplatz. Diese einzelnen Faktoren belasten das intakte Ortsbild. Da es sich hier um eine Freifläche mit städtischem Charakter handelt, die gleichzeitig neben dem Heinersdorfer Damm den südlichen Ortsrand bildet, ist auch von einem höheren Qualitätsanspruch in der Gestaltung auszugehen, dem die Freifläche in dem jetzigen Zustand nicht gerecht wird. Als besondere städtebauliche Dominante bestimmt der weithin sichtbare historische Wasserturm an der südlichen Peripherie des Geltungsbereiches auch das Plangebiet.

### **Erholungsvorsorge**

Die Versorgung mit wohnungsnahen Grünflächen weist im Bereich des Wohngebietes Talsand erhebliche Defizite auf. Nach Aussagen des Landschaftsplan Vorentwurfes ist die Versorgung des Komplexes der Wohngebiete Am Waldrand/Talsand/Kastanienallee mit etwa der Hälfte des angestrebten Richtwertes (6,0 qm / Einwohner) nicht ausreichend gegeben. Gleiches gilt für den Bestand an nutzbaren Sportflächen. Lediglich bei der Versorgung mit Spielplätzen ist eine Deckung des Bedarfes gegeben, allerdings wird im Landschaftsplan Vorentwurf darauf verwiesen, daß der Bereich um den Wasserturm nicht im Einzugsbereich von Spielplätzen liegt.

Das Plangebiet besitzt aufgrund seiner Lage und seines Freiflächenpotentials vor allem Bedeutung für die innerstädtische Erholung und hier besonders für die wohnungsnaher Versorgung mit Grünflächen. Bei einer entsprechenden Gestaltung und Ausstattung kann das Plangebiet zur Deckung von Defiziten bei qualitativ hochwertigen Freianlagen insbesondere auch bei Spiel- und Sportplätzen beitragen. Für die landschaftsgebundene Erholung ist das Gebiet nicht nutzbar, da es zu stark von städtischem Raum eingeschlossen ist. Die Funktionsfähigkeit als eine der größten städtischen Freiflächen für die Erholungsvorsorge ist aufgrund der gestalterischen und infrastrukturellen Defizite nicht gegeben. Die fehlende Erschließung und Ausstattung ist ein Grund für den bestehenden Mangel an qualitativ hochwertigen wohnungsnahen Grünflächen mit Spiel- und Sportplätzen im Wohngebiet Talsand.

### **2.4 Eigentumsverhältnisse**

Der überwiegende Teil des Plangebiets befindet sich im Eigentum der Stadt Schwedt / Oder. Lediglich in den Randbereichen der B.-Plache-Straße, südlich des Heinersdorfer Dammes und im nördlichen Teilbereich sind private Besitzer vorhanden. Insbesondere die Flächen, die planmäßig zu künftigen Wohn- und eingeschränkten Gewerbegebieten entwickelt werden sollen, befinden sich (mit Ausnahme des Grundstückes des Bowling - Centers) im Eigentum der Stadt.

## 2.5 Erschließung

### Vorbemerkungen

(1)

Mit Ausnahme der Randbereiche des Plangebietes, deren Erschließung über das vorhandene angrenzende Straßennetz (einschl. der darin vorliegenden stadttechnischen Versorgungs- und Abwasserleitungen) gesichert werden kann, ist der überwiegende Teil des Plangebietes gegenwärtig nicht erschlossen.

(2)

Nach Abschluß der öffentlichen Auslegung und der parallel verlaufenden Beteiligung der berührten Träger öffentlicher Belange und deren erster Auswertung durch die Stadtverwaltung war ersichtlich, daß dem beabsichtigten Bebauungsplan **grundsätzlich keine unüberwindbaren öffentlichen oder privaten Belange entgegenstehen**. Daraufhin wurde mit den Vorplanungen für die Erschließung der künftigen Baugebiete begonnen.

Ebenso wurden im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wesentliche Erkenntnisse hinsichtlich der vorhandenen Erschließungssituation sowie hinsichtlich der künftigen Erschließungsmöglichkeiten gewonnen.

Die Ergebnisse dieser Voruntersuchungen fanden unmittelbaren Eingang in den Planungsprozeß und es wurde ersichtlich, inwieweit das städtebauliche Entwicklungskonzept (Bebauungskonzept) unter dem Aspekt einer wirtschaftlichen Erschließung der Baugebiete aufrecht erhalten werden kann. Insbesondere die Detailuntersuchungen zu den Ver- und Entsorgungsleitungen, die das Plangebiet direkt queren oder berühren, führten zu Folgeentscheidungen, die sich unmittelbar auf das Bebauungskonzept auswirkten, daß dem Plan zu Grunde liegt. In Folge dessen waren Änderungen am Bebauungsplanentwurf erforderlich.

### Stadttechnik

Zu den wesentlichen Bestandteilen der o. g. ersten Vorplanungsphase gehörte eine exakte Bauzustandsermittlung der zwei Regenwassersammler, die als Kanal das Plangebiet in West-Ost-Richtung queren. Diese Regenwassersammler haben eine übergeordnete Bedeutung, da sie das in den westlich des Plangebietes angrenzenden Wohngebieten anfallende Regenwasser ableiten. Insofern ist deren Funktion weniger für das Plangebiet unmittelbar von Bedeutung, sondern mehr von gesamtstädtischer Bedeutung.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde deutlich, daß der Bauzustand dieser Regenwassersammler eine Weiternutzung ermöglicht, so daß deren Schließung und Neuverlegung (wie ursprünglich beabsichtigt) nicht erforderlich werden. Zwangsläufig mußte das Bebauungskonzept so verändert werden, daß eine Bebauung unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Leitungen ermöglicht werden kann.

Ähnliche Ergebnisse gingen aus der Beteiligung EWE Aktiengesellschaft am Planverfahren hervor. Aus Gründen einer besseren Ausnutzung der potentiellen Bauflächen bestand ursprünglich die Absicht seitens der Stadt, die südlich innerhalb des Plangebiets verlaufende Ferngasleitung in den Bereichen, in denen der Leitungsverlauf von der parallelartigen Lage entlang des Heinersdorfer Dammes abweicht und in das Plangebiet "hineinreicht", dichter an den Heinersdorfer Damm zu verlegen. Auf Grund der vorhandenen naturräumlichen Situation (besonders erhaltenswerter Baum- und Strauchbestand) sowie der dazu erarbeiteten Kostenschätzungen wurde jedoch deutlich, daß negative Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaftlichkeit der Erschließungsleistungen auftreten, so daß auf die Verlegung dieser Leitung ebenfalls verzichtet wird. Zwangsläufig mußte auch

für diesen Bereich das Bebauungskonzept so verändert werden, daß eine Bebauung unter Berücksichtigung dieser vorhandenen Leitung ermöglicht werden kann.

Trotz diesen und anderen Detailänderungen am städtebaulichen Konzept des Bebauungsplans bestand ein wesentliches Ergebnis des bisherigen Verfahrens darin, daß die Erschließung der Baugebiete, insbesondere der künftigen neuen Baugebiete, grundsätzlich gesichert und realisiert werden kann. Die für die stadttechnische Ver- und Entsorgung zuständigen beteiligten Träger öffentlicher Belange machten deutlich, daß die Erschließung grundsätzlich möglich ist.

Auf Grund dieser Erkenntnisse wurden im Jahr 1999 die Vorplanungen für die Erschließung der neuen Baugebiete fortgesetzt. Dabei wurde seitens der Stadtverwaltung besonderer Wert darauf gelegt, daß sowohl die technischen Erschließungsplanungen als auch die Überarbeitung der städtebaulichen Planungen koordiniert und integrativ erfolgen. Im Ergebnis dessen wurde ein Bebauungsplan erstellt, der bereits durch eine relativ detaillierte (Verkehrs-) Erschließungsplanung unteretzt werden kann.

Die gesamte stadttechnische Erschließung des Gebietes im inneren muß neu geplant und im Zuge der Umsetzung der Planinhalte erstmalig realisiert werden. Zusätzlich sollen im Plangebiet Leitungen verlegt werden, um eine bessere bauliche Ausnutzung der Grundstücke zu erreichen. Dazu gehört u. a.

- die Verlegung der Abwasserdruckleitung, die im westlichen Bereich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft, auf das Schulgartengrundstück und
- die Verlegung der Erdgasleitung, die ebenfalls im westlichen Bereich des Plangebiets in Nord-Süd-Richtung verläuft, auf das Schulgartengrundstück.

Im Bebauungsplan ist diese Planung bereits nachrichtlich übernommen.

#### Regenwasser

Zu den wesentlichen Ergebnissen der Voruntersuchungen gehören die Aussagen der geotechnischen Untersuchungen (siehe Pkt. 2.6). Hinsichtlich des künftigen Umgangs mit dem anfallenden Regenwasser wurde deutlich, daß eine vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet nicht möglich ist. Damit wird es erforderlich, das Regenwasser zentral abzuleiten. Zur Sicherung eines ordnungsgemäßen Ablaufes des Regenwassers soll deshalb im Bereich östlich des Wasserturms eine Regenrückhalteanlage errichtet werden, in die das anfallende Regenwasser u. a. aus dem Plangebiet abgeleitet und gesammelt werden kann, bevor es in die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße weitergeleitet wird. Zur Sicherung dieser Fläche wurde der Geltungsbereich des Bebauungsplans entsprechend erweitert.

#### Löschwasser

Nach Aussagen des zuständigen Ordnungsamtes der Stadtverwaltung muß die künftige Löschwasserversorgung so geplant werden, daß mindestens 1.600 Liter / min als Grundschutz gewährleistet werden können. Die Entnahmestellen für das Löschwasser dürfen von keiner Stelle der Gebäudeaußenwände weiter als 100 m entfernt sein, deren Mindestabstand soll 20 m nicht unterschreiten.

Im Zuge der konkreten Erschließungsplanung sind diese Forderungen entsprechend zu berücksichtigen.

#### **Verkehr**

Das gesamte Plangebiet ist im inneren straßenverkehrlich nicht erschlossen. Durch die das Plangebiet jedoch tangierenden örtlichen Straßen existieren hinreichende Möglichkei-

ten zur Anbindung künftiger Straßen an das übergeordnete städtische Straßennetz. Gegenwärtig existieren folgende tangierenden Straßen:

- im östlichen Randbereich die Karl-Teichmann-Straße, eine Hauptverkehrsstraße und gleichzeitig Bundesstraße,
- im südlichen Randbereich der Heinersdorfer Damm, eine Hauptsammelstraße,
- im westlichen Randbereich die Bruno-Plache-Straße, eine Sammelstraße und
- im nördlichen Randbereich die Rosa-Luxemburg-Straße, ebenfalls eine Sammelstraße.

Im Zuge weiterer innerstädtischer Planungen soll entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine neue Verkehrsanbindung zwischen der gegenwärtigen Erschließungsstraße zum Bowlingcenter und der Karl-Teichmann-Straße erfolgen. Die entsprechenden Vorplanungen sind in Abhängigkeit dieses Planverfahrens seitens der Stadt beabsichtigt.

Nach Abschluß der Vorplanungen für die Verkehrserschließung des Plangebietes im August 1999 liegt der Stadt nunmehr eine Planung vor, die eine Anbindung an das bestehende städtische Verkehrsnetz ermöglicht.

## 2.6 Bodenmerkmale

### 2.6.1 Bodendenkmale

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren wurde seitens der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde (auf nochmalige Anforderung der Stadtverwaltung) mit Schreiben vom 05.05.1999 das im Plangebiet bekannte Bodendenkmal bekanntgegeben und dessen Lage auf einer zweckentsprechenden Kartengrundlage umgrenzt.

Bei dem vorhandenen Bodendenkmal handelt es sich um sog. "Lesefunde" (Keramik, Feuerstein) einer steinzeitlichen Siedlung.

In Umsetzung der Regelungen des § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals in den Plan.

### 2.6.2 Baudenkmale

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Verfahren wurde seitens der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde mit Schreiben vom 22.09.1998 bekanntgegeben, daß im Plangebiet keine Baudenkmale existieren.

In o. g. Schreiben wurde auf das in unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindliche Denkmal "Wasserwerk" (Ifd. Nr. 529 / Teil I der Denkmalliste des Landkreises Uckermark) hingewiesen. Gleichzeitig wurde seitens dieser Behörde beschieden, daß die Umsetzung der Planinhalte eine erhebliche und grundsätzliche Beeinträchtigung der Wirkung des Denkmals in seiner Erscheinung nicht erwarten lassen. Den Planungsunterlagen wurde aus Sicht des Baudenkmalsschutzes zugestimmt.

### 2.6.3 Altlasten

Seitens des zuständigen Umweltamtes des Landkreises Uckermark wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans mit Schreiben vom 24.03.1998 bescheinigt, daß keine Altlastenverdachtsflächen bekannt sind. Dies wurde mit Schreiben vom 22.09.1998 erneut bestätigt.

#### 2.6.4 Kampfmittelbelastung

Seitens des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes wurde mit Schreiben 06.08.1998 pauschal darauf hingewiesen, daß Kampfmittelbelastungen im Plangebiet zu erwarten sind. Detaillierte Aussagen sind jedoch erst im Zuge der Vorbereitung konkreter Bauvorhaben (hier: Einzelantrag auf Munitionsfreigabe im Zuge der Baugenehmigung/ -anzeige) zu erwarten.

#### 2.6.5 Baugrund

Zur Untersuchung der Situation des anstehenden Baugrundes im Plangebiet wurde im Jahr 1995 eine Voruntersuchung des Bodens auf der Grundlage der DIN 4020 (Geotechnische Untersuchungen für bautechnische Zwecke) beauftragt. Im Ergebnis dieser Voruntersuchung wurde bescheinigt, daß das Plangebiet aus "baugrundmäßiger Sicht" für eine spätere Bebauung grundsätzlich geeignet ist. Auf Grund der teilweise problematischen hydrologischen Situation sind jedoch im Detail bzw. im Zuge der baulichen Realisierung der Vorhaben gewisse Randbedingungen zu beachten, die im einzelnen im Gutachten erläutert werden.

Grundsätzliche Aussagen des Gutachtens sind:

- Es wurden keine nichttragfähigen tiefreichenden Erdstoffe in Form von Mudden, Torfen oder ähnliches erkundet.
- Der Baugrund ist bezüglich der Frostempfindlichkeit starken Schwankungen unterworfen.
- Bei den Erschließungsarbeiten ist davon auszugehen, daß vermehrt Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen sind.
- Die Versickerungsfähigkeit des Bodens für anfallendes Niederschlagswasser ist nur im Ausnahmefall gegeben.
- Es existieren Bereiche, in denen Vernässungserscheinungen an der Geländeoberfläche auftreten können. In diesen Bereichen sind möglicherweise Anhebungen des vorhandenen Geländeniveaus erforderlich.
- Aus Grund der Grundwassersituation ist damit zu rechnen, daß bei Unterkellerungen besondere Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser zu treffen sind.

Das Gutachten geht als Bestandteil in die Verfahrensakte ein. Detaillierte Aussagen zu den zu erwartenden und erforderlichen Maßnahmen im Zuge der Realisierung des Bebauungsplans, die sich aus der vorhandenen Baugrundsituation ergeben, können in der Phase der Erarbeitung dieses Plans nicht getroffen werden. Diese Aussagen sind erst im Zuge der konkreten Erschließungsplanung des Gebietes und der objektbezogenen Planung der Hochbaumaßnahmen durch entsprechende geotechnische Hauptuntersuchungen möglich.

#### 2.7 Immissionsschutz

Bedingt durch die angrenzenden Straßen und Nutzungen in der unmittelbaren Nachbarschaft des Plangebietes ist dem Immissionsschutz besondere Aufmerksamkeit zu widmen. Insbesondere auf Grund der Tatsache, daß sich die Stadt durchaus der Aufgabe eines Bebauungsplans bewußt ist, u. a. die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse der Wohn- und Arbeitsbevölkerung im Plangebiet zu berücksichtigen. Deshalb wurden zur Beurteilung der Situation im Plangebiet und zur objektiven Ableitung möglicher Schutzmaßnahmen mehrere Untersuchungen durch geeignete Fachplanungsbüros beauftragt.

Die Untersuchungsbereiche sowie die Aufgabenstellungen für diese Untersuchungen wurden in enger Abstimmung mit der Stadtverwaltung, den beteiligten Planern und dem Amt für Immissionsschutz Schwedt erarbeitet. In Abstimmung derer wurden drei Schwerpunktbereiche potentieller Gefahren ermittelt:

### Lärm

In die Untersuchungen zur Situation im Gebiet wurden drei wesentliche Einflußgrößen einbezogen:

#### Verkehrslärm

Bedingt durch die Lage des Plangebietes im Zentralbereich sich querender örtlicher Straßen mußte der Verkehrslärm einer tiefgreifenden Beurteilung unterzogen werden. Schlußfolgernd aus den ersten Voruntersuchungsergebnissen zur Verkehrslärmsituation wurde im Hinblick auf die im Rahmenplan dargestellte Nutzungsverteilung innerhalb des Plangebietes deutlich, daß besonders der Heinersdorfer Damm Konflikte bezüglich des Lärmschutzes und der Einhaltung üblicher Orientierungswerte für angrenzende Wohnbebauungen (DIN 18005) erzeugt. Im gleichen Umfang sind Lärmeinwirkungen durch die K.-Teichmann-Straße zu erwarten. Die B.-Plache-Straße ist vernachlässigbar. Ebenso unberücksichtigt bleibt die neu zu errichtende Verbindungsstraße entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze.

Zur Lösung des anstehenden Konfliktes zwischen Verkehrslärm auf der einen und der heranrückenden Wohnbebauung auf der anderen Seite wurden in Abstimmung mit dem Amt für Immissionsschutz Schwedt schalltechnische Untersuchungen beauftragt. Ziel eines Teils der schalltechnischen Untersuchungen war die Ermittlung der erforderlichen Höhe einer Lärmschutzanlage entlang des Heinersdorfer Dammes und der K.-Teichmann-Straße unter Berücksichtigung des städtebaulichen Baukonzeptes.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen sind in den Bebauungsplan eingegangen und werden im Rahmen der Begründung einzelner Festsetzungen (siehe Pkt. 5) näher erläutert.

#### Sport- und Freizeitlärm

##### 1. Festplatz

Bereits erste Gutachten zur Lärmsituation im Plangebiet machten deutlich, daß beim normalen Betrieb des Festplatzes die maßgeblichen Immissionsrichtwerte erst in 200 m Entfernung zum Festplatzrand eingehalten werden. Im Ergebnis von Abstimmungsberatungen zwischen der Stadtverwaltung und dem Amt für Immissionsschutz wurden darauf aufbauend überschlägige Berechnungen durchgeführt. Unter Zuhilfenahme bereits im Jahr 1996 durchgeführter Messungen im Bereich R.-Luxemburg-Straße wurden letztendlich Lärmpegelwerte ermittelt die deutlich machen, daß bei einer normalen Nutzung des Festplatzes (z. B. Zirkus, Rummel etc.) und bei einer freien Schallausbreitung an den nächst gelegen Immissionspunkten innerhalb des Bebauungsplangebietes Überschreitungen von 8 - 10 dB (A) am Tag und 16 - 20 dB (A) während der Ruhezeiten und Sonntags zu erwarten sind.

Gemäß Schreiben des Amtes für Immissionsschutz Schwedt vom 11.02.1998 ergibt sich folgende Situation:

"... Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist ein Heranrücken der Wohnbebauung an den Festplatz ohne Festsetzungen zum Lärmschutz nicht möglich. Ich weise jedoch darauf

hin, daß Variantenuntersuchungen ergaben, daß ein Lärmschutzwall von 3,0 m Höhe noch keine deutliche Verbesserung der Situation ergibt. Eine notwendige Dimensionierung der Lärmschutzmaßnahmen ist per Gutachten nachzuweisen. Da jedoch der Festplatz nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt sind entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz an dieser Stelle schwierig. ..."

Da selbst eine 3,0 m hohe Lärmschutzanlage nicht ausreichen würde, um die heranrückende Wohnbebauung zu schützen ist es notwendig, insbesondere unter dem Gesichtspunkt, daß die Stadt mit der Neubebauung des Plangebietes und weiterer Randbereiche auch städtebaulich Akzente setzen möchte, die Nutzungsintensität des Festplatzes den Zielen des Bebauungsplans anzupassen. Besonders aus städtebaulich - gestalterischen Gesichtspunkten heraus und im Rahmen der Gestaltung des künftigen Ortsbildes sind Lärmschutzanlagen über 3,0 m Höhe an dieser Stelle nicht gewollt. Gleichzeitig genießt jedoch die Schaffung von Wohnbauflächen für den individuellen Wohnungsbau in Schwedt/Oder eine hohe Priorität.

Aus dieser Situation heraus sowie im Hinblick auf das Planverfahren einerseits und in Kenntnis gesamtstädtischer Entwicklungen andererseits ist es seitens der Stadt beabsichtigt und wird praktiziert, den Festplatzbetrieb systematisch zu reduzieren und Teile der typischen Festplatznutzungen auf andere Orte im Stadtgebiet zu verlagern. Dies trifft insbesondere für solche Veranstaltungen zu, wie das Altstadtfest, die Wohngebietsfeste mit Marktschreibern oder auch Markt- und Vergnügungsständen oder auch den Weihnachtsmarkt mit Schaustellern u. ä.

Diese Verfahrensweise hat sich bewährt und führt zu einer beabsichtigten Belebung des Zentrums und der einzelnen Wohngebiete.

