

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich		
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.:	95/15
Der Bürgermeister Fachbereich: Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:		
Datum: 6. Mai 2015	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat		
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss am: <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung am:	18. Juni 2015	

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B).
2. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie betroffene Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:				
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt		
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.			
Erträge:	Produktkonto:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:		Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam: Deckungsvorschlag:				
Datum/Unterschrift Kämmerin Regina Ziemendorf				

Bürgermeister
Jürgen Polzehl

Beigeordneter
Lutz Herrmann

Fachbereichsleiter/in
Frank Hein

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

Begründung:

Am 4. Dezember 2014 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ gefasst.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird begrenzt durch:

- die Berliner Straße im Osten,
- die Straße Am Sportplatz im Süden,
- den Sportplatz Heinrichslust im Westen und
- das Flurstück 219, Flur 46 im Norden.

Ziel des Bebauungsplanes ist planungsrechtliche Sicherung einer Fläche im Stadtgebiet von Schwedt/Oder, um ein integratives Wohnprojekt zu realisieren. Zukünftige Mieter sind Familien mit behinderten Angehörigen, Menschen mit Behinderungen, aber auch Menschen ohne Behinderung. Träger ist der Verein Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e.V.

Im Rahmen der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit wurde der Vorentwurf zum Bebauungsplan gemäß § 3 Abs.1 BauGB vom 10. November 2014 bis einschließlich 12. Dezember 2014 öffentlich ausgelegt. Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gemäß § 4 Abs. 1 BauGB. Die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen und Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung einschließlich Umweltbericht und die wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sollen nun für die Dauer eines Monats öffentlich ausgelegt werden, gemäß § 3 Abs. 2 BauGB, sowie zeitgleich die Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Stadt Schwedt/Oder

ENTWURF

Bebauungsplan
„Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“

Begründung mit Umweltbericht



Stand: Mai 2015

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. Planfestsetzungen und textliche Festsetzungen

4.1 Teil A: Planfestsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

4.2 Teil B: Textliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.3 Bauweise, Baugrenze

4.3 Hinweise

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV. VERFAHREN

V. UMWELTBERICHT

(gesondertes Inhaltsverzeichnis)

VI. RECHTSGRUNDLAGEN

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

0. VORBEMERKUNG

Der Bebauungsplan wird auf Grundlage des Par. 10 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.11.2014 ((BGBl. I, S. 1748) aufgestellt.

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

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

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Verein Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e.V. Kreisvereinigung Uckermark beabsichtigt ein neues Wohnprojekt zu realisieren. Zukünftige Mieter sind Familien mit behinderten Angehörigen, Menschen mit Behinderungen, aber auch Mieter ohne Behinderungen. Das Kernstück bilden dabei Gemeinschaftsräume als Begegnungsstätte mit vielfältigen Angeboten sowohl für die Bewohner mit Behinderungen als auch für die Mieter ohne Behinderungen.

Dieses für Schwedt neuartige Wohnprojekt basiert auf den Bedürfnissen und Wünschen der Mitglieder des Vereins und der anderen Mieter. Es ermöglicht und fördert so die Integration Behinderter in das gesellschaftliche Leben.

Durch den Vorhabenträger, Herrn Gerd Edert, wurde in Zusammenarbeit mit Vertretern der Stadt Schwedt/Oder das Flurstück 220 (teilweise) der Flur 46 der Gemarkung Schwedt als Standort ausgewählt, der durch den Nutzer, dem Verein Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e.V. Kreisvereinigung Uckermark, in seiner Lage zu weiteren Einrichtungen des Vereins (Wohnstätten im Seydlitzviertel, die uckermärkischen Werkstätten und dem Park Heinrichslust) bevorzugt wird.

Das Grundstück liegt im Außenbereich der Stadt Schwedt/ Oder. Zur Gewährleistung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Im Hinblick auf die städtebauliche Entwicklung wird eingeschätzt, dass das Vorhaben den Zielen der Stadtentwicklung entspricht.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus einer Teilfläche des Flurstücks 220 der Flur 46 der Gemarkung Schwedt.

Es wird begrenzt durch:

- die Berliner Straße im Osten,
- die Straße Am Sportplatz im Süden,
- den Sportplatz „Heinrichslust“ im Westen,
- das Flurstück 219 im Norden.

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet ist derzeit Brachfläche und wird temporär als Stellfläche für PKWs und LKWs genutzt. Sie wird neben der genannten Nutzung bei Bedarf als Baustelleneinrichtung oder Zwischenlager verwendet. Sie stellt in ihrer heutigen Nutzung einen städtebaulichen Missstand dar.

2.3 Übergeordnete Planungen

Im Rahmen der Unterrichtung der Öffentlichkeit zum beabsichtigten Planverfahren erfolgte die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung nach Par. 1, Abs. 4 BauGB. Lt. Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 11.12.2014 lässt die dargelegte Planungsabsicht zum derzeitigen Planungsstand keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet grenzt an die städtische Bebauung. Im Osten und Süden schließt sich die Wohnbebauung der Berliner Straße mit mehrgeschossigen Wohnhäusern und der Straße Am Sportplatz an. Im Norden wird die Bebauung durch ein Wohn- und Geschäftshaus auf den Flurstücken 7/1 und 7/2 der Flur 46 ergänzt. Der im Westen gelegene Sportplatz steht zu Schulsport- und Vereinsnutzungen zur Verfügung.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder. Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder vom 08.01.2015 wird eine Teilfläche (aus Flur 46 des Flurstücks 220 der Gemarkung Schwedt) von ca. 3700 m² zu einem Grundstückswert laut Gutachten an den Vorhabenträger Herrn Gerd Edert (Vorwerker Weg 5 in 16306 Berkholz- Meyenburg) und Herrn Jens Edert (Raiffeisenweg 3b in 24229 Schwedeneck) veräußert.

