



**Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat den Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum vorhabenbezogenen B-Plan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ gefasst und damit die rechtliche Voraussetzung zur Änderung des Planentwurfes geschaffen.

Gemäß den Auflagen und Hinweisen der höheren Verwaltungsbehörde wurde der Entwurf dahingehend überarbeitet, dass die genannten Mängel, wie die Aussagen zum Hochwasserschutz und die Festsetzung zum Geh-, Fahr- und Leitungsrecht, behoben wurden. Die vorgenommenen Änderungen sind im geänderten Entwurf durch die Verwendung einer anderen Schriftart hervorgehoben.

Nach der Beschlussfassung wird der geänderte Entwurf mit der Begründung und dem Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben.

Stadt Schwedt / Oder

# **GEÄNDERTER ENTWURF**

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Errichtung von zwei Wohngebäuden  
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

Begründung mit Umweltbericht



*Stand: Dezember 2013*

## **INHALT**

Deckblatt  
Inhaltsverzeichnis

### 0. VORBEMERKUNG

### I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit
2. Plangebiet
  - 2.1 Räumlicher Geltungsbereich
  - 2.2 Gegenwärtige Nutzung
  - 2.3 Übergeordnete Planungen
  - 2.4 Benachbarte Nutzungen
  - 2.5 Eigentumsverhältnisse
  - 2.6 Erschließung
  - 2.7 Geologie und Boden
  - 2.8 Immissions- und Lärmschutz
  - 2.9 Sonstiges

### II. PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)
4. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen
  - 4.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzung)
  - 4.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)
  - 4.3 Hinweise

### III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

### IV. VERFAHREN

### V. RECHTSGRUNDLAGEN

### VI. UMWELTBERICHT

## BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

### 0. VORBEMERKUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) aufgestellt.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht entsprechend § 2, Abs. 4 Baugesetzbuch erstellt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Begründung beigelegt, in der die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans ermittelt und bewertet werden.

*Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde für diesen bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10, Abs. 2 Baugesetzbuch die Genehmigung beantragt.*

*Im Ergebnis der rechtsaufsichtlichen Prüfung wurden folgende Auflagen und Hinweise in die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) eingearbeitet, die zur Änderung des Entwurfs führten:*

- 1. Die Festsetzungen zu den Leitungsrechten wurden in die Planzeichenerklärung neu definiert und in Teil B (Text) ergänzt.*
- 2. Die Aussagen zum Hochwasserschutz wurden auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Berlin- Brandenburg vom 31. März 2009 konkretisiert und als Hinweis in die Satzung aufgenommen.*

*Die Begründung zum Entwurf wurde fortgeschrieben, die Änderungen sind hervorgehoben (Schriftart Kursiv und fett)*

*Auf Grund der Überarbeitung werden die Verfahrensschritte der Beteiligung nach § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 Baugesetzbuch wiederholt.*

## I PLANUNGSGEGENSTAND

### 1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den privaten Wohnungsbau. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Wohnbebauung der Elsbruchstraße und der Helbigstraße ergänzt und verdichtet.

## **2. Plangebiet**

### **2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 275 und Teilen des Flurstücks 42/4 und 36 des Flurs 47 der Gemarkung Schwedt.

Es wird begrenzt durch:

- die verbleibende Teile der Flurstücke 36 und 42/4 im Nordwesten (Bebauung EFH)
- die Helbigstraße, die Flurstücke 41/1, 41/2, und 42/2, 38 im Südwesten (Bebauung Gebäude Stadtwerke bzw. Nebengelass)
- die Elsbruchstraße und Flurstück 274 im Südosten (Bebauung EFH)
- und das Flurstück 43/1 im Nordosten (unbebaut)

### **2.2 Gegenwärtige Nutzung**

Das Plangebiet wird derzeit als Gartengrundstück (zugehörig zu Flurstück 42/4) genutzt bzw. liegt brach (Flurstück 275).

### **2.3 Übergeordnete Planungen**

Auf Anfrage nach den Zielen der Raumordnung nach § 1, Abs. 4 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 04.06.2012 bestätigt, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen.