Bis zum Zeitpunkt einer möglichen weitergehenden Veränderung soll zum Schutz der Wohnbebauung gesichert werden, daß der Festplatz nur in seltenen Fällen oder über eine begrenzte Zeitdauer, aber an nicht mehr als 10 Tagen eines Kalenderjahres und im Rahmen dieser auch nicht mehr als an zwei aufeinander folgenden Wochenenden einen relevanten Beitrag zur Überschreitung der Immissionsrichtwerte liefert. Damit wären zumindest gemäß Lärmleitlinie des Landes Brandenburg (Anhang B) schädliche Umwelteinwirkungen nicht anzunehmen.

Aus diesen Überlegungen heraus wurde der Festplatz in die weiteren Lärmuntersuchungen nicht mehr einbezogen.

## 2. Schwimmhalle

Im nordwestlichen Teilbereich des Plangebietes ist die Baugenehmigung für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades auf der Grundlage des § 35 BauGB erteilt worden. Auf Grund der Tatsache, daß in der näheren Umgebung der Schwimmhalle Wohnbauten realisiert werden sollen, wurden im Zuge des Bebauungsplanverfahrens die erforderlichen Lärmschutzmaßnahmen gegenüber der heranrückenden Wohnbebauung auf dem Grundstück des Sport- und Freizeitbades ermittelt (siehe hierzu auch Pkt. 5.1.3). Für die Ermittlung der Maßnahmen wurde ein geeignetes Ingenieurbüro beauftragt.

In Abstimmung zwischen Stadtverwaltung, Amt für Immissionsschutz und beteiligten Planern wurde die Aufgabenstellung für die Gutachter hinsichtlich der schalltechnischen Untersuchungen für das Freizeitbad formuliert. Entgegen den üblicherweise ablaufenden Untersuchungen (Wie wirkt der Lärm auf die Umgebung?) wurden dabei einzelne feste Randbedingungen vorgegeben. So soll unter städtebaulichen Gesichtspunkten, insbesondere aus Gründen des Ortsbildes, die künftige Lärmschutzanlage eine maximal Höhe

von 3,0 m über OK Gelände nicht übersteigen. Gleichzeitig wurde den Lärmgutachtern mitgeteilt, bis auf welche Entfernung es beabsichtigt ist, den Wohnungsbau an das Freizeitbad heranrücken zu lassen. Unter diesen beiden äußeren Einflußfaktoren sollten die Gutachter ermitteln, welcher Lärm letztendlich vom Grundstück des Sport- und Freizeitbades ausgehen darf, um die künftige Wohnbebauung nicht zu belasten.

Im Ergebnis des maßgeblichen Gutachtens<sup>6</sup> wurde ein flächenbezogener Schallleistungspegel ermittelt, der bezogen auf den Quadratmeter Grundstücksfläche sichern sollen, daß die Wohnbebauung künftig keinen schädigenden Lärmbelastungen ausgesetzt ist.

Die Ergebnisse sind in die Inhalte des Bebauungsplans eingegangen.

### Gewerbelärm

#### 1. Umspannwerk

Aus schalltechnischer Sicht ist gemäß der Lärmleitlinie des Landes Brandenburg ein Abstand von 300 m zwischen Umspannwerk und heranrückender Wohnbebauung (WA) einzuhalten. Der Stellungnahme des Amtes für Immissionsschutz vom 11.02.1998 ist zu entnehmen, daß nach einer Einzelfallprüfung der notwendige Abstand auf Grund der untergeordneten Größe der Anlage auf 150 m reduziert werden kann (auf der Basis einer freien Schallausbreitung). Weiterhin gibt das Amt für Immissionsschutz bekannt: "... Auf Grund der hohen Vorbelastung hinsichtlich Lärmimmissionen durch die Straße (DTV = 14.250 Kfz/24 Std.) ist hier von einer Überdeckung (gem. Pkt. 2.2.3 der Lärmleitlinie) des Anlagengeräusches des Umspannwerkes auszugehen. Da zum Schutz vor Verkehrslärm Lärmschutzmaßnahmen für die Wohnbebauung am Heinersdorfer Damm festgesetzt werden müssen, ist dadurch ausreichender Schutz auch hinsichtlich des Umspannwerkes gegeben. Der im Sinne der Planung nicht ausreichende Abstand ist somit unschädlich. ..."

Aus diesem Grund wurde auf eine weitere Untersuchung des Umspannwerkes bezogen auf die Lärmimmissionen verzichtet.

#### 2. Kläranlage

Die Kläranlage befindet sich in ca. 600 m Entfernung südwestlich zum Plangebiet. Die Ergebnisse des Gutachtens bringen zum Ausdruck, daß von der Kläranlage keine nennenswerten Lärmbelastungen für das Plangebiet ausgehen.

### **(2) Elektromagnetische Strahlen**

Hinsichtlich der elektromagnetischen Belastung wurde bereits im Jahr 1995 ein Fachgutachten durch die Stadtverwaltung in Auftrag gegeben. Im Gutachten wurde die elektromagnetische Umweltbelastung, die durch die 110 kV - Hochspannungsleitung (südlich des Plangebietes), das 110 kV - Umspannwerk und ein 20 kV - Kabelnetz (innerhalb des Geltungsbereiches des Plans) erzeugt wird, untersucht. Die durchgeführten Untersuchungen zeigen, daß Einflüsse aus dem Vorhandensein hochfrequenter Felder ausgeschlossen werden können. Die Grenzwerte für die Belastung des Menschen werden dem Gutachten folgend auf jeden Fall eingehalten und deutlich unterschritten.

Dieses Gutachten wurde bereits in einer frühzeitigen Planungsphase dem zuständigen Amt für Immissionsschutz zur Kenntnis und Prüfung übergeben. Seitens dieses Amtes werden die Ergebnisse als plausibel und nachvollziehbar bewertet, so daß davon ausge-

<sup>6</sup> Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95: Heinersdorfer Damm", KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, Stand: September 1999

gangen werden sollte, daß gefährdende Belastungen durch Elektromagnetismus im Plangebiet nicht zu erwarten sind.

### **(3) Geruchsbelastung**

Mit dem oben genannten Fachgutachten zur elektromagnetischen Situation im Plangebiet wurde gleichzeitig eine Untersuchung hinsichtlich möglicher Geruchsbelastungen durch die südwestlich zum Plangebiet liegende Kläranlage beauftragt. Im Ergebnis dieser Untersuchungen auf der Basis mathematischer Simulationsberechnungen und in Auswertung von Befragungen vor Ort ist festgestellt worden, daß von der Kläranlage keine beeinträchtigenden Geruchsbelastungen auf das Plangebiet wirksam werden. Zwar kann im näheren Umkreis der Kläranlage das Auftreten von Richtwert überschreitenden Geruchsbelastungen nicht ausgeschlossen werden, nach Aussagen der Gutachter sollte der Umkreis der Geruchsbelastungen jedoch nicht weiter als ca. 250 m um die Kläranlage gezogen werden.

Auf Grund der räumlichen Trennung der Kläranlage zum Plangebiet wurde die Kläranlage nicht weiter in die Betrachtungen hinsichtlich störender Einflußfaktoren auf die künftige Wohnnutzung einbezogen.

### **2.8 Benachbarte Nutzungen**

Im Norden und Nordwesten grenzt das Plangebiet an Bereiche, die im Zuge früherer Wohnungsbauvorhaben errichtet worden sind. Es existieren u. a. eine Schule mit Sporthalle, ein Kinderheim sowie im Bereich der R.-Luxemburg-Straße mehrere 6 - geschossige Wohnhäuser ("Würfelhäuser"). Unmittelbar an die nördliche Grenze des Plangebiets angrenzend befindet sich die Festwiese der Stadt. Im übrigen wird das Plangebiet durch örtliche Straßen begrenzt, von denen die K.-Teichmann-Straße im Osten und der Heinersdorfer Damm im Süden übergeordnete Bedeutung haben.

Südwestlich des Heinersdorfer Dammes existiert ein 110 kV - Umspannwerk und südöstlich der Hotel- und Gaststättenkomplex um den historischen Wasserturm, eines der Wahrzeichen der Stadt Schwedt / Oder. Dazwischen sowie weiter südlich erstrecken sich ausgedehnte landwirtschaftliche Nutzflächen.

Westlich und nordwestlich grenzt das Plangebiet unmittelbar an das Wohngebiet "Talsand", wobei sich unmittelbar entlang der das Plangebiet tangierenden B.-Plache-Straße ausgedehnte Garagenkomplexe erstrecken.

### **2.9 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes**

Stadträumlich liegt das Plangebiet zwischen den zwei wesentlichen Siedlungsschwerpunkten innerhalb der Stadt, dem Bereich "Zentrum / Neue Zeit" und dem Bereich "Schwedt - West" mit den Teilbereichen "Talsand, Waldrand und Kastanienallee". Als im wesentlichen unbebaute Fläche stellt sich das Plangebiet als eines der wichtigsten Flächenpotentiale innerhalb des Stadtgebietes dar. Gleichzeitig kommt dem Plangebiet auf Grund seiner stadträumliche Lage eine besondere Rolle als Bindeglied zwischen den beiden Stadthälften zu.

### **2.10 Planerische Ausgangssituation**

Für die Stadt Schwedt / Oder wird gegenwärtig der Flächennutzungsplan (FNP) erarbeitet. Formell handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bau-

ungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Dabei sollen die Gründe, die die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlaßten und die eine Aufstellung erforderlich machten, hinreichend sein (vgl. Pkt. 1 der Begründung), um als dringende Gründe für die "vorzeitige" Aufstellung im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu gelten.

Unabhängig davon stellt sich die gegenwärtige Situation so dar, daß erst mit der Erarbeitung des Rahmenplans für die künftige städtebauliche Entwicklung des Gebietes die entscheidenden Aussagen zur langfristigen Flächennutzung im Bereich des Plangebietes getroffen werden konnten. Der FNP wird die Inhalte des Bebauungsplans als Darstellung der künftigen Bodennutzung für diesen Bereich übernehmen. Damit ist sichergestellt, daß der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebietes nicht entgegensteht.

In der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 28.07.1998 wird bescheinigt, daß die Planungsabsicht an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung angepaßt ist.

## **II. Planinhalt**

### **3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans**

#### **3.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen**

Parallel zur Erarbeitung des Flächennutzungsplans mußte eine Entscheidung über die städtebauliche Zukunft eines der wichtigsten Flächenpotentiale innerhalb der Stadt herbeigeführt werden. Mit dem Ziel, die beiden Stadtteile zu einer Gesamtstadt zusammenwachsen zu lassen, entschied die Verwaltungskonferenz im Juni 1996 zu diesem Zweck ein Gutachterverfahren durchzuführen. Aufgabe des Gutachterverfahrens war die Entwicklung alternativer Vorentwürfe für ein städtebauliches Entwicklungskonzept, welche dann in die Darstellungen des FNP und in die Festsetzungen verbindlicher Bauleitpläne einfließen sollten. Der Untersuchungsraum ging über die Grenzen des Bebauungsplans hinaus und sollte auch periphere Bereiche östlich der K. - Teichmann - Straße, südlich des Heinersdorfer Dammes sowie Bereiche der angrenzenden Wohnbauflächen westlich und nördlich des Plangebietes in die Planung einbeziehen. An diesem Gutachterverfahren waren vier Planungsbüros beteiligt.

Die Ergebnisse der Untersuchungen wurden unter Teilnahme von Vertretern der Stadtverordnetenversammlung und der Verwaltung diskutiert. Dabei wurde deutlich, daß keines der vier Konzepte vollständig die Zustimmung der Stadtverordneten und der Stadtverwaltung erhalten kann. Entwickelbare Ideen und interessante Planungsansätze waren jedoch vorhanden. Aus diesem Grund wurde im Anschluß an diese erste Planungsphase in einer zweiten Phase durch das Amt für Stadtentwicklung ein Rahmenplan zur künftigen städtebaulichen Entwicklung des Gebietes erarbeitet.

Der Rahmenplan wurde, nachdem er öffentlich ausgelegen hatte und den Trägern öffentlicher Belange bekannt gegeben worden ist, unter Abwägung der privaten und öffentlichen Belange durch die Stadtverordneten als Grundlage des künftigen Handelns beschlossen. Der vorliegende Bebauungsplanentwurf baut auf den Grundsätzen des Rahmenplans auf. Dabei folgt er mit seinen Inhalten den erklärten grundsätzlichen Zielen der Stadtplanung in Schwedt /Oder, ein abwechslungsreiches städtebauliches und funktionelles Gesamtgefüge der Stadt zu entwickeln und einen ausgewogenen bedarfsorientierten

Wohnungsmarkt entsprechend Angebot und Nachfrage herauszubilden. Die Schaffung eines gesamtstädtisch ausgeglichenen Flächen- und Funktionsangebotes ist eine der generellen Zielvorstellungen, ebenso wie die Entwicklung eines neuen Stadtteiles, der funktionelle und bauliche Verknüpfungen schaffen soll sowie die bereits vorhanden und geplanten zentralen Funktionen (z. B. Einkaufen, Sport ...) städtebaulich einbinden soll.

Auf der Grundlage der Rahmenplanung wurde ein Bebauungskonzept erarbeitet, welches die Entwicklungsziele des Rahmenplans konkretisieren soll. Gleichzeitig bildet dieses Bebauungskonzept eine wesentliche städtebauliche Begründung für die Festsetzungen des Bebauungsplans. Wie bereits unter I/ 2.5 erläutert ist dieses Bebauungskonzept im Verlauf des bisherigen Planverfahrens Detailänderungen unterzogen worden. Einerseits war es erforderlich, auf die Anregungen der Träger öffentlicher Belange zu reagieren. Andererseits führten neue Erkenntnisse zum Plangebiet (beispielsweise zum vorhandenen Leitungsbestand) und sich verändernde städtebauliche Planungs- und Entwicklungsintentionen innerhalb der Stadt zu diesen Konkretisierungen des Bebauungskonzeptes. Die Änderungen führten jedoch nicht dazu, daß die Grundzüge der Planung, die dem Bebauungskonzept zu Grunde lagen, verändert werden mußten. Die Entwicklung weiter Teile des Plangebietes zu einem allgemeinen Wohngebiet, die Sicherung einer Gemeinbedarfsfläche für den Schulgarten, die Flächensicherung für das Sport- und Freizeitbad, die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Etablierung weiterer gewerblicher Nutzung im Nordbereich des Plangebietes und die Sicherung weiter Teile des östlichen Plangebietes für die Entstehung einer großflächigen innerstädtischen Parkanlage bilden auch weiterhin die tragenden Elemente der Grundzüge der Planung<sup>7</sup>.

### 3.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege (Auszug aus dem grünordnerischen Fachgutachten)

Die grundlegenden Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden im § 1 des BNatSchG genannt. Danach sind die allgemeine Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege:

„Natur und Landschaft sind im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, daß

1. die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes,
  2. die Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
  3. die Pflanzen- und Tierwelt sowie
  4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit von Natur und Landschaft
- als Lebensgrundlagen des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert sind. ...“

Aspektbezogen bedeutet dies, daß bei der Landschaftsplanung folgende Prioritäten durch die Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege gesetzt werden müssen:

- Ressourcenschutz (Boden, Klima, Wasser),
- Schutz und Entwicklung der Flora, Fauna und ihrer Lebensräume,
- Erhalt eines leistungsfähigen Naturhaushaltes (Ökosystems)
- Schutz und Entwicklung eines intakten Landschafts- und Ortsbildes als Voraussetzung für die landschaftsbezogene und innerstädtische Erholung,
- Sicherung und Entwicklung von Flächen für die Erholungsvorsorge.

Als standortbezogene Entwicklungsziele von Naturschutz und Landschaftspflege können ausgehend von den genannten gesetzlichen und planungsrechtlichen Vorgaben folgende Schwerpunkte für das Plangebiet formuliert werden:

<sup>7</sup> Das Bebauungskonzept (Grobfassung) zum Bebauungsplan ist als Anlage 2 der Begründung beigelegt.

- Erhalt und Entwicklung besonderer Standortpotentiale zur Förderung wertvoller Lebensräume für Tier und Pflanze; Ergänzung der Lebensraumstrukturen zur Erhöhung der lokalen biologischen Vielfalt
- Sicherung des Schutzgutes Boden in der Substanz (Quantität) und seiner Leistungsfähigkeit (Qualität); Sanierung von degradierten Flächen
- Schutz des sensiblen Grundwasserkörpers vor Beeinträchtigungen und Erhalt eines stabilen Wasserhaushaltes
- Erhalt von lokalklimatisch wichtigen Flächen, Strukturen (Freiraumachse Landgraben-niederung) und ihrer Wirkungsmechanismen
- Erhalt und Verbesserung der Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes und des ökologischen Wirkungsgefüges
- Aufbau und Gestaltung intakter Ortsränder und Ortsbilder
- Ergänzung und Verbesserung der erholungstechnischen Infrastruktur (fußläufige Verbindungen, Ruheplätze, Spielplätze usw.)

### 3.3 Konfliktanalyse Naturschutz und Landschaftspflege / Eingriffsbeurteilung (Auszug aus dem grünordnerischen Fachgutachten)

Der Bebauungsplan bereitet eine Umsetzung verschiedenster Bauvorhaben vor, die den Zielen von Naturschutz und Landschaftspflege zum Teil entgegenstehen und die derzeitige Bestandssituation des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter erheblich und nachteilig verändern. Danach handelt es sich bei dem Vorhaben gemäß § 10 BbgNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so daß die Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB und § 8 a BNatSchG zur Anwendung kommt. Deshalb ist die Konfliktanalyse gleichzeitig auch eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für die benannten Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

Die Ergebnisse der Konfliktdarstellung aus dem Landschaftsplan/ Vorentwurf können im wesentlichen bestätigt werden. Hauptkonfliktpunkte ergeben sich für die Schutzgüter Wasser (Grundwasser) und Arten/Biotope. Bei dem Schutzgut Wasser ist in erster Linie, die Bedeutung für die Trinkwassergewinnung, die Grundwasserneubildung und vor allem der periodisch sehr hohe Grundwasserstand im östlichen Plangebiet maßgebend für die hohe Empfindlichkeit gegenüber des Eingriffs.

Für das Schutzgut Arten/Biotope ist die relative Größe und die seit einigen Jahren weitgehende Störungsfreiheit der Fläche mit einer differenzierten Strukturierung der wertbestimmende Faktor. Solche Lebensräume besitzen gerade in städtischen Gebieten wichtige Refugialfunktionen für die Tier- und Pflanzenwelt und können als Trittstein- und Quellbiotope angrenzende Räume aufwerten und den innerstädtischen Biotopverbund sichern.

Der Einfluß der möglichen Bauvorhaben auf das Schutzgut Boden wird nicht durch den hohen qualitativen Wert dieses Landschaftspotentials (es bestehen bereits Vorbelastungen) sondern durch den flächenhaften Verlust der gesamten Funktionsfähigkeit bestimmt. Insofern ist der Eingriff auf dieses Schutzgut ähnlich zu beurteilen, wie bei dem Schutzgut Klima/Luft. Die Bedeutung der Freifläche für das Lokalklima und die Lufthygiene ist aufgrund der Flächengröße und der weitgehenden Vegetationsbedeckung erheblich. Der Verlust "fördert" die Ausbildung städtischer Klimate und schränkt die Funktion der bestehenden Frischluftschneise entlang des Landgrabens ein.

Die Eingriffswirkung bezogen auf das Orts- und Landschaftsbild bzw. für die Erholungsvorsorge ist differenziert zu betrachten, da bestehende Vorbelastungen für ein intaktes

Ortsbild beseitigt werden und der Charakter des Gebietes von einem eher landschaftlichen zu einem städtisch geprägten Gebiet wechselt. Die Erholungseignung kann bei entsprechendem Angebot sogar höher sein als vorher. Entscheidend für die Eingriffswirkung ist auch hier der großflächige Verlust an Freifläche bzw. die Art der Gestaltung und Nutzung des Plangebietes.

Insgesamt betrachtet ergibt sich die Nachhaltigkeit und Erheblichkeit des Eingriffs weniger aus der hervorragenden Wertigkeit eines einzelnen Schutzgutes sondern vor allem in der Größe des Eingriffs und der damit einhergehenden flächenhaften Wirkung auf die einzelnen Schutzgüter und die damit verbundenen Komplexwirkungen innerhalb des Naturhaushaltes.