2.6 Erschließung

* **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist derzeit verkehrstechnisch an die Berliner Straße und die Straße Am Sportplatz angebunden, die als Ortsstraßen definiert sind. Haltestellen der Uckermärkischen Verkehrsgesellschaft befinden sich in nächster Nähe.

* **Medientechnische Erschließung**

Die Versorgung mit Strom, Gas und Fernwärme wird durch die Stadtwerke Schwedt GmbH (Schreiben vom 29.09.2014 auf Anfrage des Vorhabenträgers) gewährleistet. Ein Anschluss an das Fernsehkabelnetz ist ebenfalls möglich.

Die Stellungnahme vom 05.12.2014 in Verbindung mit dem Schreiben vom 18.03.2015 bestätigen die o.g. Aussage vom 29.09.2014 für die Versorgungsbereiche Gas, Fernwärme, Strom, Kabel-TV, Telefon und Internet.

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung der anfallenden Abwässer werden durch den ZOWA (Schreiben vom 10.09.2014 auf Anfrage des Vorhabenträgers) gewährleistet. Die Stellungnahme vom 25.11.2014 bestätigt das o.g. Schreiben.

Die Abwasserentsorgung erfolgt über ein in Besitz der Stadt Schwedt/Oder befindliches Grundstück. Die rechtliche Sicherung der erforderlichen Leitungsführung wird durch Abschluss eines Gestattungsvertrages zwischen der Stadt Schwedt/Oder und dem Vorhabenträger hergestellt.

Im Bereich der Grunddienstbarkeiten zu Gunsten des ZOWA werden in den Pflanzflächen ausschließlich flachwurzelnde Sträucher vorgesehen. Eine Beschädigung der in diesem Bereich befindlichen Ver- und Entsorgungsleitungen durch Wurzeln ist damit ausgeschlossen. Die Bepflanzung nach Arbeiten an den Leitungen wird durch den Vorhabenträger realisiert.

Lt. Stellungnahme des ZOWA befindet sich auf dem Grundstück eine private Abwasserleitung. Diese wird in Abstimmung mit dem derzeitigen Nutzer aus dem Gründungsbereich des geplanten Gebäude verlegt. Rechtlich wird die Maßnahme durch eine Vereinbarung zwischen dem Betreiber der Leitung und dem Vorhabenträger gesichert.

Eine Anbindung an die städtische Regenentwässerung ist nicht beabsichtigt. Das anfallende Niederschlagswasser wird auf dem Grundstück voraussichtlich über Sickerschächte entsorgt. Die entsprechenden Nachweise sind Bestandteil der Baugenehmigungsplanung des Vorhabens.

2.7 Geologie und Boden

Für das Plangebiet wurde ein Baugrundgutachten durch Herrn Dipl.-Ing. H. Mainert erstellt (09.09.2014). Entsprechend Gutachten gliedert sich der Baugrund in folgenden Schichtenaufbau:

- Mutterboden (nur in Randbereichen in Stärken von 0,10 bis 0,40 m)
- Fein- und Mittel- und Grobsand sowie Feinkiese bis 8,00 m (untere Sondierungsgrenze), mitteldichte Lagerung

Verunreinigungen treten bis ca. 30 cm Tiefe auf (Bauschuttreste). Grundwasser wurde in einer Tiefe von ca. 4.80 m angetroffen. Der HGW wird mit 2,50 m über NN angegeben. Der Baugrund ist für die geplante Bebauung ausreichend tragfähig.

Ein Antrag zur Überprüfung des Grundstücks auf Kampfmittelbelastung wurde gestellt. Die Betretungserlaubnis für die Untersuchung des Flurstücks wurde beim Grundstückseigentümer, der Stadt Schwedt/Oder eingeholt.

2.8 Immissions- und Lärmschutz

* Vorbemerkungen

Bei den Planungen wird das Bundesimmissionsschutzgesetz BImSchG (vom 15.03.1974, neugefasst durch Bekanntmachung vom 17.05.2013, I 1274, zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014, I 1740) mit den entsprechenden Verordnungen herangezogen.

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

Zur Ermittlung der Einflüsse von Schallimmissionen auf das Plangebiet wurde durch das Ingenieurbüro für Schallschutz (Eco Akustik, An der Sülze 1 in Barleben) ein Schallschutztechnisches Gutachten erarbeitet.

* Immissionsschutz

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Industrieansiedlungen wurden aus dem Stadtplan (M 1: 15000) ermittelt. Sie betragen zur:

- | | |
|--|-----------|
| 1. PCK- Raffinerie GmbH | 4,00 km |
| 2. Industriegebiet Breite Allee | 2,50 km |
| 3. LEIPA GmbH | 1,50 km |
| 4. Butting GmbH & Co. KG | 1,20 km |
| 5. Landprodukte GmbH | 0,50 km |
| 6. Sportstadion „Heinrichslust“ | 0,20 km |
| 7. Schwedter Tierschützer - Hilfe
Für Tiere in Not e.V. | < 0,50 km |

Immissionen aus den benannten Industrieansiedlungen und den Anlagen unter Pkt. 5 bis 7 belasten das Plangebiet wie auch die umliegenden Wohnstandorte. In Übereinstimmung mit dem LUGV (Beratung vom 09.03.2015) kann dabei von einer nichtheranrückenden Bebauung ausgegangen werden. Die im Plangebiet zu erwartenden Belastungen entsprechen denen, der auch die Bestandsbebauung ausgesetzt ist, und bewegen sich im Bereich der zumutbaren Einwirkungen auf die Bewohner. In der Stellungnahme des LUGV wird dabei besonders auf die bestehende Tierhaltungsanlage verwiesen, bei der der für Wohngebiete geltende Immissionswert nach Geruchsimmissionsrichtlinie von 0,1 (relative Geruchshäufigkeit von 10% der Jahresstunden) erreicht werden kann und damit eine hohe Vorbelastung besteht.