Im Entwurf des FNP der Stadt Schwedt/ Oder (Stand 11/ 2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

### **2.4 Benachbarte Nutzungen**

Die benachbarten Grundstücke werden durch Wohnbebauung (42/4 und 274), Bebauung mit Nebengelass (41/1, 41/2, 42/2) oder Funktionsgebäude für die Versorgung (38) genutzt. Das Flurstück 43/1 ist derzeit unbebautes Gartenland.

Das weitere Umfeld ist durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser entlang der Elsbruchstraße gekennzeichnet. Die Flurstücke 39/1, 39/2 und 40 (Helbigstraße) sind mit einem Doppelhaus bebaut.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 42/4 verlaufen der Landgraben sowie gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen.

## 2.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke des Plangebietes befinden sich in privater Hand. **Die Verfügungsbefugnis für die Flurstücke des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird vor Satzungsbeschluss durch den Vorhabenträger nachgewiesen.**

## 2.6 Erschließung

### \* **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über private Verkehrsflächen an die Helbigstraße und die Elsbruchstraße angeschlossen, die gemäß § 3, Abs. 4, Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraßen definiert sind.

### \* **Medientechnische Erschließung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Schwedt GmbH (Stellungnahme vom 15.05.2012 und telefonischer Rückfrage vom 04.07.2012 gem. Aktennotiz) gesichert. Ein Anschluss an das Fernsehkabelnetz ist gemäß Aktennotiz vom 04.07.2012 nur von der Elsbruchstraße aus möglich.

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung der anfallenden Abwässer werden durch den ZOWA (Stellungnahme vom 03.05.2012) gewährleistet. Eine Anbindung an die städtische Regenentwässerung ist gemäß Mitteilung des Fachbereichs Hoch- und Tiefbau, Abt. Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder vom 16.05.2012 nicht möglich.

## 2.7 Geologie und Boden

Für das Plangebiet wird auf folgenden Schichtenaufbau geschlossen:

Die vorhandene Mutterbodenschicht wird von Fein- und Mittelsande unterlagert. Der Grundwasserspiegel schwankt in Verbindung mit dem Wasserstand des Landgrabens und liegt in der Regel bei 1,00 bis 1,50 m unter Geländeoberfläche. Für den Neubau der geplanten Wohnhäuser ist das Erstellen eines Baugrundgutachtens zwingend erforderlich.

Generell lässt der anstehende Baugrund eine Versickerung zu. Diese ist jedoch bei Hochwasser oder Frost behindert. Entsprechend Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vom 08.06.2012 wird das anfallende, überschüssige Wasser in den Landgraben eingeleitet. Dazu sind entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke des Plangebietes und zu Lasten des Restflurstücks 42/4 als Leitungsrecht grundbuchlich zu sichern.

Weiterhin sind bei der Errichtung von Kellern dem Stand der Technik entsprechende Abdichtungen zu berücksichtigen. (Mitteilung Fachbereich Hoch- und Tiefbau, Abt. Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder vom 16.05.2012 und Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012).

## **2.8 Immissions- und Lärmschutz**

### **\* Vorbemerkungen**

Bei den Planungen wird das zum jetzigen Zeitpunkt gültige Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Für die Einschätzung der Auswirkungen schädlicher Immissionen auf das Plangebiet werden die Entfernungen zu örtlichen Gewerbe- und Industrieansiedelungen ermittelt.

Eine Beurteilung des Plangebietes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird nicht durchgeführt, da das Plangebiet das bestehende Wohngebiet lediglich ergänzt. Angaben über die in der DIN beschriebenen Orientierungswerte liegen nicht vor.

Stattdessen werden die Grundlagen für einen Nachweis des baulichen Schallschutzes lt. DIN 4109 vorgegeben. Dabei wird die Untersuchung „über die verkehrlichen Auswirkungen des Stadtumbaus in der Gesamtstadt Schwedt/ Oder - Erhebung des fließenden Verkehrs“ (Diagramm, Seite 19, Zählstelle 18 vom 20.06.2005) herangezogen.