### 3.4 Grünordnungskonzept / Leitbild (Auszug aus dem grünordnerischen Fachgutachten)

Ausgehend von den standortbezogenen Entwicklungszielen von Naturschutz und Landschaftspflege, den gesetzlichen / planungsrechtlichen Vorgaben und den vorhabenbedingten Nutzungsänderungen im Plangebiet wird folgendes grünordnerisches Leitbild für das Plangebiet formuliert:

1. Erhalt der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes
  - Erhalt der Leistungsfähigkeit der einzelnen Schutzgüter im Plangebiet, insbesondere der Schutzgüter Boden und Wasser als Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes
  - Erhalt ausreichend großer Freiflächen innerhalb des Baugebiets zur Sicherung ökosystemarer Austauschprozesse
  - Aufwertung der nicht vom Eingriff betroffenen Flächen und Sicherung natürlich dynamischer Entwicklungsprozesse in der Langrabenniederung (Landgrabenpark)
2. Ressourcenschutz
  - Reduzierung von Vorbelastungen der Schutzgüter (Boden) und vermeidbarer Beeinträchtigungen (Boden, Wasser, Arten und Biotope) durch Entsiegelungsmaßnahmen und Minimierung der Neuversiegelung
  - Minderung vorhabenbedingter Eingriffswirkungen auf den Bauflächen insbesondere zum Boden- und Wasserschutz
  - Erhalt und Förderung geländeklimatischer Wirkungsmechanismen (Erhöhung des Gehölzflächenanteils in der Freiraumachse Landrabenniederung)
3. Schutz und Entwicklung von wichtigen Lebensraumpotentialen für Tier und Pflanze
  - Minderung auf den vom Eingriff betroffenen Flächen (Baugrundstücke) - Schaffen neuer Lebensraumstrukturen (Erhöhung des Gehölzflächenanteils, Fassadenbegrünung)
  - Entwicklung günstiger Standortbedingungen auf den nicht vom Eingriff betroffenen Flächen
  - Erhalt alter und Schaffung neuer Rückzugsgebiete (Ruhezonen) für Tierwelt durch Erhalt von Brachflächen und Erhöhung des Gehölzflächenanteils
  - Stärkung der Biotopverbundfunktion der Landrabenniederung (Landgrabenpark) und Erhalt von Teilfunktionen eines Trittsteinbiotops (extensive Nutzung)
  - Sicherung des innerörtlichen Biotopverbundes durch Aufwertung verbleibender und neuer Freiflächen; Vernetzung größerer Freiflächen über Korridorbiotope, (z.B. Heckensysteme) und Stärkung von Trittsteinfunktionen (Landgrabenpark, Regenwasserrückhaltebecken, Schulgarten)

4. Orts- und Landschaftsbildschutz und Erholungsvorsorge
  - Gestaltung und Erschließung von Flächen für die wohnortnahe Erholung in der Landgrabenniederung (Landgrabenpark)
  - Einbindung des Plangebietes an vorhandene Wege für die Naherholung
  - Aufbau eines neuen landschaftsgerechten Siedlungsabschlusses
  - Neugestaltung eines "grünen" Ortsbildes sowie ortstypische und landschaftsgerechte Gestaltung und Begrünung der Baustrukturen und -kubaturen,
  - Anlage von Spiel- und Sportplätzen zur Beseitigung bestehender Defizite

#### 4. Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden u. a.:

- der überwiegende Teil des Plangebietes als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- in den nördlichen Randbereichen eingeschränkte Gewerbegebiete und im westlichen Randbereich ein Mischgebiet festgesetzt,
- eine Schulgartenfläche als Gemeinbedarfsfläche gesichert,
- eine Fläche für die Errichtung eines Sport- und Freizeitbades festgesetzt,
- Verkehrsflächen zur inneren Erschließung des Gebietes und zur Anbindung an das umgebende Netz festgesetzt,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschoßzahl festgesetzt,
- die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt,
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Pflege von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich für die in Umsetzung des Plans erfolgenden Eingriffe festgesetzt und
- Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

#### 5. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen, Abwägung

##### 5.1 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

###### 5.1.1 Grundsatz

Wie bereits in den Vorbemerkungen darauf hingewiesen wurde, findet der Bebauungsplan seine grundsätzliche Begründung im Rahmenplan, der für die Bereiche nördlich und südlich des Heinersdorfer Dammes aufgestellt worden ist. Aus diesem Grund werden in den nachfolgenden Begründungen und Erläuterungen vordergründig neue Planungsansätze erläutert bzw. die Beweggründe, die zu den Festsetzungen veranlaßten. Den Festsetzungen des Bebauungsplans liegen dabei ebenso das "Grünordnerische Fachgutachten" (Planungsbüro Margraf, Stand: Juni 1999) und die "Schalltechnische Prognose" (KSZ Ingenieurbüro GmbH, Stand September 1999) zugrunde, so daß einzelne Festsetzungen ihre Begründung in diesen Fachplanungen finden. Diese Fachplanungen sind Bestandteil der Verfahrensakte und können eingesehen werden.

###### 5.1.2 Teil A: Planzeichnung

###### Allgemeine Wohngebiete

Die Festsetzung des überwiegenden Teils der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung der Rahmenplanung und der grundsätzlichen Planungsansätze der Stadt. Bei der Bestimmung der besonderen Art der Nutzung hat sich die Stadt davon leiten lassen, daß auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet optimal die beabsichtigte Entwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Stadtteil, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, verbindlich festsetzen kann. Weder Klein-

siedlungsgebiete, noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten aufgrund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen innerstädtischen Wohngebietes.

Die Lage der Wohngebietsflächen wurde im bisherigen Planungsprozeß einzelnen Konkretisierungen unterzogen. So führte die Berücksichtigung und Erhaltung wesentlicher Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen im südlichen Bereich dazu, daß die Wohnbauflächen reduziert werden mußten. Da jedoch die Schaffung von Wohnbauflächen zu den wesentlichen Planungszielen gehört und planerische Reduzierungen dieser wichtigen Flächennutzungen gesamtstädtischen Entwicklungszielen entgegenstehen würden, wurden in Folge dessen im nördlichen Teilbereich die Wohnbauflächen ausgedehnt.

Ebenso führte die Berücksichtigung und Erhaltung wesentlicher Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen (Regenwassersammler) dazu, daß die Straßenverkehrserschließung der künftigen Wohngebiete konkretisiert und angepaßt werden mußte, so daß sich Struktur der Wohngebiete insgesamt (die Flächenaufteilung zueinander) geändert hat.

#### **Eingeschränkte Gewerbegebiete**

Die Lage dieser Baugebiete an der nördlichen Peripherie des Plangebietes resultiert aus zwei grundlegenden Überlegungen heraus. Einerseits wird damit die bereits im Rahmenplan dargestellte funktionelle Aufwertung wichtiger stadträumlicher Achsen erreicht (Ost - West - Achse, "Turmachse"), andererseits sollen die künftigen baulichen Anlagen gleichzeitig lärmschützend für die Wohnbebauung gegenüber dem Verkehrslärm der künftig angrenzenden Straße wirken.

Die ursprüngliche Planung eines eingeschränkten Gewerbegebietes im südlichen Bereich des Plangebietes wird seitens der Stadt nicht mehr aufrechterhalten. Die deutliche planerische Verlagerung der städtischen Zielvorstellungen auf den Wohnungsbau einerseits, aber auch die oben bereits beschriebene Auseinandersetzung mit dem Leitungsbestand und die "Auseinandersetzung" mit den Belangen von Naturschutz und Landschaft führten dazu, daß die Festlegungen zur Bodennutzung im südlichen Teilbereich korrigiert wurden.

#### **Mischgebiet**

Das Mischgebiet im westlichen Randbereich des Plangebietes markiert städtebaulich den Übergang zu den angrenzenden bebauten Bereichen der Wohngebiete. Aufbauend auf der bereits vorhandenen Mischnutzung im Bereich Heinersdorfer Damm / Ecke B. - Plache - Straße besteht die planende Absicht der Stadt darin, diese Nutzung zu sichern und weiteren Gewerbetreibenden die Möglichkeit zu bieten, sich an dieser "Zufahrt" zu den Wohngebieten niederzulassen.

#### **Fläche für Gemeinbedarf**

Die Ausdehnung dieser Fläche resultiert im wesentlichen aus der Bebauungskonzeption der Wohnbauflächen. Zur besseren Ausnutzung der inneren Bereiche im Plangebiet zum Zwecke der Wohnbebauung wurde in Abstimmung mit dem Schulverwaltungsamt der Stadt Schwedt die notwendige Erweiterungsfläche für den Schulgarten südlich zum bestehenden Schulgarten orientiert.

#### **Private Grünflächen**

Aus Gründen des Lärmschutzes gegenüber dem bestehenden Verkehrslärm ist es erforderlich, Lärmschutzanlagen zu errichten. Im Bereich des Heinersdorfer Dammes sollen aus städtebaulichen Gründen sowie aus Gründen des Landschafts- und Ortsbildes diese Lärmschutzanlagen in Grünflächen integriert werden. Gleichzeitig übernehmen diese Grünflächen eine "Pufferfunktion" zwischen den Verkehrsflächen und der Wohnnutzung.

Die Fläche für die Errichtung einer Regenwasserrückhalteanlage ist im Verlauf des Verfahrens zusätzlich in den Geltungsbereich aufgenommen worden. Innerhalb dieser Fläche besteht bereits ein Regenrückhaltebecken. Dieses soll im Zuge der Umsetzung der Plannhalte erweitert werden, so daß neben dem bereits anfallenden Regenwasser auch das Regenwasser des Plangebietes dort gesammelt und zurück gehalten werden kann.

#### **Öffentliche Grünfläche**

Die Lage der öffentlichen Grünfläche folgt den Inhalten des Rahmenplans. Bereits im Rahmenplan und den vorangegangenen Gutachten wurde auf die Bedeutung des innerstädtischen Grünzuges im Bereich des Landgrabens hingewiesen. Zur Sicherung dieser Entwicklung sollen ausgedehnte Bereiche um den Landgraben als Parkanlage festgesetzt werden.

#### **Verkehrsflächen**

Die innere Erschließung des Plangebietes erfolgt auf der Basis eines inneren Haupterschließungsringes und davon abgehender untergeordneter Verkehrsflächen. Zur Vermeidung störenden Durchgangsverkehrs wird auf die Nord - Süd - Querverbindung für den Straßenverkehr verzichtet. Lediglich der Fußgänger und die Radfahrer sollen im Bereich der "Wasserturmachse" das Plangebiet in dieser Richtung durchqueren können.

Im Ergebnis der intensiven planerischen Zusammenarbeit zwischen Verkehrsplanern und Stadtplanern wurde im Verlauf der Vorplanungen für die Erschließung der Baugebiete im Inneren des Plangebietes der Verlauf der Straßen überarbeitet und konkretisiert, so daß das innere Erschließungssystem der Wohngebiet geändert wurde.

#### **Überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Bei der Festsetzung der Lage der Baugrenzen und der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen soll versucht werden, die Beschränkungen auf ein städtebaulich vertretbares Maß zu reduzieren. Aus diesem Grund sind in unmittelbarer Nachbarschaft zu den öffentlichen Verkehrsflächen "Vorgartenzonen" entstanden, die zur Aufwertung des künftigen Straßenbildes beitragen sollen. Im Inneren soll auf die Festsetzung von Baugrenzen verzichtet werden. Einerseits soll damit dem künftigen Bauherrn unter Beachtung bauordnungsrechtlicher Belange die größtmögliche Entscheidungsfreiheit bei der Bebauung "seines" Grundstückes eingeräumt werden, andererseits möchte die Stadt durch zu starke Regelungen eine mögliche Vielfalt der städtebaulichen Lösungen im Inneren des Plangebiets nicht unterbinden.

Ergänzend zu den bisherigen Baugrenzen wurden zusätzliche Baugrenzen dort aufgenommen, wo (im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange) Sicherheitsabstände zu vorhandenen unterirdischen Hauptversorgungs- und Abwasserleitungen eingehalten werden müssen.

#### **Lärmschutz**

##### Lärmschutzanlagen

In Umsetzung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen (Stand: September 1999) wird es erforderlich, aktive Schallschutzmaßnahmen in Form der Errichtung von Lärmschutzanlagen durchzuführen. Die exakte Lage der Lärmschutzanlagen und deren Dimensionierung sind im Rahmen o. g. Untersuchungen bestimmt worden. Da es jedoch im Zuge der konkreten Realisierung der Lärmschutzanlagen auf Grund möglicher äußerer Einflußfaktoren (unterirdischer Bauraum, Gestaltung, wirtschaftliche Aspekte etc.) dazu kommen kann, daß die Lage der Anlagen korrigiert werden muß, wurde in Abstimmung mit dem zuständigen Amt für Immissionsschutz Schwedt/Oder auf die Variante einer ex-

akten Festsetzung der Lärmbeugungskante der Lärmschutzanlagen im Bebauungsplan verzichtet.

Im Bebauungsplan werden jedoch die Flächen festgesetzt, in denen die Lärmschutzanlagen zu realisieren sind.

Ergänzend dazu wird der Begründung eine "Ergänzungskarte Immissionsschutz" beigelegt (Anlage 4). In dieser Karte werden explizit die immissionsschutzrelevanten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung und der Trägerbeteiligung dargestellt, die nicht vollständig festgesetzt werden, die für die Begründung der Festsetzungen aber erforderlich sind.

Für die Errichtung der Lärmschutzanlagen werden auf der o. g. Karte die Lage der Beugungskanten des jeweiligen Anlagenteils dargestellt, die Länge des jeweiligen Anlagenteils (ermittelbar an Hand der Darstellung) sowie die Höhe der Beugungskante der Lärmschutzanlage angegeben. Diese Höhe ist ein relativer Wert bezogen auf die Höhenlage der Achse der jeweiligen Straße, von der der Lärm ausgeht. Diese Angaben wurden aus der schalltechnischen Untersuchung übernommen.

#### Lärmbereiche

Die Festsetzung von Lärmbereichen erfolgt ebenso in Umsetzung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens sowie zum Zweck der Nachvollziehbarkeit der entsprechenden Textfestsetzungen. Dabei wurde bei der Bestimmung der Lage der Lärmbereiche innerhalb des Geltungsbereiches konsequent versucht, die graphischen Darstellungen aus dem Fachgutachten umzusetzen.

Ähnlich der Verfahrensweise bei den Lärmschutzanlagen werden die exakten Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung in der "Ergänzungskarte Immissionsschutz" dargestellt (Anlage 4). So wird der Verlauf der auf der Grundlage der DIN 18005 ermittelten Lärmbereiche III und IV unverändert übernommen. In der Planzeichnung werden jedoch nur die Flächenteile der Lärmbereiche festgesetzt, in denen schutzwürdige Nutzungen betroffen sind.

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

Die Ausdehnung und Lage dieser Flächen innerhalb des Geltungsbereiches resultiert im wesentlichen aus der Umsetzung des Baukonzeptes des Rahmenplans sowie aus der Berücksichtigung äußerer Einflußfaktoren, die maßgeblich die Planinhalte mitbestimmen. Dazu gehören sowohl die erhöhten Anforderungen aus dem Immissionsschutz heraus (Abstände zwischen unterschiedlichen und unverträglichen Nutzungen schaffen) als auch die Anforderungen, die sich aus der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Regelungen ergeben (Ausgleichsflächen etc.).

#### **Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Lage und Anordnung dieser Flächen erfolgt grundsätzlich im Bereich der Verkehrsflächen bzw. in deren unmittelbaren Grenzbereichen. Damit soll eines der Grundprinzipien des grünordnerischen Leitbildes für das Plangebiet umgesetzt werden. Gekoppelt mit Textfestsetzungen sollen einzelne Baumarten eines der künftigen Gestaltungselemente des Straßenraums werden. Entlang der Verkehrsflächen, die der "Haupterschließung" des Plangebiets im inneren dienen, sollen die Bäume innerhalb des Straßenraumes angepflanzt werden. Die Querschnitte wurden entsprechend breit gewählt. Im Bereich der übrigen Straßenverkehrsflächen sollen sich die Baumreihen fortsetzen, um das künftige

Straßenbild zu vervollständigen. Da es jedoch auf Grund der reduzierten Straßenquerschnitte nicht möglich sein wird, die Baumpflanzungen innerhalb des Straßenquerschnittes vorzunehmen, werden entlang dieser Verkehrsflächen die Baumreihen auf den Baugrundstücken (im Vorgartenbereich) festgesetzt.

Mit der Pflanzung von Baumreihen sollen städtebaulich wichtige Verkehrsbeziehungen und Wegeverbindungen optisch markiert und hervorgehoben werden (z. B. "Turmachse").

#### **Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Im Ergebnis der planerischen Auseinandersetzung mit dem grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan wurden Bäume und Sträucher in den Plan aufgenommen, deren Erhalt künftig besonders wichtig ist.

#### **5.1.3 Teil B: Text**

(Begründung einzelner Textfestsetzungen / Auszüge aus Teil B)

---

#### **1. Art der baulichen Nutzung**

##### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

- (1) Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
  - (2) Zulässig sind:
    1. Wohngebäude
    2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
  - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    1. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden,
    2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    3. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    4. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.
  - (4) Die Ausnahmen
    1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen),
    2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe),
    3. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 

Die Festsetzungen zu den allgemeinen Wohngebieten sollen die Absicht der Stadt unterstützen, das Plangebiet zu einem relativ ruhigen Wohnbereich zu entwickeln.

Während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichern sollen, daß die Stadt den städtebaulich notwendigen Entscheidungsspielraum erhält den sie benötigt, um hinsichtlich der künftigen Ansiedlung "wohnergänzender" Nutzungen zweckdienliche Entscheidungen treffen zu können, werden unter Berücksichtigung eines effektiven Umgangs mit dem vorhanden Boden und im Hinblick auf potentielle Gefahren für die Wohnruhe einzelne Nutzungen von vornherein ausgeschlossen. Beim Ausschluß der Tankstellen und der Gartenbaubetriebe kommt ergänzend hinzu, daß in Kenntnis der vorherrschenden Bodenverhältnisse gerade solche Nutzungen, die geeignet sind, durch unsachgemäßen Umgang Wassergefährdungen zu verursachen, von vornherein ausgeschlossen werden sollen.

---

##### **1.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete (GE/e)**

- (1) Die Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.
- (2) Zulässig sind:
  1. Gewerbebetriebe im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO
  2. Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne § 6 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO,

2. Büro- und Verwaltungsgebäude
  3. Anlagen für sportliche Zwecke
  4. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Bau-  
masse untergeordnet sind.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
  2. Vergnügungsstätten.
- (4) Die nach § 8 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung allgemein zulässigen Nutzungen:
- Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
  - Geschäftsgebäude
  - Tankstellen
- sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.
- 

Auf Grund der unmittelbaren Nähe der beabsichtigten gewerblichen Nutzungen zu den angrenzenden Wohnbereichen sollen die Gewerbegebiete hinsichtlich ihrer allgemeinen Zweckbestimmung so festgesetzt werden, daß diese Gebiete vorwiegend der Unterbringung von Gewerbebetrieben dienen, die "normalerweise" in einem Mischgebiet, also gleichrangig mit Wohnnutzungen, zulässig sind. Dieser grundlegenden Einschränkung ordnen sich auch die Festsetzungen hinsichtlich der Ausnahmen und des Ausschlusses einzelner Nutzungen unter und insgesamt wird die Zweckbestimmung planmäßig so eingeschränkt, daß von den künftigen gewerblichen Nutzungen keine unzumutbaren Beeinträchtigungen der Wohnbereiche erhofft werden.

Vordergründiges städtebauliches Ziel der Stadt bleibt es, besonders im nördlichen Bereich des Plangebietes die neu zu errichtende Querverbindung zur Karl-Teichmann-Straße durch Dienstleistungseinrichtungen für sportliche Zwecke funktionell zu untersetzen. Um sich jedoch Entscheidungsspielraum für mögliche andere städtebauliche oder aber auch wirtschaftliche Entscheidungen zu erhalten, sind nicht nur gewerbliche Nutzungen für diesen Zweck allgemein zulässig, sondern auch andere Nutzungen.

Um den gewerblichen Grundcharakter dieser Gebiete stärker deutlich zu machen sowie als Nachweis dafür, daß es sich trotz der benannten Einschränkungen weiterhin um ein Gewerbegebiet handelt, wurde innerhalb dieser Textfestsetzung die "Zulässigkeitsliste" gegenüber dem ersten Entwurf so korrigiert, daß nunmehr die Gewerbebetriebe unter der lfd. Nr. 1 benannt werden.

- 
- 1.3 Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Schulgarten"
- (1) Die Gemeinbedarfsfläche dient vorwiegend der gärtnerischen Nutzung als Schulgarten. Innerhalb der Fläche ist die Errichtung öffentlicher Spielplatzanlagen zulässig. Zur zweckentsprechenden Nutzung als Schulgarten gehört auch das Anpflanzen und Pflegen von Bäumen und Sträuchern zu Anschauungs- und Lehrzwecken.
  - (2) Innerhalb der Schulgartenfläche kann die Haltung und Pflege von Kleintieren und Nutztieren zugelassen werden, solange diese Haltung und Pflege Anschauungs- und Lehrzwecken dient und immissionsschutzrechtliche Belange gegenüber den angrenzenden Nutzungen nicht entgegenstehen.
  - (3) Innerhalb der Schulgartenfläche kann die Errichtung baulicher Anlagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese Anlagen der zweckentsprechenden Nutzung der Gemeinbedarfsfläche nach Abs. 1 und 2 dienen.
- 

Mit den Festsetzungen zum Schulgarten wird in erster Linie die mit der Planzeichnung begonnene Flächensicherung und Sicherung einer bestimmten, im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung rechtlich untersetzt und die Zweckbestimmung der umgrenzten Fläche in der Planzeichnung wird näher bestimmt. Dabei ist besonderer Wert darauf gelegt worden, daß neben der herkömmlichen Schulgartennutzung auch andere Nutzungen möglich sein werden, die sowohl im Rahmen der Schulbildung als auch im Rahmen des wachsenden Bedarfs nach betreuter Freizeitbetätigung für Kinder realisierbar sind.

- 
- 1.4 Besonderer Nutzungszweck "Sport- und Freizeitbad"
- (1) Die Fläche mit der Zweckbestimmung "Sport- und Freizeitbad" dient der Errichtung und dem Betrieb eines Sport- und Freizeitbades mit gedeckten und ungedeckten Badeanlagen.
  - (2) Zusätzlich zur Errichtung von baulichen Anlagen und Nebenanlagen im Sinne § 14 BauNVO, die der zweckentsprechenden Nutzung des Sport- und Freizeitbades dienen, kann ausnahmsweise die Errichtung von
    - Räumen und baulichen Anlagen, die der sonstigen sportlichen Betätigung, insbesondere des Freizeitsport- und Fitneßsportbereiches, dienen und
    - Räumen für Schank- und Speisewirtschaften sowie Lädenzugelassen werden, sofern diese Nutzungen gegenüber der Hauptnutzung untergeordnet sind und die allgemeine Zweckbestimmung der Fläche gewahrt bleibt.
- 

Auch mit dieser Festsetzung wird in erster Linie die mit der Planzeichnung begonnene Flächensicherung und Sicherung einer bestimmten, im öffentlichen Interesse liegenden Nutzung rechtlich untersetzt und die Zweckbestimmung der umgrenzten Fläche in der Planzeichnung näher bestimmt.