In der Beratung vom 09.03.2015 wurde durch das LUGV bestätigt, dass das Plangebiet auch in dieser Hinsicht als nichtheranrückende Bebauung gilt. Damit entfallen Maßnahmen zur Verminderung der Geruchsbelastung.

* **Schallschutz**

- Schutz vor Verkehrslärm

Die Einwirkungen des Verkehrslärms werden auf Grundlage der „Lärmaktionsplanung der Stadt Schwedt/Oder“ untersucht und beurteilt. Die Vorbelastung des Plangebietes wurde auf Grundlage der Lärmkartierung 2012 und den grafischen Darstellungen ermittelt.

Die Auswirkungen von Verkehrslärm wurden durch ein Schallschutztechnisches Gutachten (Eco Akustik, Ingenieurbüro für Schallschutz, Herr Dipl.- Phys. Hagen Schmidl, April 2015) untersucht und bewertet. Die Vorbelastung überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete im Tages- und Nachtzeitraum. Die schallschutztechnische Bemessung der Umfassungsbauteile auf Grundlage der DIN 4109 und Beiblatt 1 zur DIN 4109 sind auf der Basis des Lärmpegelbereichs III (61 bis 65 dB(A)) zu führen. Werden in Bereichen mit Außenlärmpegeln > 50 dB(A) nachts Schlaf- und Kinderzimmer zur Lärmquelle angeordnet, sind diese Räume mit schallgedämpften Lüftungsöffnungen auszustatten.

Die Lärmpegelbereiche II und III sind im Teil A Planzeichnung gekennzeichnet. Der dem Lärmpegelbereich III Richtung Berliner Straße vorgelagerte Lärmpegelbereich IV überdeckt ausschließlich nicht bebaubare Flächen und wurde im Teil A Planzeichnung nicht berücksichtigt.

- Schallschutz vor Freizeitlärm

Durch den angrenzenden Sportplatz wird das Plangebiet durch den dort entstehenden Freizeitlärm beeinflusst. Der Sportplatz wird durch den Schulsport innerhalb der Freiluftsaison durch die Grundschulen Bertolt Brecht und Erich Kästner sowie des Carl- Friedrich Gauß Gymnasiums genutzt. Die Nutzungszeiten liegen von August bis Oktober und April bis Juli der entsprechenden Schuljahre zwischen 7.30 Uhr und 16.00 Uhr.

Der FC Schwedt führt das Training ganzjährig zwischen 15.00 Uhr und 21.30 Uhr durch. Der Spielbetrieb findet an den Wochenenden nachmittags statt. Die Belastung des Plangebiets durch Freizeitlärm findet damit generell außerhalb der Nachtstunden statt.

Das in Auftrag gegebene Schallschutztechnische Gutachten (sh. Pkt. Verkehrslärm) erstreckt sich in seinen Untersuchungen auch auf den vorhandenen Freizeitlärm. Lt. Gutachten ist eine Überschreitung der Immissionswerte der 18. BImSchV durch den Sportlärm im Plangebiet nicht zu erwarten.

- Sonstige Schallquellen

Weitere Beeinträchtigungen sind durch das nahegelegene (im Park Heinrichslust) Tierheim der Stadt Schwedt/Oder zu erwarten. Das Tierheim dient hauptsächlich der Unterbringung von Katzen und anderen Kleintieren. Es sind 6 Hunde- Plätze vorhanden, die jedoch an der dem Plangebiet abgewandten Seite des Tierheims liegen und nur sporadisch mit größeren Hunden belegt sind. Eine unzulässige Belastung des Plangebiets wird ausgeschlossen.

2.9 Sonstiges

* **Altlasten**

Lt. Baugrundgutachten gibt es für das Plangebiet keine Hinweise für das Vorhandensein von Altlasten und Schadstoffkontaminationen.

* **Kampfmittel**

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Verdachtsfläche für Kampfmittelbelastung. Eine Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst ist mit Schreiben vom 19.09.2014 (Eingangsbestätigung vom 30.09.2014) angefordert. Seither wurde vom Zentraldienst der Polizei Brandenburg noch keine Stellungnahme abgegeben.

* **Hochwasserschutz**

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 30.09.2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach § 76, Satz 1 WHG sowie außerhalb der Anschlaglinie des HQextrem und damit nicht im Risikogebiet Hochwasser.

Die aktuell modellierte Anschlaglinie des HQextrem kann im Katastrophenfall stellenweise überschritten werden. In der Planung sind die Maßnahmen zur Vermeidung von Hochwasserschäden (Keller als WU- Bauten, Höheneinordnung des Gebäudes) zu prüfen und ggf. umzusetzen.

II PLANINHALT

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

Das geplante Vorhaben dient dem integrativen Wohnen von Familien mit behinderten Angehörigen, Menschen mit Behinderungen, aber auch Mieter ohne Behinderungen. Das Kernstück bilden dabei Gemeinschaftsräume als Begegnungsstätte mit vielfältigen Angeboten sowohl für Familien mit behinderten Angehörigen, betreute Wohngruppen als auch für die Mieter ohne Behinderungen.

In der Beratung vom 12.08.2014 zwischen der Stadt Schwedt/Oder, vertreten durch Herrn Polzehl (Bürgermeister), Herrn Hein (Fachbereichsleiter Stadtentwicklung und Bauaufsicht), Frau Schmidt (Abteilungsleiterin Untere Bauaufsicht) und dem Vorhabenträger Herrn Edert sowie den Vertretern des Vereins Lebenshilfe e.V., Kreisvereinigung Uckermark als künftigen Nutzer wurde das Plangebiet durch Herrn Hein als Standort für die Einrichtung vorgeschlagen.