### **\* Immissionsschutz**

Die Entfernungen zu den ausgewählten Industrieansiedelungen wurden aus dem Stadtplan (M 1: 15000) ermittelt. Sie betragen

zur:	1. PCK- Raffinerie GmbH	3,00 km
	2. Industriegebiet Breite Allee	1,70 km
	3. LEIPA GmbH	2,20 km
	4. Landprodukte GmbH	0,35 km
	5. Butting GmbH & Co. KG	1,80 km
	6. Olbrechts Blumenland GmbH	0,30 km

Es wird eingeschätzt, dass keine schädlichen Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

### **\* Schallschutz**

Der Abstand der bebaubaren Fläche beträgt ca. 25 m zur Helbigstraße, zur Elsbruchstraße ca. 33 m (Bebauung in zweiter Reihe). Die Elsbruchstraße ist eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.



Für die Richtungen Vierradener Chaussee und Helbigstraße sind die folgenden Nachweise zu beachten:

**Vierradener Chaussee:**

Entfernung: 300 m (minimale Entfernung von Außenwand zur Straßenmitte lt. DIN 18005)

Verkehrsbelastung: Quelle: sh. Vorbemerkung  
Kfz gesamt: 9960/d  
davon LKW: 580/d → LKW- Anteil: 6%

Einstufung lt. DIN 4109, Bild 1, Zeile C:  
 $L_{Am} = 51 \text{ dB(A)}$ , keine Zuschläge

Einordnung lt. Tabelle 8, Zeile 1, Lärmpegelbereich I:  
erf.  $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$   
keine Korrekturbeiwerte (lt. Tab. 9)

Lt. Tab. 10, Zeile 1 sind für die dargestellten Flächenverhältnisse Wand/ Fenster die Schalldämmmaße durch den jeweiligen Objektplaner nachzuweisen.

**Helbigstraße:**

Entfernung: 35 m (minimale Entfernung von Außenwand zur Straßenmitte lt. DIN 18005)

Verkehrsbelastung: Quelle: sh. Vorbemerkung  
Kfz gesamt: 7510/d  
davon LKW: 260/d → LKW- Anteil: 3,5%

Einstufung lt. DIN 4109, Bild 1, Zeile D:  
 $L_{Am} = 62 \text{ dB}$ , keine Zuschläge

Einordnung lt. Tabelle 8, Zeile 3, Lärmpegelbereich III:  
erf.  $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$   
keine Korrekturbeiwerte (lt. Tab. 9)

Lt. Tab. 10, Zeile 2 sind für die dargestellten Flächenverhältnisse Wand/ Fenster die Schalldämmmaße durch den jeweiligen Objektplaner nachzuweisen.

## 2.9 Sonstiges

**\* Altlasten**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Jedoch können bei Schachtarbeiten Fundamente der früheren Bebauung mit Gewächshäusern und Nebenglass aufgefunden werden.

**\* Kampfmittel**

Kampfmittel sind lt. Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.06.2012 auf der Fläche des Plangebietes nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Kampfmittelberäumung sind nicht erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die nächste örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu informieren.

**\* Hochwasserschutz**

***Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) im dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Demnach ist in diesem Bereich den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.***

***Nach den Erläuterungen zum Grundsatz 5.3 des LEP B-B soll im Risikobereich Hochwasserschutz eine hochwasserangepasste oder zumindest schadensminimierte Gestaltung künftiger - und soweit möglich auch bestehender - Infrastruktur- Anlagen gewährleistet werden. Straßenneubauten sollen so geplant werden, dass sie im Hochwasserfall als sichere Flucht- und Rettungswege geeignet sind.***

Die Hinweise zur baulichen Vorsorge entsprechend Stellungnahme sind eingearbeitet.