- 
2. Maß der baulichen Nutzung
- (1) Obergrenzen  
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans wird festgesetzt, daß in den Baugebieten die Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden dürfen. Sowohl § 17 Abs. 2 als auch § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
  - (2) Anzahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen
    1. Abweichend von der festgesetzten Zahl der Vollgeschosse ist ein weiteres Vollgeschöß zulässig, wenn es sich hierbei um einen Dachraum handelt, der ein Vollgeschöß ist.
    2. In den eingeschränkten Gewerbegebieten sowie innerhalb der Fläche für die Errichtung des Sport- und Freizeitbades dürfen bauliche Anlagen eine Höhe von 20,00 m über NHN nicht überschreiten. Dies gilt nicht für technische Aufbauten wie Schornsteine und Lüftungsrohre.
  - (3) Ausnahmen  
Ausnahmen von den Festsetzungen zu Abs. 1 und 2 können im Einzelfall zugelassen werden:
    - bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens,
    - wenn die Einhaltung der Festsetzungen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde oder
    - aus Gründen der städtebaulichen Eigenart der Bebauung und des Ortsbildes.
- 

Die Festsetzung zu Abs. 1 verfolgt das Ziel, die mit den künftig zu erwartenden Baumaßnahmen stattfindenden Eingriffe in die Natur und Landschaft auf das zulässige Maß zu beschränken. Künftige Bauherren sollen veranlaßt werden, sorgsam mit dem Bauland umzugehen, was auch bedeutet, innerhalb der "normalen" Obergrenzen Baumaßnahmen zu realisieren und nicht von vornherein Ausnahmen in Anspruch zu nehmen.

Bei der Höhe der baulichen Anlagen (Abs. 2) wurde davon ausgegangen, daß in erster Linie sportliche Zweckbauten einer planerischen Sicherung bedürfen. Da gerade Sportbauten oftmals funktionsbedingte Dimensionen erlangen, ließ man sich bei der Höhe der möglichen baulichen Anlagen von der Mindesthöhe von Tennishallen leiten. Diese wird nach Neufert: "Bauentwurfslehre" mit 9 - 11 m empfohlen, gemessen am Netz vom Boden bis zur Unterkante des Binders. Die ursprünglich im ersten Entwurf zur Festsetzung vorgesehenen 12 m stellten einen Rundungswert für die Außenmaße dar.

Auf Grund dessen, daß mit Vorlage der Vorplanung für die Erschließung der Baugebiete erste definitive Höhenangaben bezogen auf NHN vorliegen, konnte die Höhenangabe in den Festsetzungen entsprechend korrigiert werden. Auch hier sind die 20,00 m ein Rundungswert unter Berücksichtigung der geplanten Höhenlage der Straßen in der Umgebung der betroffenen Baugebiete.

- 
5. Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage"  
Innerhalb der Parkanlage ist die Errichtung eines Kleinfeldsportplatzes zulässig.
- 

Diese Festsetzung war im ersten Entwurf bereits Bestandteil der Festsetzungen zu den Ausgleichsmaßnahmen und sonstigen Maßnahmen im Sinne des Naturschutzes. Im überarbeiteten Entwurf wurde diese Festsetzung unter Pkt. 1 der Festsetzungen aufgeführt. Da es sich hierbei jedoch um zulässige bauliche Nutzung innerhalb einer Grünfläche handelt, wurde die Position der Festsetzung innerhalb der Festsetzungsliste nochmals korrigiert. Es handelt sich dabei jedoch ausschließlich um redaktionelle Änderungen ohne Auswirkungen auf die Planinhalte.

- 
6. Geh-, Fahr- und Leitungsrechte
- 6.1 Die Fläche ABCDA ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Nutzer und Besucher des Schulgartens sowie mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Versorgungsunternehmen zu belasten.
- 6.2 Die auf Grund der nachrichtlichen Übernahmen der Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen in den Plan festgesetzten Flächen sind mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des jeweiligen Erschließungsträgers zu belasten.
- 

Die Festsetzung 6.1 dient der Sicherung der Erschließung, insbesondere der Zuwegung und des befahrbaren Zugangs zur Schulgartenfläche, die nicht direkt an Straßenverkehrsflächen angrenzt. Dabei wurde die räumliche Lage Fläche am Bestand ausgerichtet. Gegenwärtig erfolgt die Erschließung der Schulgartenfläche von der B.-Plache-Straße über die dort vorhandene Wendeanlage.

Die Festsetzung 6.2 wurde im Ergebnis des bisherigen Beteiligungsverfahrens zusätzlich in den Plan aufgenommen und soll die zweckentsprechenden Rechte für die jeweils zuständigen Erschließungsträger sichern.

- 
7. Immissionsschutz
- 7.1 Lärmschutzanlagen "Heinersdorfer Damm" und "Karl-Teichmann-Straße"  
Auf den in der Planzeichnung nördlich des Heinersdorfer Dammes und westlich der Karl-Teichmann-Straße (zwischen der Karl-Teichmann-Straße und den Baugebieten) umgrenzten und als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Flächen sind Lärmschutzanlagen mit einer Höhe von mindestens 1,50 m und höchstens 3,50 m zu errichten. Die Dimensionierung der Lärmschutzanlagen hat in Abhängigkeit der schalltechnischen Prognose (Stand: September 1999) zu erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

- 7.2 "Sport- und Freizeitbad"
- (1) Lärmschutzanlage  
Auf der in der Planzeichnung innerhalb des Baugebietes für das Sport- und Freizeitbad umgrenzten und als Fläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen festgesetzten Fläche ist eine Lärmschutzanlage mit einer Höhe von mindestens 3,00 m zu errichten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
- (2) Flächenbezogener Schalleistungspegel  
Innerhalb des gesamten Baugebietes sind die Lärmemissionen so zu begrenzen, dass die von dieser Fläche ausgehende Schalleistung 56 dB(A)/qm nicht überschreitet. Die zulässigen Beiträge einzelner Anlagen und Nutzungen entsprechen deren Flächenanteilen an der Gesamtfläche (flächenbezogener Schalleistungspegel).

Ausnahmsweise können höhere Emissionspegel zugelassen werden, wenn in geeigneter Form nachgewiesen werden kann, dass im Bereich der angrenzenden allgemeinen Wohngebiete die Richtwerte der "Freizeitlärm-Richtlinie" (Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 38 vom 04.09.1996, S. 889) nicht überschritten werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 4 BauNVO)

- 7.3 Schalldämmung an Gebäuden
- (1) Schallschutz der Außenbauteile  
Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen innerhalb der als Lärmbereich festgesetzten Teile des Plangebietes folgendes erfor-

derliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) aufweisen:

- mindestens 35 dB(A) / Büroräume 30 dB(A).

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

(2) Sonstige Schallschutzmaßnahmen

In den in der Planzeichnung gekennzeichneten Lärmbereichen müssen Schlafräume und Kinderzimmer über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die an den Gebäudeseiten angeordnet sind, die dem Heinersdorfer Damm bzw. der Karl-Teichmann-Straße abgewandt sind. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechselrate mind. 20 km<sup>3</sup> / h und Person) verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Die Festsetzungen zum Immissionsschutz dienen ausschließlich dem Lärmschutz und wurden inhaltlich aus den Ergebnissen des schalltechnischen Gutachtens entnommen. Dabei wird mit Hilfe der Textfestsetzungen ein zweistufiges Lärmschutzsystem aufgebaut. Neben den aktiven Schallschutzmaßnahmen an den Lärmquellen (Schallschutzanlagen, flächenbezogener Schalleistungspegel) werden gleichzeitig passive Schallschutzmaßnahmen bei den Betroffenen festgesetzt (Schalldämmung der Außenbauteile, Grundrißorientierungen).

Mit Umsetzung dieser Festsetzungen ist zu erwarten, daß keine schädlichen Umwelteinwirkungen für die Wohnnutzer auftreten.

Gegenüber dem ersten Entwurf wurde der flächenbezogene Schalleistungspegel für das Gebiet des Sport- und Freizeitbades korrigiert, da nach Aussagen des beteiligten Lärmgutachters für die Beurteilungen des Schallschutzes in diesem Fall nicht die DIN 18005 sondern die Richtwerte der "Freizeitlärm-Richtlinie" ("Leitlinie des MUNR zur Ermittlung, Beurteilung und Verminderung von Geräuschimmissionen", Amtsblatt für Brandenburg - Nr. 38 vom 04.09.1996, S. 889, Anhang B) heranzuziehen ist. Damit ergeben sich Reduzierungen der zulässigen Lärmpegel um 5 dB(A) gegenüber dem ersten Entwurf. Im Rahmen der redaktionellen Endkontrolle der Textfestsetzungen wurde die Festsetzung 7.3 Abs. 1 korrigiert. Der Begriff der "Bürogebäude" wurde durch "Büroräume" ersetzt, da nach Pkt. 1.1 Abs. 4 der Textfestsetzungen "Anlagen für Verwaltungen" auch nicht ausnahmsweise zulässig sind, insofern auch keine Bürogebäude.

Zum Verhältnis Baugenehmigung - Planverfahren für das Gebiet "Sport- und Freizeitbad":  
Mit der Erteilung der Baugenehmigung wurden Auflagen aus Sicht des Immissionsschutzes erteilt, die den Schutz der angrenzenden und zu erwartenden schutzwürdigen Nutzungen sicherstellen sollen. Die Einhaltung dieser Auflagen (Nebenbestimmungen) sind vom Bauherrn gegenüber der zuständigen Baugenehmigungsbehörde nachzuweisen.

Insofern wurden bereits mit der Erteilung dieser Baugenehmigung die schutzwürdigen Belange des künftig angrenzenden Wohngebietes berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der Tatsache, daß dieser Bauantrag (vorerst nur) die Errichtung des gedeckten Teils des Bades (Gebäudekomplex) sowie die zugehörigen Stellplätze zum Inhalt hatte ist mit den Nebenbestimmungen (auch ohne die Festsetzungen des Plans) der entsprechende Immissionsschutz gesichert. Da zum gegenwärtigen Zeitpunkt davon auszugehen ist, daß noch im Jahr 1999 der Satzungsbeschluß zum Bebauungsplan erfolgt, würden künftige bauliche Maßnahmen auf dieser Fläche den Festsetzungen des Plans unterliegen. Somit wäre der Immissionsschutz dann gesichert.

Sollten zwischenzeitlich Bauanträge vorliegen, so ist die zuständige Baugenehmigungsbehörde auf Grund der mittlerweile erreichten "Planreife" dieses Bebauungsplans unter Anwendung der beabsichtigten Festsetzungen in der Lage, zum Immissionsschutz geeignete Nebenbestimmungen in der Baugenehmigung zu formulieren.

### Weitere Änderungen

Weitere Änderungen gegenüber dem ersten Entwurf ergaben sich auf Grund der Aktualisierung der schalltechnischen Berechnungen entlang des Heinersdorfer Dammes und der Karl-Teichmann-Straße. Neben Konkretisierungen bezüglich der Lage und der Dimensionierung der Lärmschutzanlagen ergaben die Neuberechnungen, daß der ermittelte Lärmbereich IV (für passive Schallschutzmaßnahmen) außerhalb der künftigen allgemeinen Wohngebiete verläuft. Deshalb konnte in den Textfestsetzungen auf passive Schallschutzmaßnahmen zum Lärmbereich IV verzichtet werden.

Gleichzeitig sollen die Textfestsetzungen die Planzeichnung ergänzen. Bei der Festsetzung der Höhe der Lärmschutzanlagen wurden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Mindest- und Höchstwerte festgesetzt. Auch hier muß (ähnlich der Planzeichnungsfestsetzungen) ergänzend auf Anlage 4 der Begründung hingewiesen werden. In der Ergänzungskarte zum Immissionsschutz ist die Lärmbeugekante der Anlagen dargestellt sowie die abschnittsweise Höhendimensionierung der Anlagen. Insofern geht die Stadt davon aus, daß die Konkretisierung der Höhen der Lärmschutzanlagen auf der Basis der Festsetzungen im Zuge der Objektplanung und Realisierung der Anlagen erfolgen wird.

- 
8. Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich im Sinne § 1a BauGB
- 

Die unter Pkt. 8 der Textfestsetzungen zusammengefaßten Maßnahmen resultieren aus der Auswertung des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan und der darin enthaltenen Beurteilung der naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen. Dabei wird im Rahmen der Eingriffsbeurteilung ein System an Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen aufgebaut, daß die möglichst abschließende Behandlung der Eingriffsregelung innerhalb des Plangebietes zum Ziel hat.

Dabei werden sowohl grundsätzliche Aussagen hinsichtlich der festgesetzten Maßnahmen getroffen, als auch spezielle Regelungen festgesetzt.

Die Gestaltung der Straßenräume mit einer speziellen Baumart dient der städtebaulichen Aufwertung dieses öffentlichen Freiraums durch die Förderung der Typik (Ortsbild), der Orientierung und der Aufenthaltsqualität (Wohnumfeld). Gut gestaltete wohnungsnaher Freiräume entscheiden mit über die Identifikationsmöglichkeit und das soziale Milieu, das sich in einem Wohngebiet ausbildet (Kommunikation auf der Straße). Gleichzeitig wird dabei neben der positiven Wirkungen von Bäumen im Straßenraum auch deren ökologische Wirkung berücksichtigt.

Grundsätzlich erfolgte die planerische Auseinandersetzung mit dem grünordnerischen Fachgutachten unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen des Plans. Dabei ergab es sich, daß nicht alle Festsetzungsvorschläge bzw. Maßnahmenvorschläge des Fachgutachtens in den Plan übernommen worden:

### Vermeidungsmaßnahme V 2: Reduzierung von Bauflächen

Diese Maßnahme betrifft die Baugebiete östlich der "Turmachse", also die Baugebiete in unmittelbarer Nachbarschaft zur Parkanlage und wurde vorgeschlagen, um durch zusätzliche Flächensicherungen im ökologischen Sinne funktionell wichtige Landschaftsbereiche in ihrer Leistungsfähigkeit zu stärken.

Dabei zeigt die Analyse, daß es sich bei den betroffenen Flächen um keine gemäß BbgNatSchG geschützten Teile von Natur und Landschaft handelt. Ebenso wird bei der

Bewertung dieser Vermeidungsmaßnahme deutlich, daß bei einer Beibehaltung der bisherigen Baugebietsausdehnung von 60 m sowohl die Grünfläche als auch die Freiraumachse in ihrer Funktion prinzipiell erhalten bleiben. Insofern ist kein Belang des Naturschutzes und der Landschaftspflege erkennbar, der eine Reduzierung dieser Flächenausdehnung um 50% erforderlich macht. Berücksichtigt man weiterhin die Tatsache, daß es eines der erklärten Ziele des Plans ist, einen möglichst großen Flächenanteil für die innerstädtische Wohnbebauung zu sichern, so muß in diesem Fall den städtebaulichen (Bebauungs-) Belangen des Plans der Vorrang gegenüber dem Naturschutz und der Landschaftspflege eingeräumt werden.

#### Vermeidungsmaßnahme V 3: Ausschluß der Unterkellerung

Eine Beeinflussung des Wasserhaushaltes, insbesondere des Grundwassers, ist bei einem hohen Grundwasserstand gemäß Fachgutachten grundsätzlich anzunehmen. Ob jedoch letztendlich punktuelle Unterkellerungen überhaupt eine im Sinne der Eingriffsregelung erhebliche Eingriffswirkung verursachen, die es zu vermeiden oder auszugleichen gilt, ist im Fachgutachten nicht abschließend geklärt.

Einer weiteren Klärung bedarf es aus planerischer Sicht auch nicht, da sich die Ausgangslage wie folgt darstellt:

- Es existiert keine gesetzliche Regelung, die eine Unterkellerung in möglicherweise problematischen Bodenverhältnissen untersagt.
- Es gibt bautechnisch die Möglichkeiten, Unterkellerungen in möglicherweise problematischen Bodenverhältnissen vorzunehmen, so daß es im Ermessen des Bauherren liegt, die entsprechenden Aufwendungen zu betreiben.
- Städtebaulich läßt sich die Stadt ebenso von der Überlegung leiten, daß jeder Keller, der regelmäßig für Nebenfunktionen errichtet und genutzt wird zwangsläufig dazu führen kann, daß die Sicherung notwendiger Nebenfunktionen nicht mehr oberirdisch erfolgen muß. Dies führt letztendlich zur Reduzierung von oberflächigen Versiegelungen. Da von dieser möglichen Reduzierung der Oberflächenversiegelung mehrere Schutzgüter (Boden, Klima, Arten- und Biotopschutz, Landschaftsbild) und auch der Wasserhaushalt profitieren würden, könnten die Eingriffe in den Naturhaushalt insgesamt reduziert werden, auch wenn es im Bereich des Grundwassers zu punktuellen Belastungen kommen könnte.

Aus diesen bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Argumenten heraus existiert für die Stadt keine hinreichend (städtebaulich) erklärbare Notwendigkeit, eine Unterkellerung in weiten Teilen des Plangebietes grundsätzlich zu ausschließen.

#### Vermeidungsmaßnahme V 4: Sicherungsmaßnahmen bei der Bauausführung

Für die Übernahme dieser Vermeidungsmaßnahmen in den Bebauungsplan fehlt der Stadt die gesetzliche Ermächtigungsgrundlage.

#### Sonstiges

Auf Grund dessen, daß die Festsetzungen des Plans ausschließlich auf der Grundlage des § 9 BauGB erfolgen können wurden die in den Plan übernommenen Festsetzungsvorschläge ggf. redaktionell überarbeitet, um sie in Übereinstimmung mit den gesetzlichen Grundlagen zu bringen.

---

#### 9. Örtliche Bauvorschriften

##### 9.1 Dachformen

Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans sind Flachdächer bei der Errichtung von Hauptgebäuden nicht zulässig. Als Flachdach im Sinne dieser Festsetzung gelten Dachformen mit einer Dachneigung von 25° und darunter.

##### 9.2 Äußere Gestaltung von Doppelhäusern und Hausgruppen

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist sicherzustellen, daß Doppelhäuser und Hausgruppen so errichtet werden, daß sie jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Gestalterische Einheit heißt, daß Doppelhäuser oder Hausgruppen gemeinsame Grundelemente der äußeren Gestaltung aufweisen. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:

- Firstlinie der Dächer, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial einschließlich Farbe des Materials,
- Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und Türen,
- Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate,
- Sockel- und Traufhöhen.

Bei Hausgruppen können zur Sicherung einer bestimmten gestalterischen Wirkung Ausnahmen zugelassen werden.

Bei zeitlichem Versatz bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen haben die zweiten und folgenden Bauherren nachzuweisen, daß eine gestalterische Einheit mit dem oder den Nachbarn hergestellt wird. Dieser Nachweis ist beim Genehmigungsverfahren für die Errichtung oder Änderung eines solchen Gebäudes der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

Diese Textfestsetzungen dienen der künftigen Gestaltung des Ortsbildes im Bereich des Bebauungsplans und sollen sichern, daß auch bei zeitversetzten Neubaumaßnahmen Typisches am Ortsbild gewahrt bleibt und Verunstaltungen weitestgehend ausgeschlossen werden. Die Flachdachdefinition wurde dem "Wörterbuch der Architektur" (H.-J.-Kadatz, E. A. Seemann Verlag Leipzig, 1980) entnommen.

## 5.2 Nachrichtliche Übernahmen

### Regelungen für den Denkmalschutz

Gemäß den Anforderungen des § 9 Abs. 6 BauGB wurde die Fläche des Bodendenkmals Nr. 529: "Wasserwerk" (Teil I der Denkmalliste des Landkreises Uckermark) nachrichtlich in den Plan übernommen.

## 5.3 Hinweise

Im Ergebnis der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren sowie im Ergebnis der Fachplanungen wurden Belange geäußert und Planungsvorstellungen formuliert, die bei der Realisierung der Planinhalte zu berücksichtigen sind, für deren Aufnahme als Festsetzungen in den Plan jedoch die rechtliche Ermächtigung fehlt. Da sie jedoch eine zweckdienliche Ergänzung der Festsetzungen darstellen, wurden diese Belange und Planungsvorstellungen in Form von Hinweisen gesondert aufgelistet. Innerhalb der Begründung sind diese Hinweise als Anlage 6 angeführt.

## 5.4 Abwägung

### 5.4.1 Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan hat im Rahmen der öffentlichen Bekanntmachung und im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ein dreistufiges Verfahren durchlaufen. Dabei wurden die Planungsphasen, die zur Erarbeitung des Rahmenplans erforderlich waren, im Bebauungsplanverfahren berücksichtigt.

In der ersten Stufe wurden die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt. So hat der Entwurf des Rahmenplans im Sinne einer frühzeitigen Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich ausgelegt und es war Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange über die Inhalte des Rahmenplanentwurfs informiert und ihnen war Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben worden.

Die Ergebnisse dieser Verfahrensschritte sind sowohl in die Überarbeitung des Rahmenplans als auch in die Inhalte des Bebauungsplanentwurfs eingegangen.

In der zweiten Phase wurde die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfs durchgeführt. Parallel dazu wurden die berührten Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung informiert und ihnen wurde der Entwurf des Bebauungsplans zur Stellungnahme übergeben.