Nach Abstimmungen mit dem künftigen Nutzer stellte der Vorhabenträger einen Antrag auf Einleitung des Bauleitplanverfahren und gleichzeitig auf Erwerb des für die Umsetzung des Vorhabens benötigten Grundstücks am Standort Berliner Straße.

Das hier geplante Vorhaben erweitert die vorhandene Bebauung der Berliner Straße und schließt die Lücke zu der Bebauung in Richtung des Wohn- und Geschäftshauses in nördlicher Richtung.

Mit dem Aufstellungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 04.12.2014 wurde für den Bebauungsplan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ das städtebauliche Verfahren eingeleitet. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß BauGB, Par. 3, Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 ausgelegt.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß Par. 4, Abs. 1 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ am 29.10.2014.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ergab 11 Stellungnahmen. Diese wurden geprüft und die sich daraus ergebenden Hinweise wurden in den Teil A (Planzeichnung), den Teil B (Textteil) und in die Begründung eingearbeitet

Nach der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder über den Entwurf des Bebauungsplanes kann die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB, Par. 3 und 4 (Absätze 2) durchgeführt werden.

4. Planfestsetzungen und textliche Festsetzungen

4.1 Teil A: Planfestsetzungen

4.1.1 Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

4.1.2 Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl

IV Vollgeschosse als Höchstmaß

4.1.3 Bauweise, Baugrenze

o offene Bauweise

-- -- -- Baugrenze

4.2 Teil B: Textliche Festsetzungen

4.2.1 Art der baulichen Nutzung

- (1) Allgemeines Wohngebiet - WA
- (2) Zulässig sind Wohngebäude gemäß Par. 4, Abs 2, Nr. 1 BauNVO. Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Par. 4, Abs. 2, Nr. 3 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 3 BauNVO.

4.2.2 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
- (2) Sowohl Par. 17, Abs. 2 BauNVO als auch Par. 19A, Abs. 4, Satz 2 und 4 BauNVO sind Bestandteil des Bebauungsplanes.
- (3) Es werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

4.2.3 überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

- (1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
- (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Terrassen ...) vor die festgesetzte Baugrenze sowie das Anlegen von Zäunen und notwendigen Wegeverbindungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
- (3) Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
- (4) Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze zulässig. Die Konzentration der Nebengebäude und Garagen erfolgt an der Westseite des Grundstücks. Damit wird die verbleibende Grundstücksfläche für die Schaffung von wohnlichen Lebensbereichen freigehalten.

4.2.4 Grünfestsetzungen

Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten zu gestalten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)

Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dicht zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz der Qualität 60/100 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme). (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)

Im Allgemeinen Wohngebiet sind fensterlose Außenwände von Nebenanlagen sowie Carports mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden heimischen Pflanzen zu begrünen. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden (Ausgleichsmaßnahme) (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB).

Die Entsiegelung in einem Umfang von 600 m² in der Gemarkung Schwedt/Oder (Flur 48/ Flurstücke 77(tw.), 142(tw.) und 144(tw.)) wird gemäß Par. 9, Abs. 1a, BauGB der Baufläche vollständig zugeordnet (Ausgleichsmaßnahme).

Im Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasensaat zu begrünen (Ausgleichsmaßnahme). (Rechtsgrundlage: Par.9, Abs. 1, Nr. 25, Buchst. a BauGB)
Der nicht bebaute Teil der bebaubaren Fläche ist zu begrünen.

Bei Fällung von geschütztem Baumbestand werden Ersatzpflanzungen gem. Par. 5, Abs. 4 der Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder erforderlich.

4.2.5 Schutz vor Verkehrslärm

Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschsituation einstellen.

Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärmpegelbereichen auszugehen ist.

4.2.6 Plangrundlage

Plangrundlage bildet der Amtliche Lageplan des ÖBVI Beutel und Werner Vermessungsbüro vom 16.09.2014.

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

Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 30.09.2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach Par. 76, Satz 1 WHG sowie außerhalb der Anschlaglinie des HQextrem und damit nicht im Risikogebiet Hochwasser. Besondere bauliche Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.

3.) Kampfmittelbelastung

Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung des Bebauungsplanes führt zum Schließen der Baulücke zwischen der Wohnbebauung der Berliner Straße und dem Wohn- und Geschäftshaus Richtung Park Heinrichslust.

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

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

IV VERFAHREN

Der **Aufstellungsbeschluss** für den Bebauungsplan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ wurde am 04.12.2014 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder gefasst.

Der **Vorentwurf** des Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß BauGB, Par. 3, Abs. 1 BauGB in der Zeit vom 10.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 ausgelegt.

Gleichzeitig erfolgte die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gemäß Par. 4, Abs. 1 BauGB, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann.

Die öffentliche Bekanntmachung dazu erfolgte im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ am 29.10.2014.

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange ergab 11 Stellungnahmen. Diese wurden geprüft und die sich daraus ergebenden Hinweise wurden in den Teil A (Planzeichnung), den Teil B (Textteil) und in die Begründung eingearbeitet.

Nach der Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder über den Entwurf des Bebauungsplanes kann die weitere Beteiligung der Öffentlichkeit und die der Träger öffentlicher Belange gemäß BauGB, Par. 3 und 4 (Absätze 2) durchgeführt werden.

Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan
„Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“

UMWELTBERICHT

Schwedt/ Oder, Mai 2015

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. RECHTLICHE GRUNDLAGEN
2. BESCHREIBUNG DER PLANUNG
 - 2.1 Angaben zum Standort
 - 2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans
 - 2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans
 - 2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden
 - 2.5 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und -pläne
 - 2.5.1 Fachgesetze
 - 2.5.2 Fachpläne
 - 2.5.3 Schutzgebiete/ Schutzobjekte
3. BESCHREIBUNG UND BEWERTUNG DER UMWELTAUSWIRKUNGEN
 - 3.1 Umweltzustand
 - 3.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser
 - 3.1.2 Schutzgut Klima und Lufthygiene
 - 3.1.3 Schutzgüter Arten und Biotope/ Flora und Fauna
 - 3.1.4 Landschaftsbild/ Erholung und Freiraumnutzung
 - 3.1.5 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen
 - 3.1.6 Kultur- und Sachgüter
 - 3.1.7 Wechselwirkungen
 - 3.1.8 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand
 - 3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren
 - 3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren
 - 3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren
 - 3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren
 - 3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen
 - 3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M)
 - 3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)
 - 3.4 Umweltprognose
 - 3.4.1 „Nullvariante“ (Status Quo)
 - 3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens
 - 3.5 Planungsalternativen
 - 3.6 Prüfmethoden
 - 3.6.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung
 - 3.6.2 Angewandte Untersuchungsmethoden
 - 3.6.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen
 - 3.6.4 Maßnahmen zur Überwachung
4. EINGRIFFS-/ AUSGLEICHSBILANZ
 - 4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

VI RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.11.2014 (BGBl. I, S. 1748)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I, S. 1548)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 4, Absatz 100 des Gesetzes vom 7.08.2013 (BGBl. I, S. 3154)
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) i.d.F. vom 21.01.2013 (GVBl. I, [Nr. 03, ber. (GVBl. 1/13)])
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

VI. Umweltbericht

1 Rechtliche Grundlagen

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung - als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach §13a BauGB aufgestellt werden - wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials. Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß §2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum Bebauungsplan bildet.

Gemäß §17 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Im vorliegenden Entwurf des Bebauungsplans „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ ersetzt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach den Nummern 18.8 der Anlage 1 UVPG.

Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden.

2 Beschreibung der Planung

2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil „Neue Zeit“ der Stadt Schwedt/Oder in der Gemarkung Schwedt, Flur 46. Als Teilfläche des Flurstücks 220 umfasst das Plangebiet rund 3.890 m² am nordöstlichen Ortsausgang und wird über die Berliner Straße sowie die

Straße Am Sportplatz erschlossen. Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Das Grundstück befindet sich in Eigentum der Stadt Schwedt / Oder und wird als Parkplatz sowie Lagerfläche genutzt.

2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ soll der Bau eines mehrgeschossigen Wohnhauses in Weiterführung der vorhandenen städtischen Wohnbebauung an der Berliner Straße planungsrechtlich gesichert werden.

2.3 Beschreibung der Festsetzungen des Bebauungsplans

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, wobei (gemäß § 19 BauNVO) von einer maximalen Versiegelung von 0,6 auszugehen ist. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen. Weiterhin werden die in der BauNVO aufgeführten sonstigen zulässigen Nutzungen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen eines Allgemeinen Wohngebiets teilweise ausgeschlossen sowie die Geschosshöhe und maximale Gebäudelänge geregelt. Eine Baugrenze im Abstand von 14 m zur Berliner Straße sichert die Einbindung künftiger Gebäude in die umgebende Wohnbebauung.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie der überbaubaren Grundstücksfläche werden allgemeine ökologische Standards der Siedlungsentwicklung festgesetzt.

Die für die Erschließung und für die Errichtung von Stellplätzen notwendigen Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen. Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen. Zur anteiligen Kompensation von flächenhafter Versiegelung werden flächige Gehölzpflanzungen auf dem Grundstück vorgesehen. Aufgrund einer möglichen Versiegelung von 60% der Grundstücksfläche wird zur Kompensation der damit verbundenen Beeinträchtigungen des Naturhaushalts eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Schwedt festgesetzt.

Zum Schutz der künftigen Bewohner werden Vorkehrungen vor schädlichen Umwelteinwirkungen (hier Verkehrslärm) getroffen.

2.4 Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für das Allgemeine Wohngebiet dar.

	Absolut	in Prozent
Bauland	3.890 m²	100%
Überbaubare Fläche	1.556 m ²	40%
Zusätzlich zulässige Versiegelung	778 m ²	20%
Zu begrünende Fläche	1.556 m ²	40%
(davon Fläche zum Anpflanzen)	(ca. 500m ²)	

Tab 1 zukünftige Flächennutzung

2.5 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und -pläne

2.5.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im P-Plan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S.3154)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Den Belangen der FFH-Richtlinie (europäisches Netz Natura 2000) sowie des Artenschutzes sind Rechnung zu tragen	Es handelt um eine vergleichsweise kleine Fläche am Ortsrand von Schwedt/Oder. Die durch die Inanspruchnahme der stark verdichteten Park- und Lagerplatzfläche verursachten Eingriffe können durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Belange der FFH-Richtlinie sowie des Artenschutzes werden nicht berührt.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Die Neuversiegelung wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft anteilig kompensiert.
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 2. März 2012	Nach § 77 besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung	Im B-Plan sind Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation vorgesehen, die den Ausgleich der Wasserführung ermöglichen.
DIN 18005 Teil 1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 05/1987	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen.

Bundesimmissions- schutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntma- chung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Ge- setzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vor- wiegend dem Wohnen dienen- den Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Für das Plangebiet beste- hen aufgrund von Lage und umgebenden Nutzungen sowie der angestrebten Wohnnut- zung keine Erfordernisse des Immissionsschutzes.
Berücksichtigung der Er- gebnisse der 6. Allgemei- nen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissions- schutzgesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Ein- wirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Im Bebauungsplan werden Maßnahmen zum Schutz gegen Verkehrslärm getroffen.
Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder in der Fassung vom 25.11.2010	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefähr- dungen zu bewahren; Er- satzpflanzungen für ent- fernte geschützte Bäume	Durch die Festsetzungen im B-Plan ist von einem voll- ständigen Verlust des vor- handenen Baumbestands aus- zugehen, da der gesamte Geltungsbereich als Bau- fläche ausgewiesen ist. Der Verlust ist gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt / Oder zu ersetzen.