***Lt. Stellungnahme vom 16.05.2012 sind besonders folgende Hinweise zu beachten:***

- sich am Gebäude sammelndes Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen abzuleiten.***
- Eine Bauweise mit Keller ist von besonderen baulichen Maßnahmen zu begleiten (z.B. „Weiße Wanne“)***
- Die Versicherung von Oberflächenwasser ist durch Überläufe an den Sickerschächten zu unterstützen.***

## **II PLANINHALT**

### **3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)**

Durch die Bebauung der Flurstücke 42/4 und 274 entstand ein nicht bebauter Freiraum, der hier das Plangebiet bildet. Zuwegungen sind vorhanden bzw. werden durch die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Die entstehenden Baugrundstücke lassen als Ziel der Planung die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu.

#### **4. Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen**

##### **4.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzungen)**

**WA** Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die textlichen Festsetzungen über die Zulassung oder den Ausschluss der in der BauNVO genannten Nutzungen sind zu beachten.

Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung.

**GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl 0,4  
Für die bebaubare Fläche der Grundstücke wird als Obergrenze gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO die zul. GRZ mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zul. überbaubaren Grundfläche gemäß § 19, Abs. 4, S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) werden die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen in der Umweltbilanz nicht berücksichtigt.

**E** Einzelhaus  
Die Anordnung von Reihen- oder Doppelhäusern im Plangebiet ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche in Verbindung mit der zul. GRZ nicht sinnvoll und wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.

**II\*** Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei die einschränkenden textlichen Festsetzungen zu beachten sind. Die Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

**PV** private Verkehrsfläche  
Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Zufahrt der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke zur Elsbruch- und Helbigstraße. Weiterhin stellen diese Flächen die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet dar.

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) können diese Flächen zu maximal 60% versiegelt und aus der Flächenbilanz herausgenommen werden.

- 01** Die Querung des Baugebietes durch eine Hochdruckgasleitung St 150 ist durch eine grundbuchliche Eintragung des Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Schwedt GmbH zu sichern. Entsprechend Stellungnahme der Stadtwerke Schwedt GmbH vom 15.05.2012 wird in der Planung ein 4,00 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, auf dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen bzw. sonstige Einwirkungen, die dem Bestand oder dem Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, ausgeübt werden.

Die Errichtung von Parkplätzen ist jedoch gemäß o.g. Stellungnahme nach Abstimmung mit der Stadtwerke Schwedt GmbH zulässig.

- 02** Grunddienstbarkeit für Leitung zur Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser vom Flurstück 275. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird das überschüssige Oberflächenwasser des Flurstücks 275 in den Landgraben abgeleitet. Das entsprechende Leitungsrecht ist zu Gunsten diese Flurstücks im Grundbuch zu verankern.

#### **4.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)**

##### **Bauliche Nutzung**

- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO  
Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle weiteren in § 4, Abs. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

- II\*** Für die geplante Bebauung werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei sich das zweite Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit einer maximalen Drenpelhöhe von  $H = 1,25$  m darstellt. Die Festsetzung unterstützt die Anpassung an die umliegende Bebauung.

##### **Grünfestsetzungen**

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ist je 40 m<sup>2</sup> neuversiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen. Dabei werden an Obstbäume keine Forderungen an den Stammumfang gestellt. Alle anderen in der Pflanzliste enthaltenen Bäume sind mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

### 4.3 Hinweise

#### 1.) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher historischer Ansiedlungen innerhalb des Odertals. Da bei den erforderlichen Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0,30 m mit der Beeinträchtigung von Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird eine baubegleitende Überwachung durch einen zugelassenen Archäologen festgelegt.

#### 2.) Hochwasserschutz

**Das Plangebiet liegt lt. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 gemäß Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) im „Risikobereich Hochwasser“. Deshalb gilt dem vorbeugenden Hochwasserschutz und der Schadensminimierung besondere Aufmerksamkeit. Das bedeutet im Besonderen Infrastrukturanlagen und die Gestaltung baulicher Maßnahmen hochwasserangepasst zu planen.**

#### 3.) Plangrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem Amtlichen Lageplan des Büros Werner und Beutel vom 21.02.2012 entwickelt.