In Auswertung dieser zweiten Phase führten die zum Entwurf eingegangenen Anregungen dazu, daß der Entwurf geändert bzw. ergänzt werden mußte. Im wesentlichen handelte es sich um folgende Änderungen:

#### **Bebauungs- und Erschließungskonzept**

Wie bereits unter Pkt. 2.5 erläutert führten die Erkenntnisse zum unterirdischen Leitungsbestand dazu, daß das Bebauungs- und Erschließungskonzept korrigiert werden mußte. In Folge dessen ergaben sich Korrekturen innerhalb der Struktur der Flächennutzungen im Plangebiet, hier insbesondere im Bereich der allgemeinen Wohngebiete, der eingeschränkten Gewerbegebiete und der Grünflächen. Zwar handelt es sich dabei um inhaltliche Planänderungen, die Grundzüge der Planung wurden davon jedoch nicht berührt.

#### **Grünordnerisches Fachgutachten**

Seitens der zuständigen unteren Naturschutzbehörde wurde mitgeteilt, daß das grünordnerische Fachgutachten aus dem Jahr 1998 nicht den Anforderungen entspricht. Deshalb sowie auf Grund der sich aus den konzeptionellen Planänderungen ergebenden neuen Erkenntnisse wurde das grünordnerische Gutachten überarbeitet. Soweit mit den städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt vereinbar, wurden die aktualisierten Inhalte des Gutachtens in den Plan übernommen. Insofern führte dieser Verfahrensschritt auch im Bebauungsplan überwiegend zu Aktualisierungen. Neu wurden im Plan die erhaltenswerten Bäume und Sträucher aufgenommen. Bei den Textfestsetzungen vollzogen sich grundsätzlich Aktualisierungen bzw. Ergänzungen. Zwar handelt es sich dabei auch um inhaltliche Planänderungen, die Grundzüge der Planung wurden davon jedoch nicht berührt.

#### **Sonstige Änderungen**

##### Baugrenzenergänzungen

Auf Grund der Anregungen der Träger öffentlicher Belange wurden in den allgemeinen Wohngebieten, im Bereich des Sport- und Freizeitbades sowie in den Mischgebieten zusätzliche Baugrenzen aufgenommen, die die Sicherheitsabstände zu unterirdischen Leitungsbeständen respektieren.

##### Abwasserpumpwerk

Der Standort des Abwasserpumpwerkes im Bereich der B.-Plache-Straße wird planerisch durch Eintragung des Planzeichensymbols und eine entsprechende Flächenfestsetzung gesichert.

##### Bauweise

Im Ergebnis planerischer Überlegungen seitens der Stadt sowie auf Grund der sich abzeichnenden Tendenzen im privaten Wohnungsbau<sup>8</sup> wurden die einschränkenden Fest-

<sup>8</sup> Laut Aussagen der Stadtverwaltung ist innerhalb der Schwedter Stadtbevölkerung eine zunehmende Akzeptanz flächensparender Bauweisen in Form von Hausgruppen etc. zu erkennen. Das "klassische" Einfamilienhaus gehört nicht mehr zu den alleinigen Wohnungswünschen, so daß mittlerweile auch städtebaulich und architektonisch ausgewogene Reihenhausbauweise durch die Schwedter Stadtbevölkerung verstärkt angenommen werden.

setzungsvorschläge zur Ergänzung der offenen Bauweise ("nur Hausgruppen" / "nur Einzel- und Doppelhäuser") im Hinblick auf eine größere Flexibilität gegenüber künftigen Bauvorhaben aus den Plan gestrichen. Geblieben ist die Festsetzung "offene Bauweise".

#### Immissionsschutz

Der für das Gebiet des Sport- und Freizeitbades festzusetzende flächenbezogene Schalleistungspegel wurde auf 56 dB(A)/qm korrigiert.

Die Flächen, auf denen die erforderlichen Lärmschutzanlagen zu errichten sind, wurden in Auswertung der aktualisierten schalltechnischen Untersuchung korrigiert. Ebenso die Flächenfestsetzungen zu den Lärmbereichen, in denen passive Schallschutzmaßnahmen zu treffen sind.

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Auf Grund der Anregungen der unterschiedlichen Erschließungsträger wurden deren Leitungen nachrichtlich in den Plan übernommen und die betroffenen Flächen sollen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu deren Gunsten belastet werden.

Auf Grund dieser Entwurfsänderungen war es erforderlich, einen erneuten Verfahrensschritt durchzuführen. Da jedoch durch die Änderungen oder Ergänzungen des Entwurfs die Grundzüge der Planung nicht berührt wurden, konnte gemäß § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB das vereinfachte Verfahren im Sinne § 13 BauGB entsprechend durchgeführt werden. Dabei wurden im Parallelverfahren den betroffenen Bürgern und den berührten Trägern öffentlicher Belange der geänderte Entwurf zur Stellungnahme übergeben. Die im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Anregungen wurden erneut geprüft und es war erforderlich, den Anregungen folgend redaktionelle Änderungen (Korrekturen) am Plan vorzunehmen. Auf Grund der Tatsache, daß es sich bei den letzten Änderungen am Plan ausschließlich um redaktionelle Korrekturen handelte bzw. um Ergänzungen zur Verbesserung der Eindeutigkeit der Planaussagen war es nicht erforderlich, den Planentwurf erneut den Bürgern oder Trägern öffentlicher Belange zur Stellungnahme vorzulegen.

Parallel an allen Verfahrensschritten waren die berührten Ämter der Stadtverwaltung beteiligt.

#### 5.4.2 Bürgerbeteiligung

Während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs sind keine Anregungen von Bürgern zum Bebauungsplan eingegangen.

Im Verfahren nach § 3 Abs. 3 BauGB ist eine Rückäußerung eines betroffenen Bürgers eingegangen:

- Bürger:
- > Es wird Widerspruch zum Bebauungsplan eingelegt.
  - > Die vorgesehen Dienstbarkeiten auf dem Grundstück stellen eine nicht zu akzeptierende Einschränkung dar.
  - > Geh- und Fahrrechte sollen nicht auf privaten Grundstücken geplant werden. Bebaubarkeit wird ebenfalls wesentlich eingeschränkt.

Diese Rückäußerung wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Im betroffenen Plangebietsteil werden lediglich die ohnehin vorhandenen Leitungen nachrichtlich übernommen. Ebenso stellen die durch Baugrenzen festgesetzten "Sicherheitsbereiche" beidseitig der Leitungen nur die Situation dar, die bei Bauvorhaben ge-

genwärtig praktiziert wird. Da die Sicherung der vorhandenen Hauptversorgungs- und Hauptabwasserleitungen von gesamtstädtischer Bedeutung ist, sollen die entsprechenden Rechte zugunsten der Versorgungsunternehmen festgesetzt werden.

#### 5.4.3 Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden permanent am Verfahren beteiligt und sowohl im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfs als auch im Rahmen der Durchführung des Verfahrens nach § 4 Abs. 4 BauGB war ihnen (in Abhängigkeit der Berührung ihrer Aufgabenbereiche durch die Planung) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben.

Die im Ergebnis dieser Beteiligungsverfahren vorgenommene Abwägung der geäußerten Belange ist als Anlage 5 dieser Begründung beigefügt. Die Abwägungsergebnisse sind, soweit erforderlich, in die Erarbeitung des Bebauungsplans eingegangen.

#### 5.4.4 Beteiligung der Ämter der Stadtverwaltung

Ähnlich dem Verfahren der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurden die von der Planung berührten Ämter der Stadtverwaltung am Planungsprozeß permanent beteiligt. Dies war insofern von besonderer Bedeutung, da der Bebauungsplan fast ausschließlich die Flächennutzung stadteigener Flächen festsetzen soll, so daß die Belange unterschiedlicher Ämter berührt werden.

Im Rahmen der Durchführung der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs in der Zeit vom 16. Juli bis zum 03. September 1998 und während der Durchführung der Verfahren nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB im September 1999 wurde den von der Planung unmittelbar berührten Ämtern der Stadtverwaltung der jeweilige Bebauungsplanentwurf gesondert zur Stellungnahme übergeben.

Im einzelnen wurden am Verfahren beteiligt:

- Amt für Wirtschaftsförderung
- Liegenschaftsamt
- Bauordnungsamt
- Tiefbauamt
- Bauverwaltungsamt
- Ordnungsamt
- Schulverwaltungsamt.

Die seitens dieser Ämter geäußerten Belange sind, sofern planungsrelevant, in die Erarbeitung des Bebauungsplans eingegangen. Dabei wurden neben den formellen Beteiligungen (mit Aufforderung zur Stellungnahme zu den Planinhalten) mehrfach intensive Abstimmungsberatungen durchgeführt. Die Ergebnisse dieser Abstimmungen sind, sofern Auswirkungen auf die Planinhalte daraus hervorgingen, als Vermerke in die verfahrensakte eingegangen. Ebenso die schriftlichen Stellungnahmen zu den einzelnen Entwurfsstadien des Bebauungsplans.

Im Ergebnis der abschließenden Beteiligung zur Vorbereitung des Satzungsexemplares parallel zum Verfahren nach § 3 Abs. 3 und § 4 Abs. 4 BauGB wurde seitens jedes beteiligten Amtes die Zustimmung zu den Planinhalten erteilt. Im einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

### **Amt für Wirtschaftsförderung**

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung ging keine Rückäußerung ein. Danach wurde das Amt nicht erneut beteiligt.

### **Liegenschaftsamt**

Das Amt gab abschließend Korrekturhinweise, die im weiteren Verfahren berücksichtigt worden sind. Diese Hinweise waren redaktioneller Art, ohne Auswirkungen auf die Planinhalte.

### **Tiefbauamt**

Seitens des Tiefbauamtes wurde ebenfalls den Planinhalten zugestimmt. Weitere Hinweise zum Plan wurden nicht gegeben. Auf Grund der zeitweise parallelen Arbeit zwischen dem Tiefbauamt (zuständig für die Erschließungsplanung des Plangebietes) und dem Amt für Stadtentwicklung (zuständig für die Erarbeitung des Bebauungsplans) konnten relativ frühzeitig beide Planungen aufeinander abgestimmt werden und beide Ämter waren untereinander direkt in die jeweiligen Planungsphasen eingebunden.

### **Bauverwaltungsamt**

Seitens des Amtes wurde abschließend auf Details hinsichtlich der Übernahme von Herstellungskosten für Erschließungswege durch die Stadt hingewiesen. Diese Hinweise haben letztendlich nur informativen Charakter, da die Errichtung der benannten Geh- und Radwege sowie des Anliegerweges 8 für die Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes des Gesamtvorhabens erforderlich ist. Insofern muß die Stadt auch erforderliche Aufwendungen übernehmen.

### **Ordnungsamt**

Auch seitens dieses Amtes wurden keine Bedenken zu den Planinhalten geäußert. Die Hinweise hinsichtlich des erforderlichen Löschwasserbedarfs wurden in die Begründung unter Pkt. 2.5 eingearbeitet.

### **Schulverwaltungsamt**

Es wurden keine Bedenken geäußert. Die Hinweise hinsichtlich des Leitungsbestandes und bezüglich der erforderlichen Qualität der geplanten Schulgartenerweiterungsfläche zum Zeitpunkt der Übernahme durch das Schulverwaltungsamt haben keinen direkten Bezug zu den Planinhalten und bedürfen "hauseigener" Klärungen innerhalb der Stadtverwaltung.

### **Bauordnungsamt**

Seitens des Amtes wurden ebenso keine grundsätzlichen Bedenken zu den Planinhalten geäußert. Die gegebenen Hinweise wurden geprüft und soweit erforderlich, wurden Ergänzungen bzw. Korrekturen der Planinhalte oder der Begründung vorgenommen.

Der pauschalisierenden Auffassung zur Unzulässigkeit von Beherbergungsbetrieben in GE-Gebieten kann dabei nicht gefolgt werden. Zwar sind die Ansätze der angeführten Begründung teilweise nachvollziehbar, dennoch stellt sie nur einseitig die gegenwärtige Gesetzeskommentierung dar. Nach FICKERT / FIESELER<sup>9</sup> sind Betriebe des Beherbergungsgewerbes i. S. von Hotels "... unter 'Gewerbebetriebe aller Art' fallend, vom Grundsatz her im GE-Gebiet generell zulässig ...". Zwar werden anschließend in der Kommentierung auch Anforderungen benannt, unter welchen Voraussetzungen Beherbergungsbetriebe zulässig sind, diese Anforderungen sind jedoch durch die BauNVO bereits vorgegeben und somit im Zuge einer Baugenehmigung zu prüfen. Zwar werden durch die

<sup>9</sup> Fickert, Hans-Carl u. Fieseler, H., Baunutzungsverordnung Kommentar, Deutscher Gemeindeverlag, Köln, 1995, Seite 625

Festsetzungen 1.2 die Gewerbebetriebe aller Art (eines GE-Gebietes) ausgeschlossen, gleichzeitig erklärt diese Festsetzung jedoch die Betriebe des Beherbergungsgewerbes im Sinne § 6 der BauNVO (MI-Gebiet) für zulässig.

Insofern kann den Bedenken des Amtes nicht gefolgt werden.

Dem Rat zur Festsetzung von Geländehöhenpunkten wird nicht gefolgt, da sich ein städtebauliches Erfordernis für diese Festsetzung unter Berücksichtigung des relativ ebenen Geländes nicht ergibt. Hinzu kommt die Tatsache, daß die allgemeinen Wohngebiete insgesamt durch einen Erschließungsträger erschlossen werden sollen, so daß in Vorbereitung der künftigen Wohnbebauung die Errichtung der Erschließungsstraßen erfolgen wird und somit die Baugebiete für eine spätere (auch individuelle) Bebauung vorbereitet werden können. Im übrigen wird die Stadtverwaltung am gesamten Realisierungsprozeß des Bebauungsplans maßgeblich beteiligt sein, so daß evtl. zu einem späteren Zeitpunkt im Zuge der Baurealisierung der Straßen etc. möglicherweise auf die Wünsche des Bauordnungsamtes eingegangen werden kann.

Hinsichtlich des Hinweises auf eine Kostenverteilungsgerechtigkeit bei der Zuordnung von Ausgleichsmaßnahmen auf unterschiedliche Grundstückseigentümer können zum gegenwärtigen Zeitpunkt nur grundlegende Aussagen getroffen werden.

Zwar kann die Stadt derzeitig noch nicht auf ein "gemeindegebietsumfassendes" Ausgleichskonzept zurückgreifen, die konkrete Planungssituation ermöglicht jedoch Lösungen, die einer Gleichbehandlung gleichzusetzen sind.

#### **Innerhalb des Plangebietes**

ist die Kostenverteilungsgerechtigkeit grundsätzlich gewahrt. Auf allen Grundstücken der allgemeinen Wohngebiete sind die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen gleichen Umfangs, lediglich bei den Baumpflanzen werden die Baumstandorte teilweise vorgegeben. Jeder spätere Eigentümer muß jedoch einen Baum pflanzen. Auch für die anderen Baugebiete sind die Ausgleichsmaßnahmen jeweils gebietsbezogen gleich. Unterschiede existieren lediglich zwischen den einzelnen Gebietsarten. Die Ursachen hierfür sind in erster Linie im städtebaulichen Gesamtkonzept zu finden und lassen sich auch damit begründen, daß bei den potentiell größeren Grundstücken (GE-Gebiete und Schwimmbad) die Maßnahmen gegenüber den potentiell kleineren Grundstücken (Wohngebiete) zu relativieren sind.

Grundsätzlich trifft jedoch für alle Maßnahmen zu, daß diese vorerst fast ausschließlich stadteigene Flächen betreffen. Insofern ist vorerst nur ein Grundstückseigentümer von den Maßnahmen betroffen. Zum Zeitpunkt der Planrealisierung in Verbindung mit der partiellen Privatisierung der Grundstücksverhältnisse sind jedem künftigen Eigentümer die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen auf seinem Grundstück von Beginn an bekannt und er kann eigenständig entscheiden, ob er das Grundstück unter den Voraussetzungen nutzen will oder nicht.

#### **Außerhalb des Plangebietes**

sieht die Situation grundsätzlich ähnlich aus, da auch hier sämtliche Ausgleichsmaßnahmen auf stadteigenen Grundstücken realisiert werden sollen. Allerdings gehen die gegenwärtigen Überlegungen davon aus, daß die Stadt auch diejenige sein wird, die die Ausgleichsmaßnahmen finanziert und realisiert. Weiterführende Detailaussagen hierzu sind im Zuge der unmittelbaren Vorbereitung der Planrealisierung zu treffen.

Aus diesen Gründen geht die Stadt davon aus, daß sie hinreichend dafür Vorsorge getragen hat, daß eine relative Gleichbehandlung bei den Kosten für die Ausgleichsmaßnahmen gesichert werden kann. Planänderungen im Zuge der planerischen Auseinandersetzung mit den Rückäußerungen der Ämter ergeben sich nicht.

#### 5.4.5 Ausgleichs- / Eingriffsbilanzierung (Auszug aus dem grünordnerischen Fachgutachten)

Die Bilanzierung erfolgt in einer einfachen flächenmäßigen (quantitativ) Gegenüberstellung der verbleibenden Eingriffsflächen (Bauflächen) zu den Kompensationsflächen (Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen). Bei den Freiflächen wurden die kompensatorisch anzurechnenden Freiflächen die in die Bilanzierung Eingang finden hervorgehoben:

Freiflächen		Bauflächen	
Art/Nutzung	Art der Maßnahme	Fläche in ha	Fläche in ha
Private Gärten auf Baugrundstücken	M	7,61	Eingeschränkt Gewerbegebiete Mischgebiet
Schulgarten (Bestand)	-	1,68	Allgemeines Wohngebiet
Brachfläche	V	0,57	Sport- und Freizeitbad
Schulgarten (Erweiterung)	A	0,81	Verkehrsflächen
Gehölzflächen (Abstandsgrün-Süd)	A	1,68	
Landgrabenpark	A (V)	3,93	
Grünfläche "Regenrückhalteanlage"	A	1,58	
Zwischenbilanz Gesamtfläche		17,86	8,64
Summe Gesamtfläche			26,50
<b>Zwischenbilanz Eingriff-Ausgleich</b>		<b>8,00</b>	<b>8,64</b>
Rückbau und Entsiegelung (Kita 'Marie-Curie-Straße', Kita 'Am Kanal', Kita 'Friedrich-Wolf Ring', Gaststätte Plock)	E	0,57	
Teilentsiegelung/Renaturierung/ Anpflanzungen Am alten Heinersdorfer Damm	E	0,49	
Anpflanzungen Grünflächen K.-Teichmann-Str./Alter Heinersdorfer Damm/Auguststraße	E	0,32	
Anpflanzungen Zufahrtsstraße Kleingartenanlage	E	0,38	
Anpflanzungen Grünflächen K.-Teichmann- Str./Auguststraße/Berliner Allee	E	1,40	
<b>Endbilanz Eingriff-Ausgleich</b>		<b>11,16</b>	<b>8,64</b>
<b>Bilanzierung Defizit / Überschuß</b>			<b>+ 2,52</b>

V=Vermeidung, M=Minderung, A=Ausgleich, E=Ersatz

Quantitativ besteht bei einer Gegenüberstellung der verbleibenden Eingriffsfläche mit der Kompensationsfläche ein Überschuß von 2,52 ha an Kompensationsfläche bei vollständiger ökologischer "Inwertsetzung" der Ausgleichs- und Ersatzflächen. Der qualitativ benötigte zusätzliche Ausgleich ist aber höher zu bewerten, da die Minderungsmaßnahmen, z.B. die gärtnerische Nutzung der nicht bebauten Flächen der überbaubaren Grundstücke, im ökologischen Sinne nicht so hoch zu bewerten sind wie der derzeitige Zustand und eine effektive Neuversiegelung (unter Anrechnung der Entsiegelung bei Ersatzmaßnahmen) von 6,53 ha verbleibt. Daraus läßt sich ein zusätzlicher flächenhafter Anspruch für die Eingriffsbewältigung ableiten, um die verloren gegangenen Funktionen und Werte des Naturhaushaltes wiederherstellen zu können.

Im Vergleich zur 1. Fassung des Fachgutachtens (PLANUNGSBÜRO MARGRAF, 1998) wurden weitere Möglichkeiten zur Vermeidung, Minderung und zur Kompensation des Eingriffes untersucht und in die vorliegende 2. Fassung eingearbeitet.

Die aufgeführten Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und Kompensation des Eingriffsvorhabens führen zu einem quantitativen Kompensationsüberschuß von 2,52 ha. Die schutzgutbezogene Gegenüberstellung verdeutlicht einen wesentlich geringeren Kompensationseffekt. Er sichert aber einen zumindest mittelfristig adäquaten Ausgleich, der beim Schutzgut Arten und Biotope zu einer erheblichen qualitativen Verbesserung der Bestandssituation (innerhalb des Stadtgebietes) führt. Ein auch nicht mittelfristig zu kompensierendes Defizit verbleibt lediglich beim Schutzgut Boden aufgrund der Tatsache, daß nicht in ausreichendem Umfang Flächen zur Entsiegelung zur Verfügung stehen.

### **III. Auswirkungen des Bebauungsplans**

Nach gegenwärtigen Erkenntnissen sind folgende wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplan zu erwarten:

#### Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse / Umnutzungen

Mit der Festsetzung des Bebauungsplans werden die Voraussetzungen für die planmäßige Entwicklung des Gebietes zu einem neuen Stadtteil geschaffen. Negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets sind nicht zu erwarten, da von den beabsichtigten Nutzungen angenommen werden kann, daß sie sich relativ harmonisch in das gesamtstädtische System einfügen.

Die Lebensverhältnisse im Inneren des Plangebietes sollen durch geeignete Maßnahmen gegenüber schädigenden Umwelteinflüssen geschützt werden, so daß davon ausgegangen werden kann, daß mit Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen im Plangebiet die erforderlichen Rahmenbedingungen für gesunde Lebens- und Arbeitsverhältnisse geschaffen werden können.