Tab 2 Fachgesetze

2.5.2 Fachpläne

Im *Landschaftsrahmenplan* des LK Uckermark werden für das Teilge-
biet Angermünde - Schwedt/Oder folgende Leitlinien Schutzgut bezo-
gen angegeben:

Arten und Lebensgemeinschaften

- Extensivierung der Landwirtschaft

Boden

- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus; Schonung sensibler/wertvoller Bereiche
- Sickerwasserbestimmte Sandböden: Vermeidung von Winderosion; Entwicklung des Biotoppotenzials durch extensive landwirtschaftliche Nutzung mit ganzjähriger Bodendeckung
- Entsiegelung unnötig versiegelter Flächen im Siedlungsraum, Minimierung weiterer Versiegelung
- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus, Schonung sensibler/wertvoller Bereiche

Grundwasser

- Grundwasser schonende Bewirtschaftung des Gebiets nach Regeln der Sparsamkeit, Notwendigkeit und Verfügbarkeit
- Entsiegelung unnötig versiegelter Flächen im Siedlungsraum, Minimierung weiterer Versiegelung
- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus, Schonung sensibler/wertvoller Bereiche

Klima / Luft

- Erhalt und Entwicklung der bioklimatisch wirksamen Bereiche (Freilandklima der landwirtschaftlich genutzten trockenen Flächen)
- Erhalt und Entwicklung des Luftaustauschpotenzials (Frischluftbahnen)
- Orientierung an den Strömungsachsen der Luftmassen bei nicht vermeidbarer Bebauung auf den Freiflächen

Landschaftsbild und Erholung

- Strukturanreicherung
- Erhalt wertvoller kulturhistorischer Elemente und traditioneller Nutzungsformen
- Landschaftliche Einbindung störender Nutzungen
- Verringern von Immissionen
- Aufwertung der Erholungsinfrastruktur (z.B. Reaktivierung der Personenschiffahrt) unter Berücksichtigung vorhandener Potenziale

2.5.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Nationale oder europäische Schutzgebiete gemäß BNatSchG werden durch das Vorhaben weder überplant noch sind sie betroffen.

Das Plangebiet liegt nach Auskunft des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung in der Schutzzone III des Trinkwasserwerks „Schlosswiesenpolder Schwedt“. Im Kartendienst des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) endet die TWZ III östlich der bestehenden Wohnbebauung, so dass das Plangebiet außerhalb des Wasserschutzgebiets liegt.

Gemäß Stellungnahme des LUGV befindet sich das Grundstück außerhalb der aktuell vorliegenden und veröffentlichten Anschlaglinie des HQextrem und damit angrenzende an das Risikogebiet Hochwasser. Die aktuell modellierte Anschlaglinie des HQextrem kann im Katastrophenfall stellenweise überschritten werden.

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher historischer Ansiedlungen innerhalb des Odertals.

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §44 Abs.1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß §7 Abs.2 Nr.13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs.7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

3.1 Umweltzustand

Die Plangebietsfläche befindet sich im Außenbereich und wird seit Jahren als unbefestigte Parkplatzfläche sowie als Lagerplatz genutzt. Nur ein sehr geringer Teil in den Randbereichen ist begrünt (Spontanvegetation).

3.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Infolge der jahrzehntelangen Nutzung als Park- und Lagerfläche ist der Boden deutlich anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen unterliegen entsprechenden Störungen. Gemäß Baugrundgutachten vom 9.9.2014 (Bauprojektierungsbüro Horst Mainert) steht Oberboden auf dem Grundstück nur noch an den Außengrenzen in einer Stärke von 0,10 m bis 0,40 m an. Unter der zentralen Geländeoberfläche stehen bis in ca. 8 m Tiefe überwiegend Mittelsande an, die bis in einer Tiefe von 0,30 m stellenweise mit Bauschuttresten durchsetzt sind.

Unterhalb von 8 m bis in eine Tiefe von ca. 10 m steht halbfester sandiger Ton an. Das Grundwasser wurde am 8.9.2014 in einer Tiefe von ca. 4,80 m unter GOK angetroffen. Der Höchste Grundwasserstand (HGW) wird mit 2,50 m ü. NN angegeben. Entsprechend der Bodenart sowie des vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstand besteht eine erhöhte Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Aktuell ist die Fläche unversiegelt, unterliegt jedoch nutzungsbedingt einer starken Verdichtung welche die Bodenaktivitäten und die Niederschlagsversickerung deutlich beeinträchtigt.

Laut Baugrundgutachten gibt es keine Hinweise auf Altlasten bzw. Schadstoffkontaminierungen.

3.1.2 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Gemäß Flächennutzungsplan der Stadt Schwedt/Oder ist das Untersuchungsgebiet dem Bereich des stärker kontinental beeinflussten Binnentieflands zuzuordnen. Es herrscht das Niederungsklima der Odertalniederung vor, welches vergleichsweise geringe jährliche Niederschlagsmengen (510mm/a) aufweist.

Aufgrund seiner Lage am Siedlungsrand, nach Norden und Osten umgeben von Parkanlagen, Kleingartenflächen sowie offenen Wiesenbereichen stellt das Plangebiet ein Übergangsbereich zwischen den innerstädtischen Belastungsbereichen und den Klimagunst-/Kaltluftentstehungsgebieten an Oder und Welse dar.