### III AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt zu einer Verdichtung der Bebauung am Übergang der Bebauung der Stadt Schwedt/ Oder in den landwirtschaftlich genutzten Bereich. Es erfolgt die Errichtung von zwei Wohnhäusern (EFH).

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist gesichert ebenso wie die technische Versorgung. Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht betrachtet.

**Der Vorhabenträger sichert die Erschließung des Baugebietes auf Grundlage eines Durchführungsvertrages gemäß § 12, Abs. 1 Baugesetzbuch zu. Dieser, mit der Gemeinde abgestimmter Vertrag, wird vor Satzungsbeschluss abgeschlossen.**

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Schwedt/ Oder keine Aufwendungen.

#### IV VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder wurde am 24.11.2011 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/ Oder gefasst und im Amtsblatt der Stadt Schwedt/ Oder „Schwedter Rathausfenster“ Nr. 12/2011 am 21.12.2011 veröffentlicht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß BauGB § 3, Abs. 1 in der Zeit vom 05.04.2012 bis zum 10.05.2012 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4, Abs. 1 BauGB wurden frühzeitig mit Schreiben vom 23.04.2012 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus dieser Beteiligung resultieren 5 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, 2 Mitteilungen von Fachbereichen der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder sowie 1 Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg, in der bestätigt wird, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Äußerungen und Erörterungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet.

**Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung wurde auf Grundlage von § 10, Abs. 2 Baugesetzbuch bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Aus der rechtsaufsichtlichen Prüfung ergaben sich jedoch Änderungen, so dass der Satzungsentwurf überarbeitet werden musste.**

**Auf Grund dieser Änderungen werden die Verfahrensschritte der Beteiligung nach § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 Baugesetzbuch wiederholt.**

#### V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)

- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26.05.2004 (GVBl. I/2004, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBI. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBI. I, S. 1509)

Stadt Schwedt / Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan  
„Errichtung von zwei Wohngebäuden  
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

Umweltbericht

**GEÄNDERTER ENTWURF**

Schwedt/ Oder, Dezember 2013



## INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG, AUFTRAG, AUFGABENSTELLUNG
  
2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES
  - 2.1 Lage und Abgrenzung
  - 2.2 Darstellung des Vorhabens
  - 2.3 Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
  - 2.4 Flächenbilanz
  
3. BESTANDSAUFNAHME IM PLANGEBIET
  - 3.1 Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
  - 3.2 Grund- und Oberflächenwasser (Schutzgut Wasser)
  - 3.3 Geologie/ Geomorphologie (Schutzgut Boden)
  - 3.4 Klima (Schutzgut Luft und Klima)
  - 3.5 Kultur- und Sachgüter (Schutzgut Kultur, sonstige Sachgüter)
  - 3.6 Wohnen und Erholen (Schutzgut Mensch)
  - 3.7 Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft)
  
4. PROGNOSE ÜBER DIE ERMITTLUNG DES UMWELTZUSTANDES
  - 4.1 Prognose bei Durchführung der Planung
    - 4.1.1 Beeinträchtigung der Fauna und Flora
    - 4.1.2 Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser
    - 4.1.3 Beeinträchtigung des Bodens
    - 4.1.4 Beeinträchtigung des Klimas
    - 4.1.5 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter
    - 4.1.6 Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung
    - 4.1.7 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
    - 4.1.8 Zusammenfassung
  - 4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung
  
5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT
  - 5.1 Flora und Fauna
  - 5.2 Grund- und Oberflächenwasser
  - 5.3 Boden
  
6. ZUSAMMENFASSUNG

# Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder

## UMWELTBERICHT

### 1. VERANLASSUNG, AUFTRAG, AUFGABENSTELLUNG

Der Umweltbericht wird auf Grund der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder und auf Grundlage § 2, Abs.4 des BauGB erarbeitet. Ziel ist das Erfassen von möglichen Beeinträchtigungen der im Folgenden betrachteten Schutzzgüter durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Beauftragung erfolgt durch den Vorhabensträger.