#### Erschließungsmaßnahmen

Zur Umsetzung der Planinhalte sind umfangreiche Arbeiten zur verkehrlichen und stadttechnischen Erschließung des Gebietes erforderlich. Diese Arbeiten beinhalten sowohl planerische Arbeiten als auch spätere Realisierungsmaßnahmen.

Neben der inneren Erschließung des Gebietes und der Schaffung der erforderlichen Anbindepunkte an die übergeordneten Systeme wird es erforderlich werden, einzelne vorhandene unterirdische Versorgungsleitungen (z. B. Abwasserleitungen, Erdgasleitung, Elektroenergieleitung) zu verlegen, da deren gegenwärtige Lage die Umsetzung der Planinhalte zusätzlich erschweren würde.

### Bodenordnende Maßnahmen

Bodenordnende Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte sind zwangsläufig erforderlich, da der Plan für ein Gebiet festgesetzt wird, daß durch eine relativ großzügige Grundstücksstruktur geprägt ist und sich überwiegend im städtischen Eigentum befindet. Da der Bebauungsplan das Ziel verfolgt, Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum (incl. Grundeigentum an Boden) zu schaffen, sind im Zuge der Planrealisierung umfangreiche Neuordnungen innerhalb der Grundstücksstruktur erforderlich. Gleichzeitig sind die sekundären Flächenanteile (Verkehrsflächen, Grünflächen etc.) eigentumsrechtlich zu sichern.

### Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschätzen. Erste Aussagen sind möglicherweise zu dem Zeitpunkt zu erwarten, ab dem die künftige eigentumsrechtliche Entwicklung und die Art und Weise der Entwicklung und Vermarktung des Gebietes insgesamt klar formuliert worden sind.

### Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich insofern, daß der FNP in seinen Darstellungen die Festsetzungen des Bebauungsplans grundlegend übernehmen wird.

### Auswirkungen auf die Umwelt

Auf Grund der Bebauung ausgedehnter Außenbereichsflächen bereitet der Bebauungsplan erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vor. Hinsichtlich der Auswirkungen wurde ein grünordnerisches Fachgutachten erstellt. In Auswertung dieser Ergebnisse sowie unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt wurden die möglichen Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in den Bebauungsplan aufgenommen. Die abschließende Bewältigung der Gesamtproblematik erfolgte im Zuge der Abwägung, die nach der erneuten Beteiligung einzelner Träger öffentlicher Belange erfolgt ist.

Wie aus dem grünordnerischen Fachgutachten ersichtlich wird, können die zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt nicht innerhalb des Plangebiets ausgeglichen werden. Da es jedoch auch das Anliegen der Stadt ist, diese Eingriffe möglichst umfassend auszugleichen, macht es sich erforderlich, an anderer Stelle im Stadtgebiet nach geeigneten Flächen zu suchen, um ausgleichend im Sinne des Naturschutzes wirksam werden zu können. Im Rahmen der Erarbeitung des grünordnerischen Fachgutachtens wurden deshalb in Abstimmung zwischen Stadtverwaltung und Planern potentielle Flächen innerhalb des Stadtgebietes ermittelt und hinsichtlich ihrer Eignung im Sinne der Ausgleichswirkung untersucht. Eine wesentliche Voraussetzung für eine zügige Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen ist dabei, daß sich die Flächen im Eigentum der Stadt befinden.

Die im Ergebnis dieser Untersuchungen ermittelten Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, die für Ausgleichsmaßnahmen herangezogen werden sollen sowie die Maßnahmen, die auf diesen Flächen durchgeführt werden sollen, sind als Anlage 3 zur Begründung dargestellt.

## **IV. Verfahren**

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 07. September 1995 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 310 / 12 / 95: "Heinersdorfer Damm" beschlossen.

Mit Schreiben vom 30.10.1995 wurde die Landesplanungsbehörde um Mitteilung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung ersucht.

Der Rahmenplan zum Bebauungsplan hat mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.1997 in der Zeit vom 24.02. bis zum 04.04.1997 öffentlich ausgelegen. Parallel dazu erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Dieser Verfahrensschritt ist im Sinne einer frühzeitigen Beteiligung der Bürger gem. § 3 Abs. 1 BauGB und der Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB zu werten.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans ist mit Beschlüssen der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.1997 und vom 18.06.1998 geändert worden, in deren Ergebnis Teilbereiche südlich des Heinersdorfer Dammes aus dem Geltungsbereich ausgenommen und Teilbereiche westlich der K.-Teichmann-Straße in den Geltungsbereich aufgenommen worden sind.

Der Entwurf zum Bebauungsplan hat mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 18.06.1998 in der Zeit vom 16.07. bis zum 03.09.1998 gem. § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Parallel dazu erfolgte gem. § 4 Abs. 1 BauGB die erneute Beteiligung der Träger öffentlicher Belange.

Im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes wurde der Entwurf des Bebauungsplans geändert und ergänzt. Auf Grund der Tatsache, daß diese Änderungen und Ergänzungen des Entwurfs nicht dazu führen, daß die Grundzüge der Planung berührt werden, wurde nach § 3 Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 4 Abs. 1 und 4 BauGB das Verfahren im Sinne § 13 BauGB durchgeführt.

## V. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137) in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Neufassung vom 21. September 1998 (BGBl. I S. 2994),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 01. Juni 1994 (GVBl. I S. 126, 404), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124) und
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.12.1997 (GVBl. I S. 124).
- in Verbindung mit der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990.

## VI. Anlagen

- Anlage 1: Karte: "Flächennutzung / Landschaftsstruktur und Biotopstruktur"  
(Auszug aus dem Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95:  
"Heinersdorfer Damm" / Planungsbüro Margraf, 2. Fassung, Juni 1999)
- Anlage 2: Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95  
(Auszug aus dem Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95:  
"Heinersdorfer Damm" / unmaßstäblich, Stand Juni 1999)
- Anlage 3: Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Plangebietes  
(Auszug aus dem Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95:  
"Heinersdorfer Damm" / Planungsbüro Margraf, 2. Fassung, Juni 1999)
- Anlage 4: Ergänzungskarte Immisionsschutz  
(Übernahmen aus der schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95:  
"Heinersdorfer Damm" / KSZ Ingenieurbüro, Stand: September 1999  
sowie der Trägerbeteiligung)
- Anlage 5: Übersicht zum Abwägungsvorgang Trägerbeteiligung  
(Darstellung der Abwägung der seitens der von der Planung berührten Träger öffentlicher  
Belange vorgebrachten Anregungen)
- Anlage 6: Hinweise  
(In Ergänzung der Festsetzungen des Bebauungsplans)

**Anlage 1: Karte: "Flächennutzung / Landschaftsstruktur und Biotopstruktur"**  
(Auszug aus dem Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95:  
"Heinersdorfer Damm"/ Planungsbüro Margraf, 2. Fassung, Juni 1999)

Diese Karte ergänzt die in der Begründung unter Pkt. 2.3 getroffenen Aussagen und stellt die Flächennutzung im Plangebiet vor der Realisierung der Planinhalte dar.





**Flächennutzung und  
Landschaftsstruktur**

- Offenland
- Ruderalflur
- Rohboden (Aurschüttung/Abtrag)
- Gehölze
- Einzelbäume
- Gehölzgruppen
- Gewässer
- Graben, ganzjährig wasserführend
- Siedlung
- Siedlungsgrün (Grünanlagen u.ä.)
- sonstige Freiflächen (Sportplatz)
- Kleingärten/Grabebald
- Gewerbe/Handel/Dienstleistung
- Gemeinbedarfsflächen
- Verkehr
- Haupt- und Erschließungsstraßen
- Parkplätze
- Geltungsbereich

**Biotopestruktur**

- 01** Fließgewässer
- 01134 Graben, vollständig verbaut
- 07** Laubbüschle, Feidgehölze, Alleen
- 07110 Feidgehölze
- 071822 Obstbaumreihe, lückig und geschädigt
- 10** stark anthropogen geprägte Biotope
- 10112 Grabebald
- 10113 Gartenbrache
- 10126 Sonstige ruderaler Staudenturf
- 10171 Sportplatz
- 12** Siedlungen, Verkehr, Industrie u.ä.
- 12126 Gewerbe-, Handels-, Dienstleistungsf.
- 12131 Hauptstraßen
- 12133 Parkplätze

**GRÜNORDERNISCHER FACHPLAN  
zum Bebauungsplan 'Heinersdorfer Damm' Stadt Schwedt/Oder  
Entwurf**

Themenkarte: Flächennutzung/Landschaftsstruktur und Biotopstruktur	
Auftraggeber: <b>PLANUNGSBÜRO MARGRAF</b> Dipl.-Ing. (FH) für Landschaftsarchitektur Kai-Uwe Margraf Bliesenburger Str. 140, 19127 Berlin Tel.: 030/4766690 Tel.: 0361/6464438	
Auftragnehmer: <b>STADT SCHWEDT/ODER</b> Stadtverwaltung Rothens. Lindenallee 25-29 16303 Schwedt/Oder	
Grundlagen: Municipalplan von Vermessungs- büro Bauteil, Stand Februar 1988	Maßstab: 1:2000
Datum: 01.04.1998	
Bearbeitung: Dipl.-Ing. (FH) Christiane Greth Dipl.-Ing. (FH) Kai-Uwe Margraf	

**Anlage 2: Bebauungskonzept**







(Auszug aus dem Bebauungskonzept zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95:  
"Heinersdorfer Damm" / unmaßstäblich, Stand Juni 1999)

Im Bebauungskonzept wird die Vorzugsvariante für die künftige städtebauliche Entwicklung des Plangebietes dargestellt, auf deren Basis die Grundzüge der städtebaulichen Planung für den Bebauungsplan entwickelt worden sind.

Dabei sind die dargestellten Gebäude und Grundstücke keine Vorgaben für die künftige Bebauung. Sie sind fiktiv und dienen ausschließlich der Veranschaulichung einer möglichen Entwicklung.

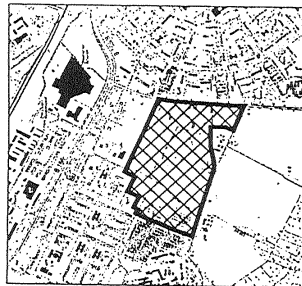


ZEICHENERKLÄRUNG

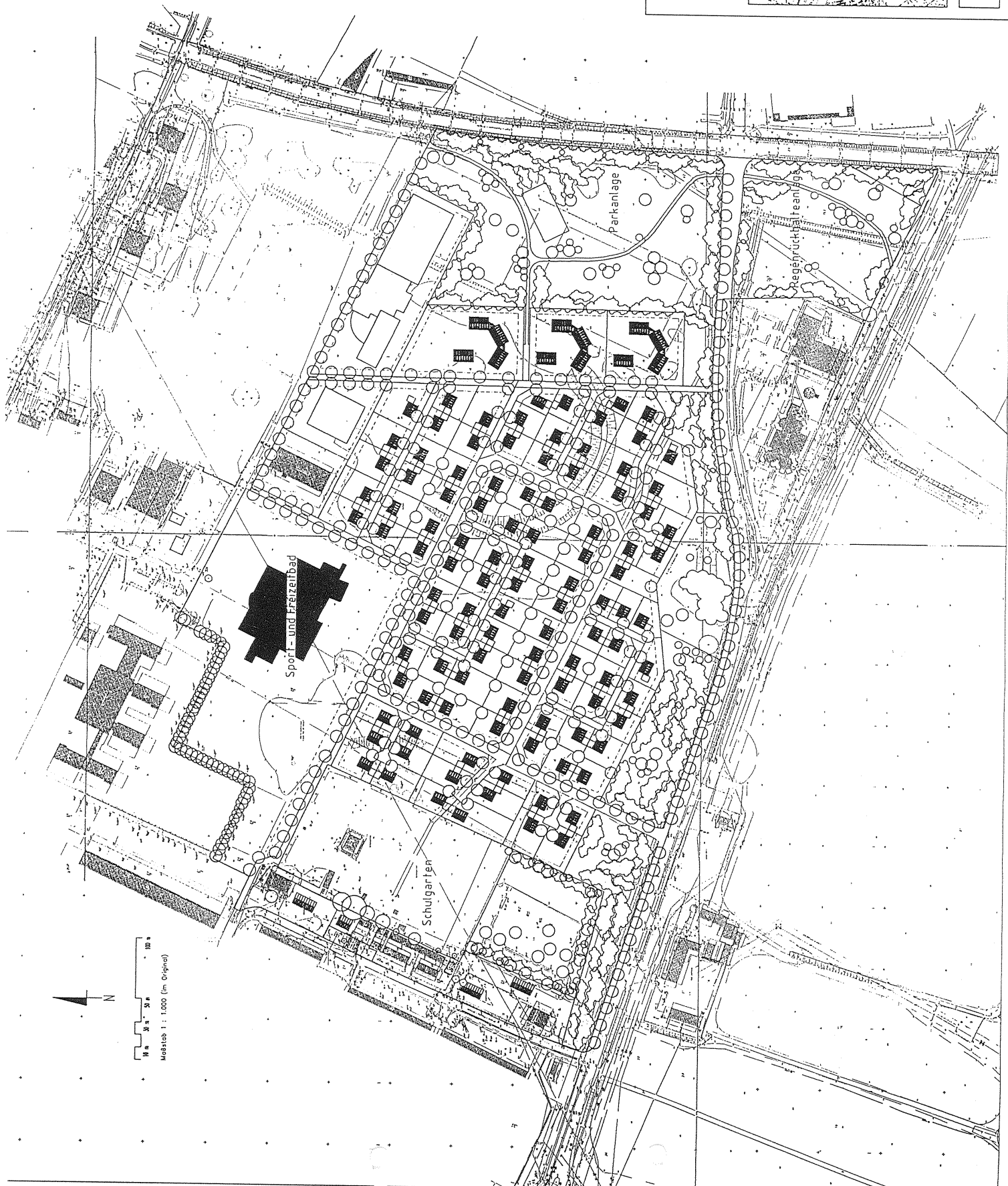
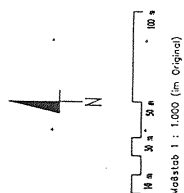
-  gepölte Wohnbauung mit Straßplatz/ Gasse
-  gepölte Hochpreisbauung
-  gepölte Gewerbebauung
-  gepölte Baumfözung
-  gepölte Verkehrsfläche mit Fahrbahnrand
-  Fläche des Geländegewässers

SCHMIEDT/ OBER

BEBAUUNGSPLAN Nr. 310/12/95:  
 "Heinersdorfer Damm"  
 Städtebauliches Konzept  
 Stand: Juni 1999



1:1000  
 Maßstab  
 1:1000  
 Maßstab  
 1:1000  
 Maßstab



**Anlage 3: Ersatzmaßnahmen außerhalb des Plangebietes**

(Auszug aus dem Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95;  
"Heinersdorfer Damm"/ Planungsbüro Margraf, 2. Fassung, Juni 1999)

Nachfolgend werden in Kurzform die Flächen außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans dargestellt, auf denen Ersatzmaßnahmen für die in Umsetzung der Planinhalte erfolgenden Eingriffe in Natur und Landschaft durchgeführt werden.

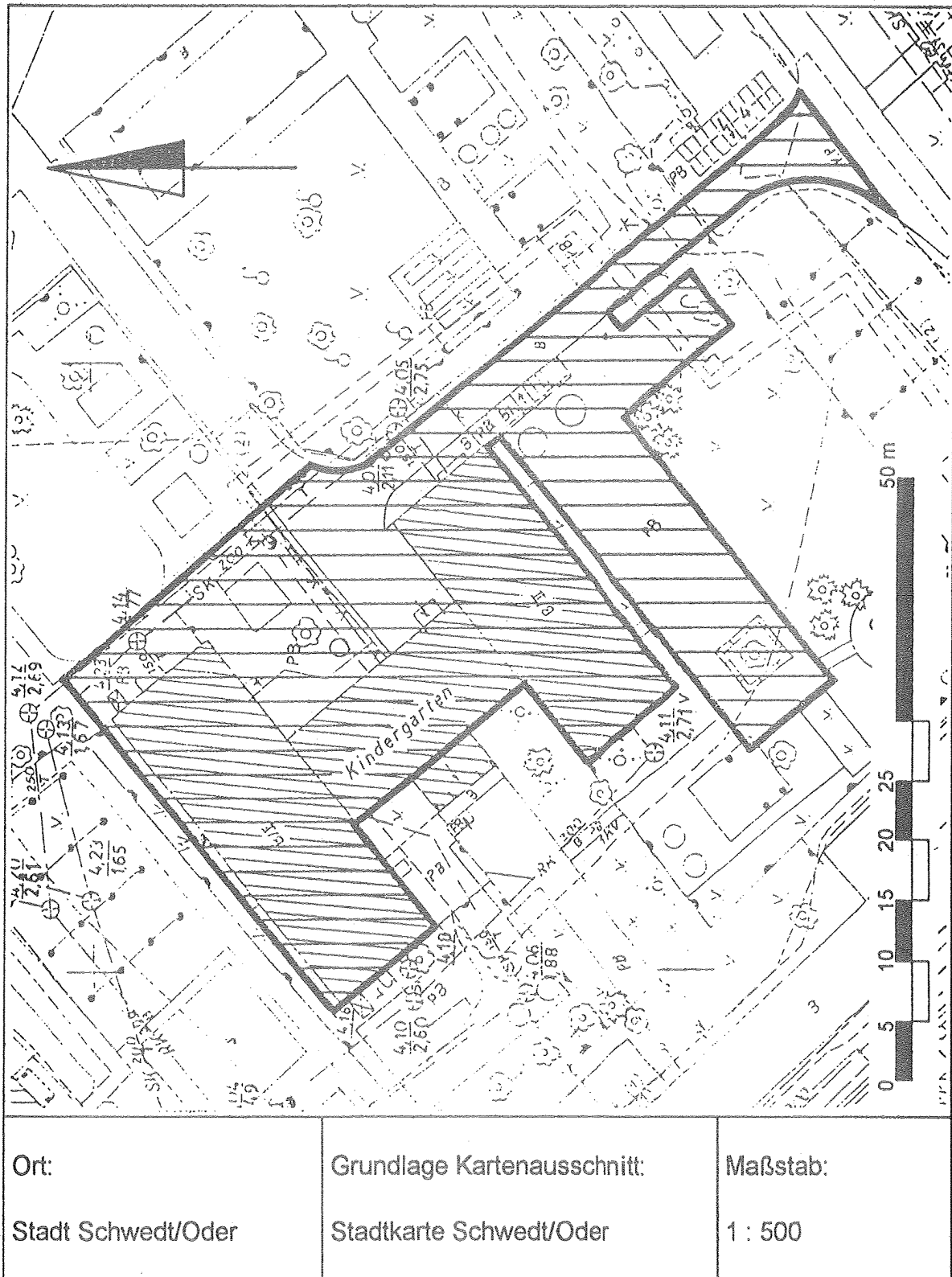
Ergänzende Detailaussagen sind dem Fachgutachten zu entnehmen, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 1****E 1****Entsiegelung und Rückbau überbauter Flächen****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 1/1
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, südlich der Kreuzung B 2 / B 166</li> <li>• Kindertagesstätte an der Marie-Curie-Straße</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	0,16 ha
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriß des Gebäudes der Kindertagesstätte und Entsiegelung befestigter Flächen im Umfeld</li> <li>• Durchführung wohnumfeldverbessernder Maßnahmen mit hohem Grünflächenanteil</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,16 ha Grünfläche</li> </ul> SUMME: 0,16 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriß abgeschlossen, Umgestaltung in Vorbereitung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 58</li> <li>• Flurstücke 77/2, 20</li> </ul>