Die Entfernungen zu den nächstgelegenen Industrieansiedlungen wurden aus dem Stadtplan (M 1: 15.000) ermittelt:

1. PCK- Raffinerie GmbH	4,00 km
2. Industriegebiet Breite Allee	2,50 km
3. LEIPA GmbH	1,50 km
4. Butting GmbH & Co. KG	1,20 km
5. Landprodukte GmbH	0,50 km

3.1.3 Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna

Der gesamte Geltungsbereich ist dem anthropogen geprägten Biotoptyp 126422 teilversiegelter Parkplatz ohne Baumbestand zuzuordnen. Als Unterbiotypen kommen vor:

- artenarmer Zier-/Parkrasen (05162)
- sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart (071521)
- sonstiger Solitärbaum, nichtheimische Baumart (071522)
- Ruderale Gras- und Staudenflur mit spontanem Gehölzbewuchs (032002)
- Anpflanzung von Sträuchern mit Bäumen (102722)

Bio-toptypnr.	Biotoptyp	0	1	2	3	4
126422	Teilversiegelter Parkplatz ohne Baumbestand	X				
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen		X			
0715211	sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart				X	
0715212	sonstiger Solitärbaum, nichtheimische Baumart		X			
032002/ 0715211	Ruderale Pionier-, Gras- und Staudenflur mit spontanem Gehölzaufwuchs			X		

Tab 3 Liste der kartierten Biotypen und deren Bewertung

0 = ohne Wert (Flächen ohne Vegetationsbestand)
 1 = geringer Wert, 2 = mittlerer Wert, 3 = hoher Wert
 4 = besonders hoher Wert (geschützte Biotope)



Abbildung der Biotypen mit Biotypennummern im Geltungsbereich (rote Umrandung) sowie der unmittelbaren Umgebung

Als wertvoll im Gebiet sind die spontan aufgekommenen Gehölzbestände aus Flieder, Ulme, Ahorn und Esche am westlichen sowie nordöstlichen Rand des Plangebiets (Biotyp 102722) einzustufen, ebenso die drei solitär stehenden Kastanien mittleren Alters. Die ruderalen Gras- und Staudenfluren mit spontanem Gehölzaufwuchs sind von mittlerer Wertigkeit, die Rasenflächen von geringer. Keinen Wert weisen die vegetationslosen Parkplatzflächen auf.

Wertstufe	Biotypen	Summe
0	---	2.697 m ²
1	05162 + 0715212	479 m ²
2	032002	333 m ²
3	0715211 + 102722	381 m ²
4	---	

Tab 4 Liste der Biotypen in Wertstufen / Quadratmeter (Bestand)

Geschützter Baumbestand

Gemäß Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) sind alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm geschützt (ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume) auf unbebauten Grundstücken. Damit sind alle solitär stehenden und in der Vermessung eingetragenen Bäume geschützt:

3 Kastanien mit Stammumfängen von 148 cm, 137 cm und 131 cm.
 1 Robinie mit 4 Stämmlingen (48 cm, 43 cm, 22 cm, 20 cm)
 2 Ulmen (52 cm, 45 cm)

Artenschutz

Da es sich bei dem Eingriffsraum im Plangebiet um eine durch den Menschen intensiv genutzte Lager- und Parkplatzfläche mit geringer Strukturvielfalt und ohne Oberflächengewässer sowie ohne Altbaumbestand handelt, kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Artengruppen ausgeschlossen werden:

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Amphibien (mangels Oberflächengewässer und Wiesen)
- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
- alle Schmetterlinge (mangels geeigneter Nahrung)
- Fledermäuse (mangels geeigneter Unterkunft und Nahrung).

Als für das Plangebiet relevante Artengruppe, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden muss, bleibt die Avifauna (Vögel).

3.1.4 Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung

Im Plangebiet ist der ältere Gehölzbestand prägend und daher als wertbestimmend für das Orts- und Landschaftsbild einzuschätzen. Für die Erholungsnutzung hat die Fläche aktuell keinen Wert.

3.1.5 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Für allgemeine Wohngebiete sind die Festlegungen der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ zu berücksichtigen. Im Beiblatt 1 dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung entsprechend § 50 BImSchG und § 1 Abs. 5 BauGB enthalten. In Allgemeinen Wohngebieten sollten die Beurteilungspegel tags 55 db(A) und nachts

45 bzw. 40 db(A) nicht überschreiten. Der niedrigere nächtliche Orientierungswert gilt für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm.

Lärmquellen im Bereich des Geltungsbereiches stellen der vorhandene wohnbezogene Straßenverkehr sowie die angrenzende Sportfläche dar. Bei der Erarbeitung des aktuellen Lärmaktionsplans (2014) wurde die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke (DTV, 2013) der Berliner Straße im Planabschnitt mit 5.600 KfZ/24 Std. angegeben.

Eine im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung durchgeführte schalltechnische Untersuchung zu der bestehenden Verkehrslärmbelastung im Plangebiet ergab Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete: tags um bis zu 5 dB(A) und nachts um bis zu 9 dB(A). Die Überschreitungen erfordern Schallschutzmaßnahmen um gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet zu gewährleisten. (Vgl. Schalltechnisches Gutachten ECO Akustik, 15.4.2015)

Aus dem Spielbetrieb der angrenzenden Sportanlage ergaben sich keine Grenzwertüberschreitungen der 18. BImSchVO. (Vgl. Schalltechnisches Gutachten ECO Akustik, 15.4.2015)

3.1.6 Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet sind keine Bodendenkmale bekannt, jedoch zählt auch das Stadtrandgebiet zu den siedlungstopographisch günstigen Gebieten in denen mit Bodendenkmalen zu rechnen ist.

3.1.7 Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich infolge eines intensiven Nutzungsgrades entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die zu untersuchenden Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Vegetationslose verdichtete Flächen haben z.B. ein geringes Rückhaltevermögen von Niederschlägen, sind durch die fehlende Verdunstungsleistung für das Lokalklima eher belastend und haben auch meist negative Wirkungen auf das Landschaftsbild. Eine Verlust der Spontanvegetation in den Randbereichen wird Beeinträchtigungen für nahezu alle Schutzgüter zur Folge haben, die zu bewerten und auszugleichen sind.