### 2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES

#### 2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Schwedt/ Oder im westlichen Randgebiet des Stadtteils „Neue Zeit“, in der zweiten Reihe zur Elsbruch- und Helbigstraße. Der Planbereich befindet sich im Außenbereich, aber im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

In den Richtungen NO, SO und SW schließen sich bebaute Grundstücke und Verkehrswege an den Geltungsbereich an. Lediglich im NW erfolgt ein Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Terrain. Das weitere Umfeld wird durch gärtnerisch genutzte Flächen und den Landgraben charakterisiert.

#### 2.2 Darstellung des Vorhabens

In zweiter Reihe ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit den erforderlichen Nebenanlagen geplant. Bei der äußeren Gestaltung ist das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand geplant.

#### \* **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über private Verkehrsflächen an die Helbigstraße und die Elsbruchstraße angeschlossen, die gemäß § 3, Abs. 4, Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraßen definiert sind.

**\* Medientechnische Erschließung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Schwedt GmbH (Stellungnahme vom 15.05.2012 und telefonischer Rückfrage vom 04.07.2012 gem. Aktennotiz) gesichert. Ein Anschluss an das Fernsehkabelnetz ist nur von der Elsbruchstraße aus möglich (Aktennotiz vom 04.07.2012).

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung der anfallenden Abwässer werden durch den ZOWA (Stellungnahme vom 03.05.2012) gewährleistet. Eine Anbindung an die städtische Regenentwässerung ist gemäß Mitteilung Fachbereich Hoch- und Tiefbau, Abteilung Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder vom 16.05.2012 nicht möglich.

**2.3 Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan**

Für das anstehende Verfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a, Abs. 3, BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 18, Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148) zu beachten.

Gleichzeitig wird das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, und passt sich mit dieser Festsetzung der umgebenden Bebauung an.

Die Grenzen des Plangebietes sind so festgelegt, dass erforderliche Einschränkungen von Schutzgütern nicht zu erwarten sind bzw. so klein wie möglich gehalten werden.

**2.4 Flächenbilanz**

Gesamtfläche:	1874 m <sup>2</sup> davon
- private Verkehrsfläche:	247 m <sup>2</sup> Gemäß Absprachen mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird die private Verkehrsfläche mit maximal 60% versiegelt. Sie entfällt in der Flächenbilanz.
- Restfläche:	1627 m <sup>2</sup>

- bebaubare Fläche 40% (GRZ 0,4): 651 m<sup>2</sup>  
Eine Überschreitung der GRZ lt.  
§ 19, Abs. 4, S. 2 BauNVO wird  
ausgeschlossen.

Entsiegelungen (lt. Luftbild Brandenburg Viewer vom 25.06.2012):

1. Altes Gewächshaus	16 x 8 = 120 m <sup>2</sup>
2. Nebengelass	3 x 5 = 15 m <sup>2</sup>
3. Nebengelass (hälftig)	16 x 6/2 = 48 m <sup>2</sup>
4. Nebengelass	12 x 6 = 72 m <sup>2</sup>
Summe Entsiegelung:	255 m <sup>2</sup>

Neuversiegelung: 651 m<sup>2</sup> - 255 m<sup>2</sup> = 396 m<sup>2</sup>

### **3. BESTANDSAUFNAHME IM PLANGEBIET**

#### **3.1 Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen)**

Das Plangebiet stellt im derzeitigen Zustand ein durch den Menschen genutztes Gartenareal dar, in dem außer dem Bewuchs mit einer Grasnarbe und Heckenbepflanzung keine weiteren pflanzlichen Besiedelungen nachweisbar sind. Vögel, Kleinsäugern und Insekten finden nur bedingt Schutz und Lebensraum.

Die Tierwelt beschränkt sich, da die Grundstücke eingezäunt sind, auf Kleinnager, meist Feldmäuse, sowie Insekten und einige Lurche, die speziell im in der Nähe befindlichen Landgraben ihren Hauptunterschlupf finden.