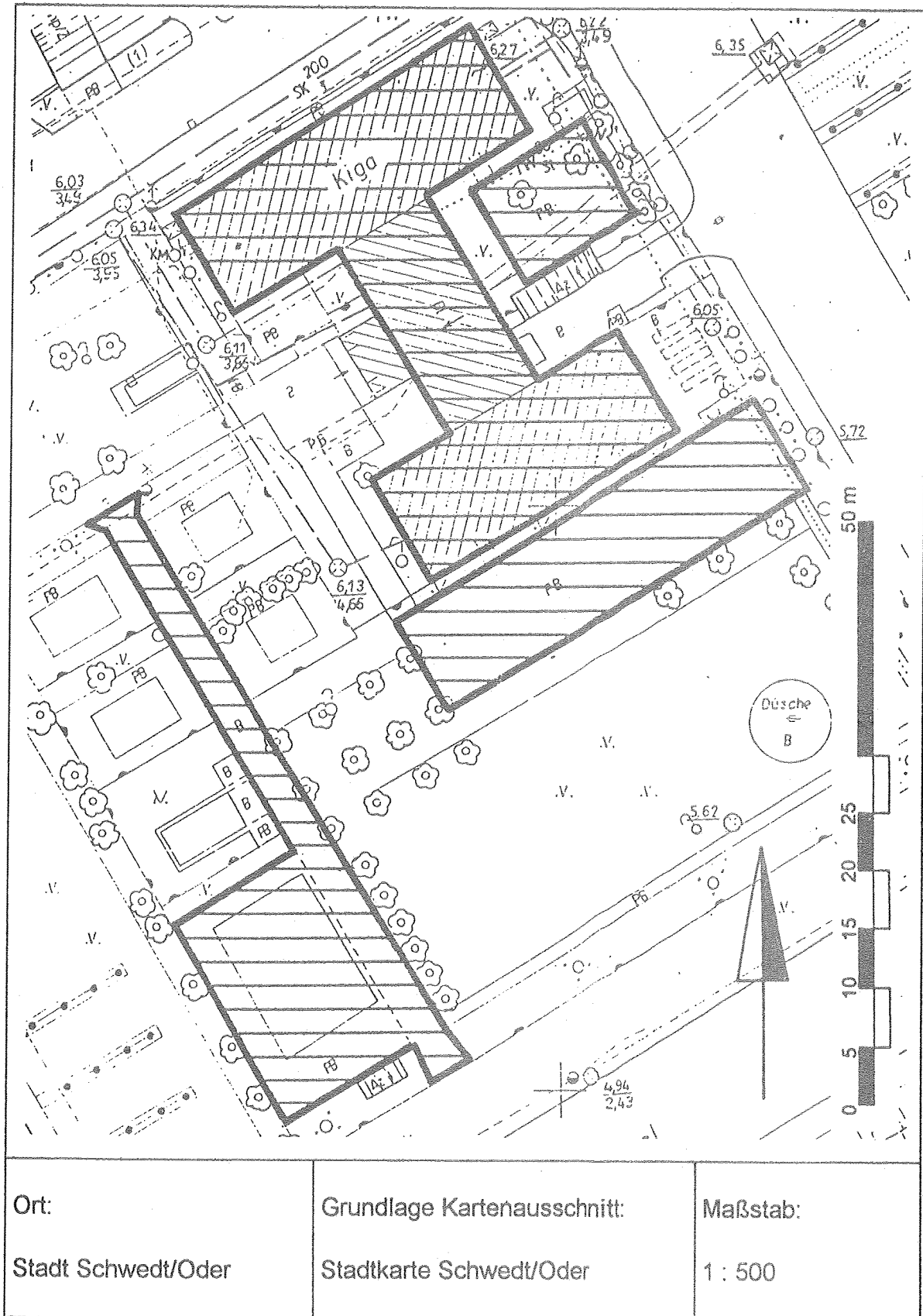
**Bild 2 - Maßnahme E 1/1**



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 2****E 1****Entsiegelung und Rückbau überbauter Flächen****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 1/2
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, südlich der Berliner Straße</li> <li>• Kindertagesstätte 'Am Kanal'</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	0,15 ha
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriß des Gebäudes der Kindertagesstätte und Entsiegelung befestigter Flächen im Umfeld</li> <li>• Durchführung wohnumfeldverbessernder Maßnahmen mit hohem Grünflächenanteil</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,15 ha Grünfläche</li> </ul> SUMME: 0,15 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriß abgeschlossen, Umgestaltung in Vorbereitung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 66</li> <li>• Flurstücke 73, 74/1</li> </ul>

**Bild 3 - Maßnahme E 1/2**



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 3****E 1****Entsiegelung und Rückbau überbauter Flächen****- Kurzbeschreibung -**

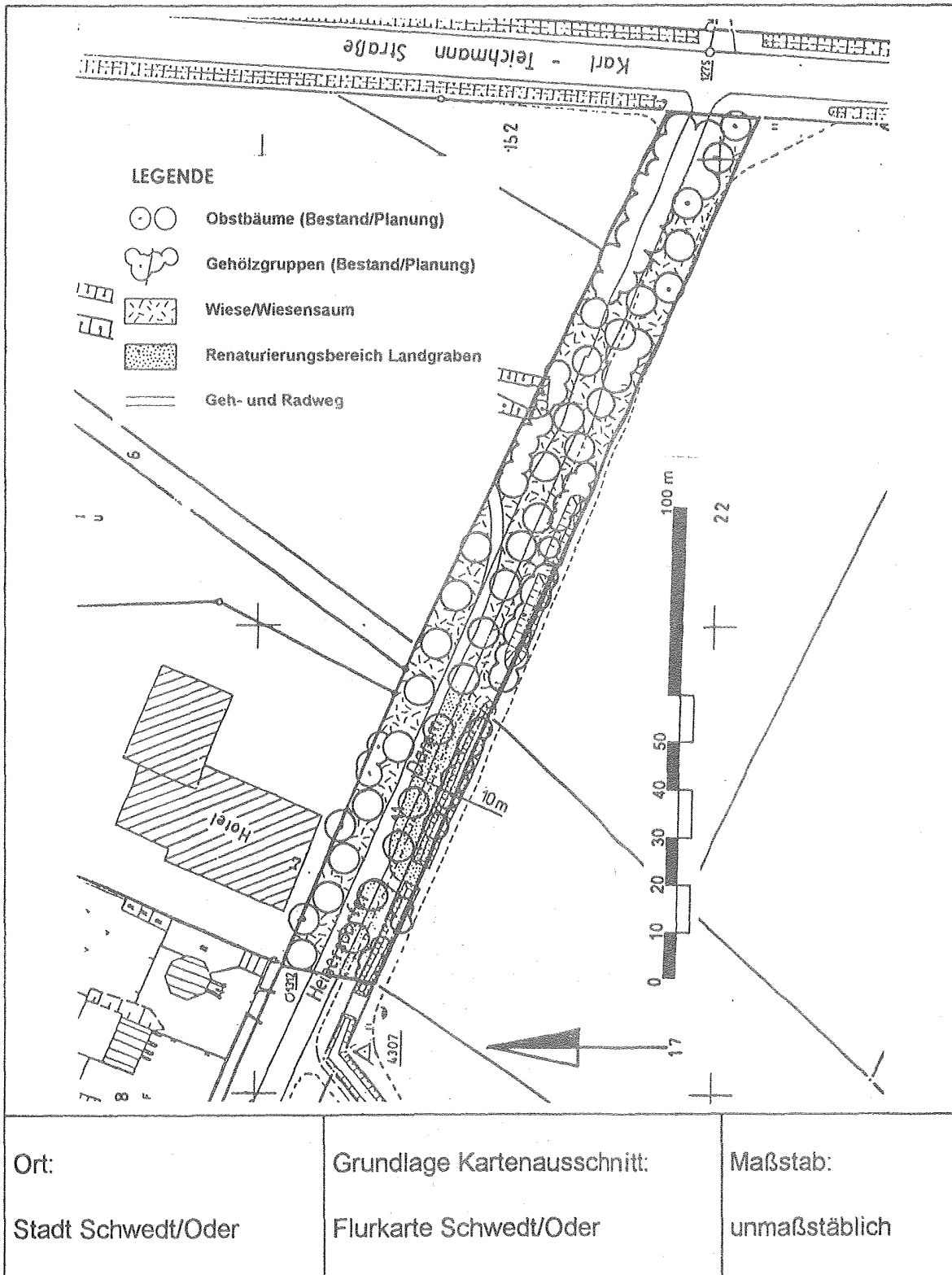
<b>Maßnahmenummer:</b>	E 1/3
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, Friedrich-Wolf-Ring</li> <li>• Kindertagesstätte</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	0,26 ha
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriß des Gebäudes der Kindertagesstätte und Entsiegelung befestigter Flächen im Umfeld</li> <li>• Durchführung wohnumfeldverbessernder Maßnahmen mit hohem Grünflächenanteil</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,26 ha Grünfläche</li> </ul> SUMME: 0,26 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Abriß abgeschlossen, Umgestaltung in Vorbereitung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 54</li> <li>• Flurstück 12</li> </ul>



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 4****E 2****Teilentsiegelung und Renaturierung mit Anpflanzungen am alten Heinersdorfer Damm****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 2
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, alter Heinersdorfer Damm</li> <li>• teilversiegelte Straße mit Saumstreifen und Obstbaumallee</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	0,40 ha
<b>Bestandssituation:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,10 ha Kopfsteinpflaster</li> <li>• 0,10 ha beidseitig Seitenstreifen als verdichteter Sandweg</li> <li>• 0,15 ha beidseitig nitrophile/ruderales Saumflur</li> <li>• 0,03 ha Ackerfläche</li> <li>• 0,02 ha Gehölzfläche (Gemeine Esche, Schwarzer Holunder etc.)</li> <li>• 15 Stück Apfelbäume ca. 20-40 Jahre alt, z.T. vergeist</li> </ul>
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Reduzierung teilversiegelter Straße von 5 m auf 3 m als kombinierter Fuß-Radweg (wassergebunden), Reduzierung der Gesamtlänge</li> <li>• Umwandeln des Sandweges, der Ackerfläche und von Teilen der nitrophilen Saumflur in wiesenartigen Seitenstreifen mit Mindestanteil 20 v.H. Gehölzfläche</li> <li>• Öffnung und Renaturierung des Landgrabens auf mindestens 10 m Breite, naturnahe Bepflanzung, einseitig mit Gehölzgruppen</li> <li>• Anpflanzen von 26 Stück Obstbäume (Lokalsorte)</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,05 ha teilversiegelte Fläche</li> <li>• 0,07 ha Renaturierung Landgraben (Kompensationsfaktor 1:3)</li> <li>• 0,28 ha Umwandlung in Wiesensäume und Gehölzanpflanzungen</li> <li>• 26 Stück Obstbäume</li> </ul> SUMME: 0,49 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 63</li> <li>• Flurstück 11</li> </ul>

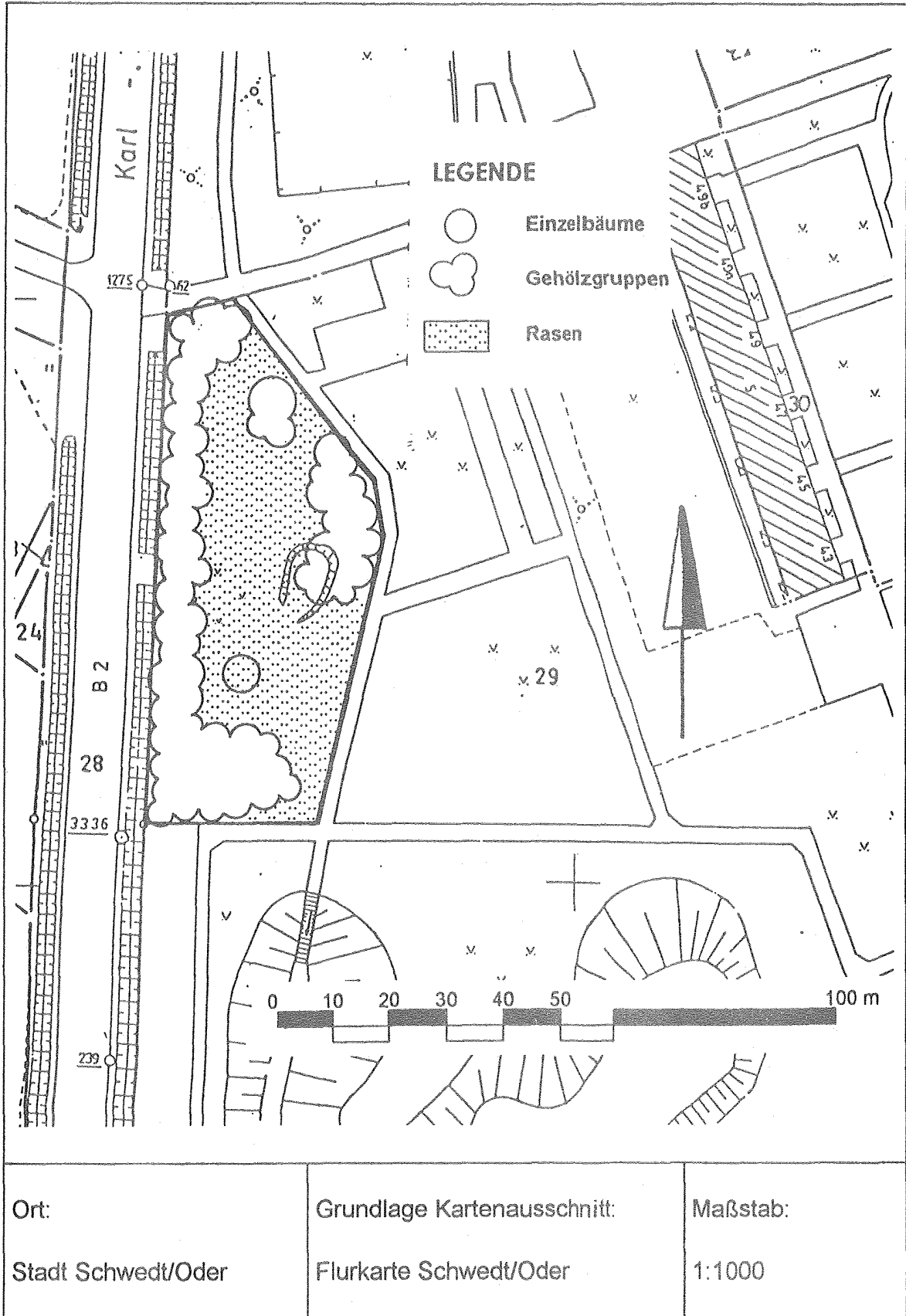
Bild 5 - Maßnahme E 2



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 5****E 3****Anpflanzungen in intensiv gepflegten Grünflächen****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 3/1
<b>Standort:</b>	Stadt Schwedl/Oder, Grünfläche Karl-Teichmann-Straße/alter Heinersdorfer Damm <ul style="list-style-type: none"> <li>• Rasenfläche als Teil einer städtischen Grünanlage</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	0,30 ha
<b>Bestandssituation:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• mehr oder weniger intensiv gepflegter Gebrauchsrasen</li> <li>• Grasnarbe entsprechend Standardmischung (z.B. <i>Festuca</i>, <i>Lolium</i>, <i>Poa</i> i.S., diverse Kräuter etc.)</li> </ul>
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen von Gehölzen mit einem Mindestanteil an der Fläche von 50 v.H., davon Schutzpflanzung entlang der Karl-Teichmann-Straße, Mindestbreite 10 m</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,15 ha Gehölzpflanzungen, davon 0,10 ha straßennah (Kompensationsfaktor 1:0,5)</li> <li>• 0,15 ha Rasenfläche</li> </ul> SUMME: 0,10 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 63</li> <li>• Teil aus Flurstück 29</li> </ul>

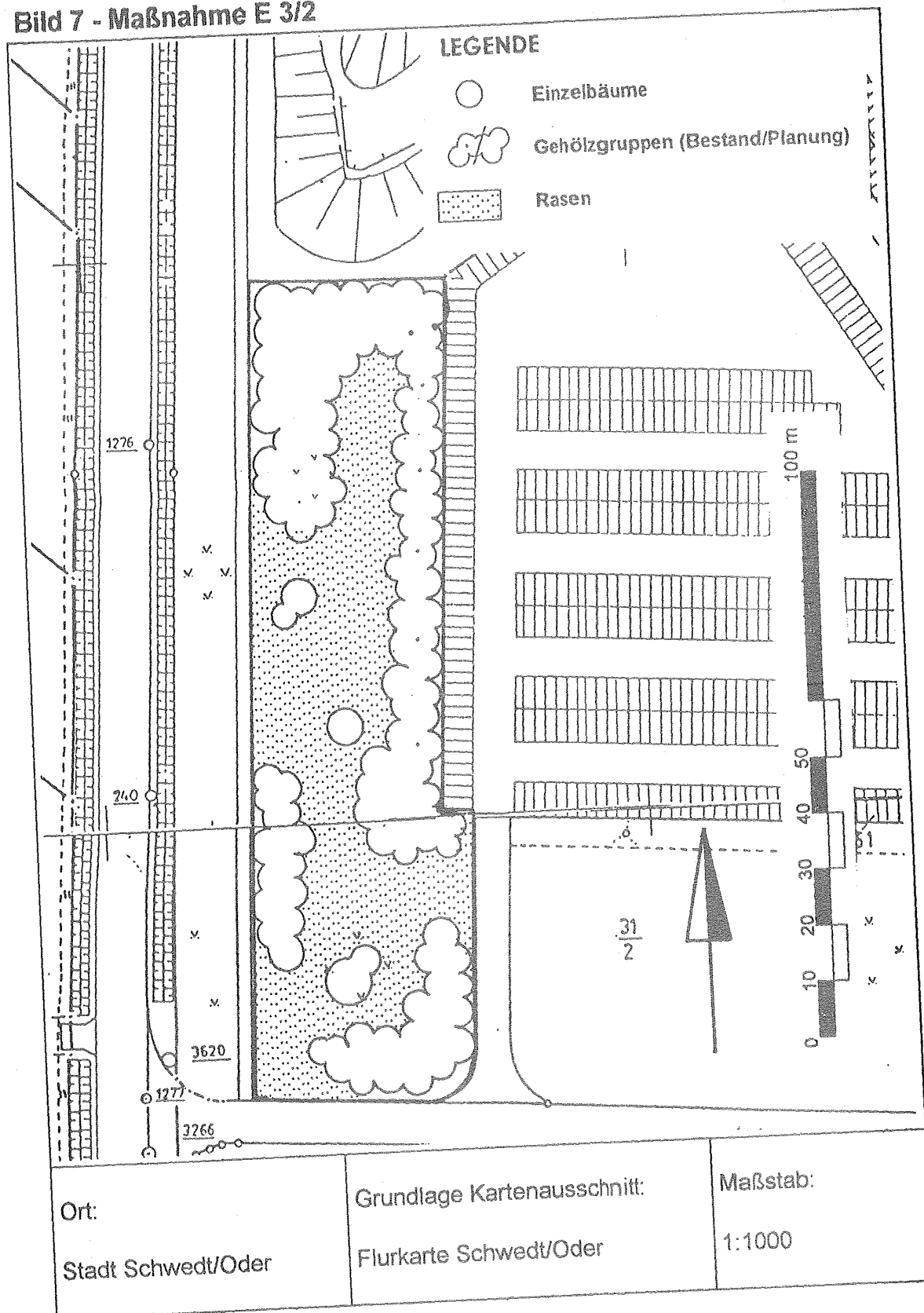
Bild 6 - Maßnahme E 3/1



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 6****E 3****Anpflanzungen in intensiv gepflegten Grünflächen****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 3/2
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, Grünfläche Karl-Teichmann-Straße/Auguststraße</li> <li>• Rasenfläche als Teil einer städtischen Grünanlage</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	0,54 ha
<b>Bestandssituation:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• vgl. E 3/1</li> <li>• außerdem ca. 5 m breiter und 100 m langer Gehölzstreifen (Steinweichsel, Hasel, Hartriegel etc.) an Rückfront der angrenzender Garagen</li> </ul>
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen von Gehölzen mit einem Mindestanteil an der Fläche von 50 v.H., davon Ergänzung der Schutzpflanzung entlang des Garagenkomplexes auf Mindestbreite 10 m</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,27 ha Gehölzpflanzungen (davon 0,05 ha Bestand)</li> <li>• 0,27 ha Rasenfläche</li> </ul> SUMME: 0,22 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 63 - Teil aus Flurstück 29</li> <li>• Flur 67 - Teil aus Flurstück 31/2</li> </ul>

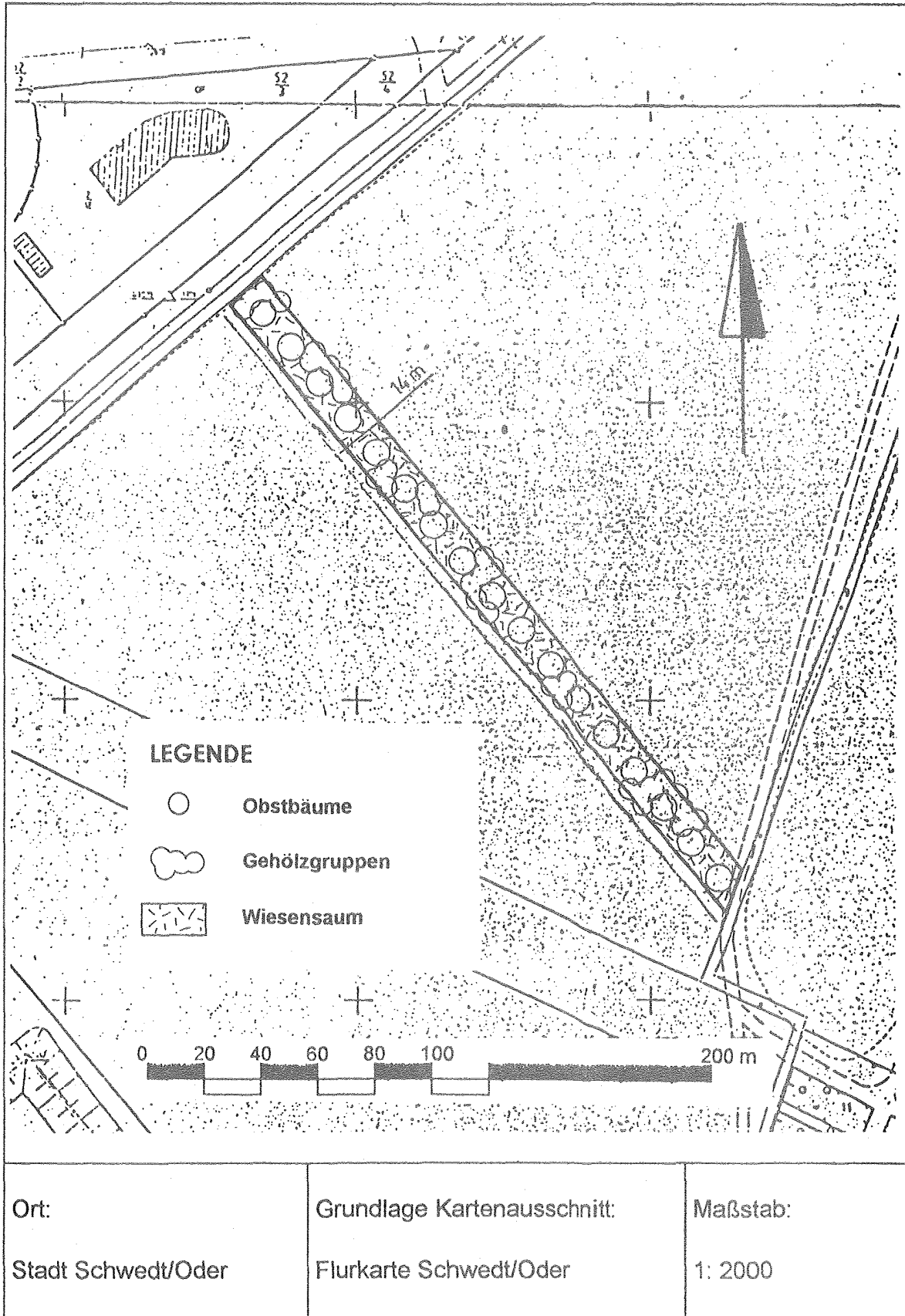
Bild 7 - Maßnahme E 3/2



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 7****E 4****Anpflanzungen und Umwidmung von Ackerland in Krautsäume****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 4
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, Zufahrtsstraße von der Meyenburger Allee in die angrenzende Kleingartenanlage</li> <li>• Ackerfläche auf beginnender Talsandterrasse</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	0,38 ha
<b>Bestandssituation:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ackerfläche neben Weg aus Betonplatten</li> </ul>
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anlage eines 14 m breiten Wiesenstreifens mit sporadischen Strauchgehölzpflanzungen</li> <li>• Anpflanzen von 18 Stück Obstbäumen (lokale Sorte) als Reihe</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,38 ha Krautsaum mit Strauchgehölzen</li> <li>• 18 Stück Obstbäume</li> </ul> SUMME: 0,38 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 62</li> <li>• Teil aus Flurstück 8</li> </ul>