#### **3.2 Grund- und Oberflächenwasser (Schutzgut Wasser)**

Eine Versiegelung ist immer ein Eingriff in das Schutzgut Wasser. Die geringe Ausdehnung des Plangebietes und die Festlegung, dass anfallendes Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, reduzieren die negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser deutlich. Die als Vorleistung erbrachten Entsiegelungen (Abriss Nebengelass und Gewächshäuser gemäß Flächenbilanz) werden bei der Bewertung berücksichtigt.

#### **3.3 Geologie/ Geomorphologie (Schutzgut Boden)**

Jegliche Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Daher ist der Boden bei der zu erwartenden Bautätigkeit zu schützen und seine Funktionsfähigkeit zu erhalten. Durch technische Maßnahmen ist die komplette Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken zu gewährleisten.

### **3.4 Klima (Schutzgut Luft und Klima)**

Wesentlich erhöhte Immissionen von Luftschadstoffen durch die geplanten Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten. Eine klimatechnische Betrachtung ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht relevant.

### **3.5 Kultur- und Sachgüter (Schutzgut Kultur, sonstige Sachgüter)**

In der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt, jedoch ist mit Bodendenkmalen zu rechnen.

### **3.6 Wohnen und Erholen (Schutzgut Mensch)**

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern (Einfamilienhäuser). Abgesehen von den Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

### **3.7 Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft)**

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich einer bestehenden Bebauung und ergänzt diese. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird nur unwesentlich verändert. Der Charakter der Landschaft bleibt unverändert.

## **4. PROGNOSE ÜBER DIE ERMITTLUNG DES UMWELTZUSTANDES**

### **4.1 Prognose bei Durchführung der Planung**

#### **4.1.1 Beeinträchtigung der Fauna und Flora**

Die geplante Bebauung und damit verbundene Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Dieser wird durch die geringe flächenmäßige Ausdehnung des Gebietes unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung deutlich relativiert.

Entsprechend der aufgestellten Flächenbilanz können max. 396 m<sup>2</sup> in dem ausgewiesenen WA und 148 m<sup>2</sup> in den privaten Verkehrsflächen neu versiegelt werden. Das entspricht maximal 30% des Plangebietes. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) sind Ausgleichmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

#### **4.1.2 Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser**

Das anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin auf dem Grundstück versickert. Das Grundwasser ist durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird für den Fall, dass die normale Versickerung in Frost- oder Hochwasserperioden nicht möglich ist, das anfallende Wasser aus den zu errichtenden Sickerschächten über eine grundbuchlich zu sichernde Leitung DN 200 in den Landgraben abgeführt. Damit werden die Hinweise der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz umgesetzt.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

#### **4.1.3 Beeinträchtigung des Bodens**

Durch die Versiegelungen wird die Funktion des Schutzgutes Boden eingeschränkt. Ein Ausgleich ist erforderlich. Lt. Flächenbilanz werden im WA 396 m<sup>2</sup> und in den privaten Verkehrsflächen 148 m<sup>2</sup> neuversiegelt. Das entspricht 30% des Plangebietes. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird als Ausgleichmaßnahme die Pflanzung von einem einheimischen Baum lt. Pflanzliste je 40 m<sup>2</sup> Neuversiegelung vorgenommen. Damit werden die Hinweise der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Die Beeinträchtigungen werden letztlich als nicht erheblich eingeschätzt.

#### **4.1.4 Beeinträchtigung des Klimas**

Es liegen keine Beeinträchtigungen des Klimas vor.

#### **4.1.5 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter**

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Diese können durch die geplanten baulichen Maßnahmen zerstört oder beeinträchtigt werden. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird eine baubegleitende archäologische Untersuchung der Eingriffe in den Baugrund tiefer 30 cm durchgeführt. Damit werden die Hinweise der Stellungnahme der Unteren Denkmal-schutzbehörde umgesetzt.

Die Beeinträchtigung wird als gering eingeschätzt

#### 4.1.6 Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung

Eine Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

#### 4.1.7 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung von zwei Wohnhäusern liegen nicht vor, da die geplante Maßnahme in ihrer räumlichen Ausdehnung zu klein ist.