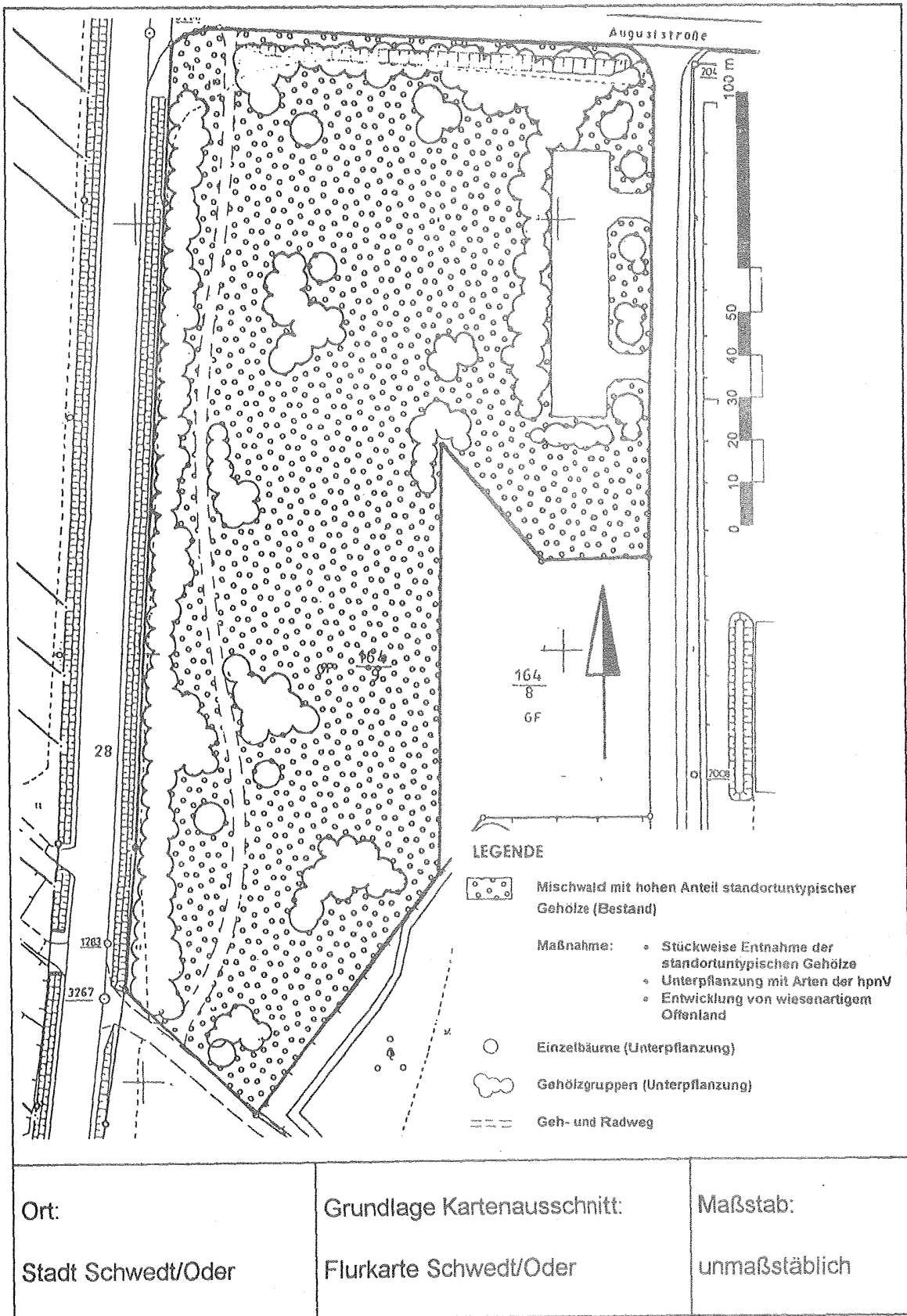
**Bild 8 - Maßnahme E 4**



**Ersatzmaßnahmen****Blatt 8****E 5****Anpflanzungen in standortuntypisch bepflanzten Grünflächen****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 5/1
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, Grünfläche Karl-Teichmann-Straße / Auguststraße / Feierabendheim</li> <li>• waldartiger Bewuchs als Teil einer städtischen Grünanlage</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	2,40 ha
<b>Bestandssituation:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,10 ha Parkplatz</li> <li>• 2,30 ha Vegetationsfläche <ul style="list-style-type: none"> <li>-lockerer waldartiger Baumbestand (bis ca. 30 Jahre alt) aus z.B. Schwarz-Erle, Sand-Birke, Berg-Ahorn, Pappeln i.S. in unterschiedlichen Altersstufen; angepflanzt und am Stamm aufgeputzt;</li> <li>-wiesenartiger, artenarmer Unterwuchs (z.B. <i>Poa spec.</i>, <i>Trifolium spec.</i>, <i>Achillea millefolium</i>)</li> </ul> </li> </ul>
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen von Gehölzen mit einem Mindestanteil an der Fläche von 30 v.H., davon Schutzpflanzung entlang der Karl-Teichmann-Straße mit Mindestbreite 10 m</li> <li>• Anlegen von Offenlandflächen (Wiese) durch stückweise Entnahme standortuntypischer Gehölze auf 20 v.H. der Fläche</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,10 ha Parkplatz</li> <li>• 1,15 ha waldartiger Baumbestand, ohne Strauchgehölze</li> <li>• 0,69 ha Unterpflanzung mit Gehölzen, davon straßennah 0,34 ha (Kompensationsfaktor 1: 0,5)</li> <li>• 0,46 ha Wiesenfläche (Kompensationsfaktor 1:0,5)</li> </ul> SUMME: 0,75 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 67</li> <li>• Flurstück 164/9</li> </ul>

**Bild 9 - Maßnahme E 5/1**



Ort:  
Stadt Schwedt/Oder

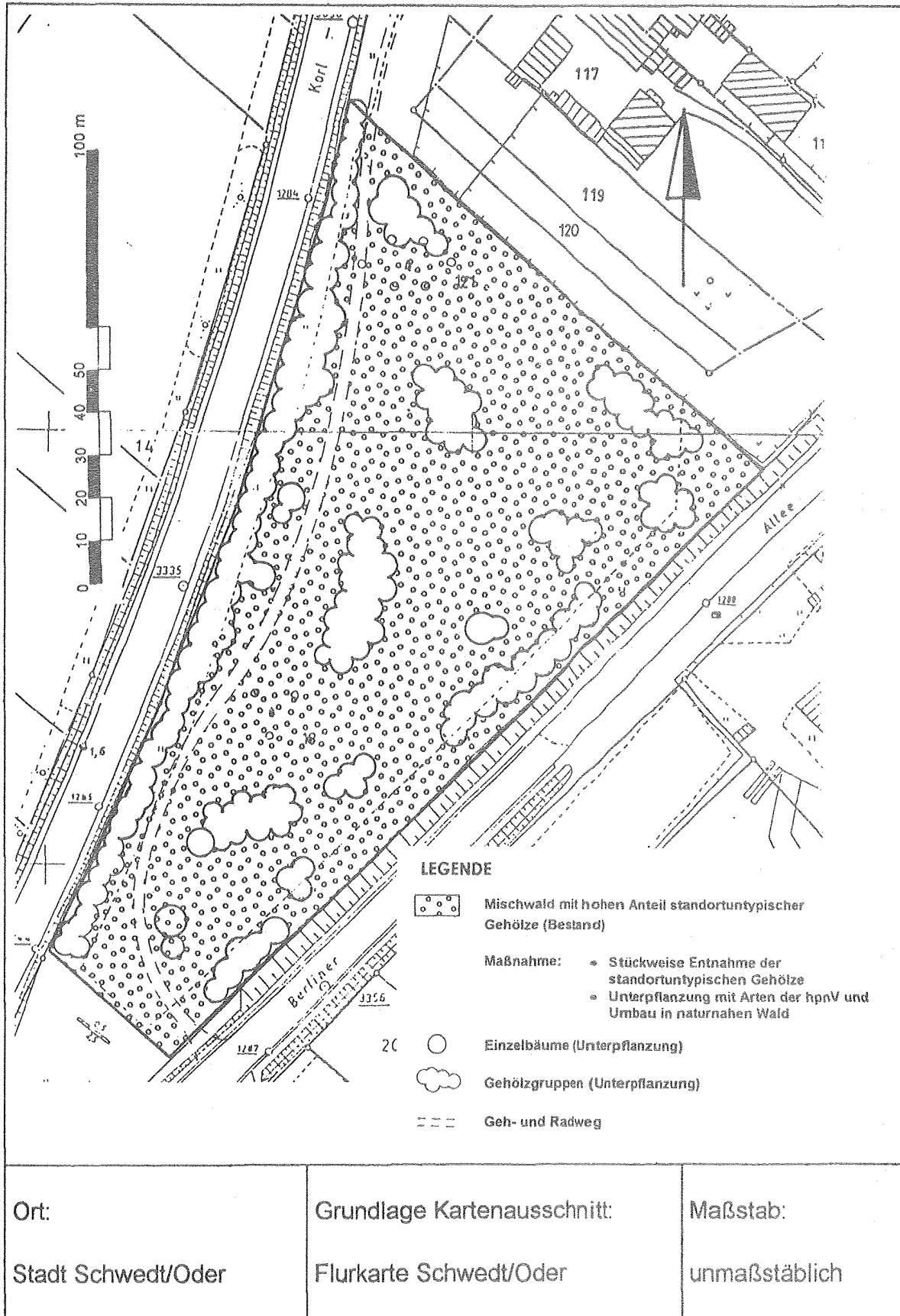
Grundlage Kartenausschnitt:  
Flurkarte Schwedt/Oder

Maßstab:  
unmaßstäblich

**Ersatzmaßnahmen****Blatt 9****E 5****Anpflanzungen in standortuntypisch bepflanzten Grünflächen****- Kurzbeschreibung -**

<b>Maßnahmenummer:</b>	E 5/2
<b>Standort:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Stadt Schwedt/Oder, Grünfläche Karl-Teichmann-Straße/Berliner Allee</li> <li>• waldartiger Bewuchs als Teil einer städtischen Grünanlage</li> </ul>
<b>Fläche:</b>	1,62 ha
<b>Bestandssituation:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 1,62 ha Vegetationsfläche</li> <li>-waldartiger Baumbestand (bis ca. 30 Jahre alt) aus Hybrid-Pappeln und Robinie; angepflanzt, zum Teil bereits stark vergreist</li> <li>-artenarmer, nitrophiler Unterwuchs</li> </ul>
<b>Beschreibung der Maßnahmen:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anpflanzen von Gehölzen mit einem Mindestanteil an der Fläche von 50 v.H., davon Schutzpflanzung entlang der Karl-Teichmann-Straße mit Mindestbreite 10 m</li> <li>• Umbau in naturnahen Wald durch stückweise Entnahme von einzelnen Bäumen bzw. Baumgruppen aus dem vorhandenem Bestand</li> </ul>
<b>Kompensatorisch anrechenbare Fläche:</b>	Planung: <ul style="list-style-type: none"> <li>• 0,81 ha waldartiger Baumbestand, ohne Strauchgehölze</li> <li>• 0,81 ha Unterpflanzung mit Gehölzen, davon straßennah 0,32 ha (Kompensationsfaktor 1:0,5)</li> </ul> SUMME: 0,65 ha
<b>Zeitraum:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Erschließung</li> </ul>
<b>Betroffene Flurstücke:</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Flur 67, 28</li> <li>• Flurstück 121,18</li> </ul>

Bild 10 - Maßnahme E 5/2



**Anlage 4: Ergänzungskarte Immissionsschutz**

(Übernahmen aus der schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan Nr. 310 / 12 / 95: "Heinersdorfer Damm" / KSZ Ingenieurbüro, Stand: September 1999 sowie der Trägerbeteiligung)

Im Ergebnis der Fachplanungen zum Bebauungsplan sowie im Ergebnis der Abstimmungen mit dem zuständigen Amt für Immissionsschutz in Schwedt/Oder wird der Begründung eine "Ergänzungskarte Immissionsschutz" beigefügt.

In dieser Karte sind ergänzend zu den Festsetzungen dargestellt:

- > Wesentliche Ergebnisse der schalltechnischen Prognose zum Bebauungsplan Nr. 310/12/95: "Heinersdorfer Damm", insbesondere
  - Darstellung der ermittelten Vorzugsvariante des aktiven Schallschutzes gegenüber dem Heinersdorfer Damm und der Karl-Teichmann-Straße einschließlich der Darstellung der Abschnitte, in denen eine Lärmschutzwand oder ein Lärmschutzwall errichtet werden soll.
  - Darstellung der ermittelten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109 für passive Schallschutzmaßnahmen auf der Grundlage der Vorzugsvariante des aktiven Schallschutzes.

(Ergänzende Detailaussagen sind dem Fachgutachten zu entnehmen, das Bestandteil der Verfahrensakte ist.)

- > Der Bereich der Immissionsvorbelastung um das Abwasserpumpwerk 5














Hier erfolgt im Ergebnis der Beteiligung des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) die Darstellung des ermittelten Bereiches von 50 m um das Abwasserpumpwerk 5 in der Bruno-Plache-Straße, in dem eventuell mit Geruchs- und Lärmbelastungen in der Nachbarschaft zu rechnen ist.

(Ergänzende Detailaussagen sind den Stellungnahmen des ZOWA zu entnehmen, die Bestandteil der Verfahrensakte sind.)

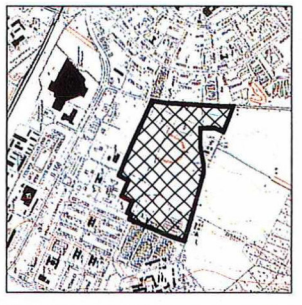
- > Zusätzlich werden zur besseren Orientierung einzelne Festsetzungen des Bebauungsplans übernommen.



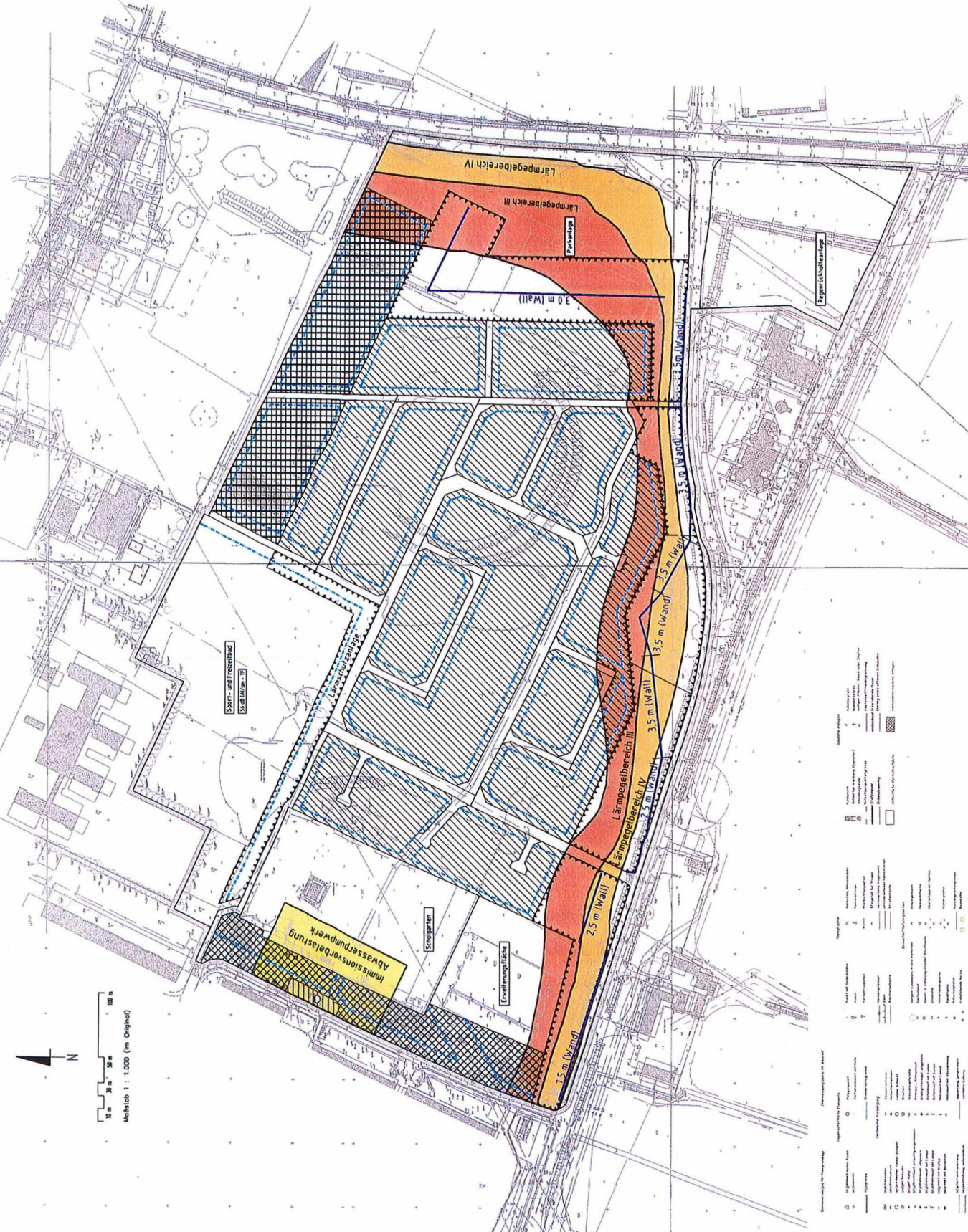
**ZEICHENERKLÄRUNG**

-  Allgemeines Wohngebiet (WA)
-  Mischgebiet (M)
-  eingeschränktes Gewerbegebiet (GZ/A)
-  Lärmbereich III
-  Lärmbereich IV
-  Immissionsvorbelastung / Anwesenheitsbereich
-  Begrenzung
-  Fläche für Abwasserbeseitigung
-  Zweckbestimmung "Anwesen"
-  Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmschutzbereich)
-  Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmbereich)
-  maximal zulässiger Schallleistungspegel S6 dB(A)
-  Begrenzungsfläche der Lärmschutzbereiche (mit Angabe von Art und Höhe der Anlage)

SCHWEDT/ ODER  
**BEBAUUNGSPLAN Nr. 310/12/95:**  
**"Heinersdorfer Damm"**  
 Ergänzungskarte Immissionsschutz  
 Stand: September 1999



in Auftrag von: **Stadt Schwedt/Oder**  
 Projekt: **Immissionsschutz**  
 Stand: **September 1999**  
 Maßstab: **1:1000**



- Legende:**
-  Abwasserbeseitigung
  -  Begrenzung
  -  Fläche für Abwasserbeseitigung
  -  Zweckbestimmung "Anwesen"
  -  Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmschutzbereich)
  -  Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmbereich)
  -  maximal zulässiger Schallleistungspegel S6 dB(A)
  -  Begrenzungsfläche der Lärmschutzbereiche (mit Angabe von Art und Höhe der Anlage)
- Abwasserbeseitigung:**
-  Abwasserbeseitigung
  -  Begrenzung
  -  Fläche für Abwasserbeseitigung
  -  Zweckbestimmung "Anwesen"
  -  Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmschutzbereich)
  -  Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmbereich)
  -  maximal zulässiger Schallleistungspegel S6 dB(A)
  -  Begrenzungsfläche der Lärmschutzbereiche (mit Angabe von Art und Höhe der Anlage)
- Abwasserbeseitigung:**
-  Abwasserbeseitigung
  -  Begrenzung
  -  Fläche für Abwasserbeseitigung
  -  Zweckbestimmung "Anwesen"
  -  Umgrenzung von Flächen für die Errichtung von Anlagen gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmschutzbereich)
  -  Umgrenzung von Flächen für Nutzungseinschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes mit Bezeichnung (z.B. Lärmbereich)
  -  maximal zulässiger Schallleistungspegel S6 dB(A)
  -  Begrenzungsfläche der Lärmschutzbereiche (mit Angabe von Art und Höhe der Anlage)