#### 4.1.8 Zusammenfassung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeiten
Mensch	keine	-
Pflanzen/ Tiere	sehr gering	-
Boden	gering	-
Wasser	sehr gering	-
Luft/ Klima	keine	-
Landschaft	keine	-
Kultur- u. Sachgüter	gering	-
Wechselbeziehungen	keine	-

**Legende Erheblichkeiten:**

- nicht erheblich
- \* weniger erheblich
- \*\* erheblich
- \*\*\* sehr erheblich

#### 4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da keine planbaren Veränderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eintreten.

## **5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT**

### **5.1 Flora und Fauna**

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) unterstützt die geplante Ersatzpflanzung von einem einheimischen Laubbaum je 40 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche die Ansiedlung von Vögeln und Insekten in Plangebiet.

### **5.2 Grund- Oberflächenwasser**

Die Festlegung Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern unterstützt den Wasserhaushalt im Plangebiet.

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird für den Fall, dass die normale Versickerung in Frost- oder Hochwasserperioden nicht möglich ist, das anfallende Wasser vom Flurstück 275 und Teilen des Flurstücks 42/4 über eine grundbuchlich zu sichernde Leitung DN 200 in den Landgraben abgeführt.

### **5.3 Boden**

Der Boden ist während der Bauarbeiten zu schützen, speziell der Mutterboden ist vorschriftgerecht auf dem Grundstück zu lagern. Verdichtungen sind auf den notwendigen Bereich zu beschränken. Mit der Festlegung zur Pflanzung von einem einheimischen Laubbaum je 40 m<sup>2</sup> versiegelter Fläche wird die Wasserhaltung des Bodens verbessert. In dem Wurzelbereich wird die Tierwelt (Insekten) unterstützt.

## **6. ZUSAMMENFASSUNG**

Die Planung erschließt zwei Grundstücke zur Bebauung mit Wohngebäuden. Die Untersuchung zeigt, dass einige Schutzgüter bei der Ausführung der Planung nicht negativ tangiert werden (Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter, Luft und Klima).

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und besonders Boden sind durch die zu erwartende Versiegelung vorhanden. Diesen Beeinträchtigungen wird mit Festlegungen wie die Versickerung von Regenwasser, den besonderen Schutz des Bodens während der Bauphase und der Pflanzung einheimischer Laub-



bäume entgegengewirkt. Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen sind im Plangebiet nicht möglich.

Wechselwirkungen aus der Überlagerung der Beeinträchtigungen der Einzelnen Schutzgüter sind hier nicht zu erwarten.

Die derzeitige Nutzung als Gartenland bzw. als brachliegendes Grundstück zwischen bebauten Flächen entzieht das Plangebiet bereits jetzt einer naturbelassenen Umgebung.





Die ausführende Firma hat diese Unterlagen eigenverantwortlich zu prüfen und Unstimmigkeiten vor Baubeginn mit dem Ersteller dieser Unterlage zu klären. Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte gemäß DIN 34 vor. Für nicht abgenommene Bauteile wird keine Haftung übernommen!



d			
c			
b			
a			
Index	Datum	Art der Änderung	
<b>Bauplanung Andreas Gaier</b> Entwurf - Skizze - Freischneiden - Baubetreuung 16303 Schuedt/Oder - Berliner Straße 10 Tel./Fax - 03332/2670090 - 03332/2670096 e-mail bauplanung-gaier@schuedt.de			Datum: 12/21019 Bearbeiters: Gaier Maßstab: 1 : 250
Bauvorhabens: Vorhabenbezogener Bebauungsplan		Bauherr/Auftraggeber: Herr Günter Wolter 16303 Schuedt/Oder	
Bauort: 16303 Schuedt/Oder Helbigstraße/Eisbruchstraße		Unterschrift des Bauherrn	
Bauteil/Planbezeichnung: Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhaben- bezogenen Bebauungsplan "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Eisbruchstraße"			Bl.-Nr.: E 01
Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei Herr DI Andreas Gaier.			