3.1.8 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich durch die intensive menschliche Nutzung geprägt. Infolgedessen sind alle abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild vorbelastet. Prägend sind jedoch die drei Kastanien innerhalb des Geltungsbereichs, die durch weitere Exemplare in unmittelbarer Umgebung ergänzt werden.

Von einer gewissen Wertigkeit sind die Bereiche, die Spontanvegetation mit Gehölzaufwuchs aufweisen und aufgrund dessen sowohl für die abiotischen als auch für die biotischen Schutzgüter von mittlerer Bedeutung sind. Sie weisen ein gewisses Potential für Natur und Landschaft auf und sollten bei Verlust an anderer Stelle durch qualitativ gleichwertige Flächen ersetzt werden.

Aufgrund der Lage des Plangebiets an der Berliner Straße ist der Standort durch Verkehrslärm vorbelastet.

3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

Flächeninanspruchnahme

Wohngebiet	3.890 m ²
Überbauung/Erschließung	2.334 m ²
Grünflächen	1.556 m ²

Infolge der vorgesehenen Planung kommt es zum Verlust von stark verdichtetem bzw. offenem Boden und den damit verbundenen Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen durch Versiegelung.

Veränderung des Standortklimas

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Veränderung des Standortklimas durch die Zunahme an überbauten und versiegelten Flächen.

Veränderung des Niederschlagsabflusses / Grundwassers

Durch die Versiegelung sinken der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit auch das Potenzial zur Grundwasserneubildung. Aufgrund des vergleichsweise geringen Abstands zum obersten - ungedeckten - Grundwasserleiter besteht grundsätzlich die Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

Veränderung der Biotopstruktur

Durch die Überbauung und Versiegelung geht Lebensraum verloren. Auf den unversiegelten Flächen des Mehrgenerationenhauses entstehen nur wenige, meist nicht standorttypische Biotoptypen. Der An-

teil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für die Fauna reduziert sich durch die Verluste von Gehölzen.

Visuelle Wirkfaktoren

Von den zu errichtenden Gebäuden bzw. Erschließungsflächen können optische Störwirkungen insbesondere auf den angrenzenden Landschafts- und Stadtraum ausgehen.

3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren

Bodenverdichtung / Störung der Oberbodenschicht

Aktuell und künftig nicht bebaute Flächen (z.B. Rasenflächen an der Berliner Straße) werden vorübergehend als Lager- oder Arbeitsflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

Bodenentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen

Zum Bau werden Erdarbeiten in Form von Abgrabungen (Keller, Fundamente) erforderlich sein. Hier sind die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

Wasserhaltung

Infolge des Vorkommens von Grundwasser bei ca. 5m unter Gelände und temporär höheren Wasserständen kann es bei Tiefgründungen punktuell zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen.

Lärm / Luftverunreinigungen

Während der Bauzeit ist durch den Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwarten. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

Abfälle / Abwässer

Es ist mit dem Anfall von baubedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

3.2.2 Betriebsbedingte Wirkfaktoren

Nutzungsintensität / Bewegungsunruhe / Lichtverhältnisse

Aufgrund der Erhöhung der Nutzungsintensität ist mit einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (z.B. der akustischen und visuellen Reize) zu rechnen. Diese können sich auf die in der Umgebung lebende Fauna auswirken.

3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M)

Zur Vermeidung bzw. Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

V1) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag

Zur Minimierung der aus einem hohen Versiegelungsanteil resultierenden Beeinträchtigungen werden Flächen bzw. Flächenanteile zur Teilversiegelung festgesetzt. Die Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers der Dachflächen und der Erschließung erfolgt über die belebte Bodenschicht.

3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare Mehrbeeinträchtigungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter durch zusätzliche Versiegelung sowie die Neuanlage von privaten Zier- und Nutzgärten. Diese werden durch folgende Maßnahmen anteilig ausgeglichen.

A1) Aufreißen und Auflockern von verdichtetem Boden

Auf den künftigen Vegetationsflächen werden die bestehenden funktionalen Beeinträchtigungen durch Verdichtung sowie tw. Befestigung (Schotter) rückgebaut bzw. beseitigt. Zusätzlich wird der bislang fehlende Oberboden aufgebracht.

A2) Anpflanzung strukturreicher Hecken heimischer standortgerechter Arten

Die Anpflanzung von standortgerechten Hecken aus heimischen Gehölzen dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Arten- und Biotope. Gehölzpflanzungen mit hohem Biovolumen wirken sich positiv auf das Standortklima aus und gliedern Freiflächen. Insbesondere für die Avifauna stellen sie Trittsteinbiotope von der Ortslage in die freie Landschaft dar. Die Ausgleichsmaßnahme wird über zwei Flächen zum Anpflanzen (5m*88m sowie 2m*45m) sowie eine

textliche Festsetzung umgesetzt.

A3) Anlage von Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen werden neue Grünflächen entstehen, die dem Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenflächen durch die Überbauung dienen. Mit der Festsetzung von maximal 60% versiegelter Fläche auf dem Grundstück ist ein hoher Anteil von Grünflächen unterschiedlichster Art abgesichert.

A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie Carports

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die abiotischen Schutzgüter auszugleichen, ist über eine textliche Festsetzung eine extensive Begrünung der dafür geeigneten Nebenanlagen vorgesehen. Sie bietet zusätzlich einen Ausgleich für den Verlust an Vegetationsfläche mit Oberbodenanschluss, dient als Lebensraum für die Fauna, kompensiert Verluste von klimarelevantem Biovolumen und sichert die Einbindung von Nebenanlagen in das Landschaftsbild.

A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze wird empfohlen, um den Lebensraum für die heimische Fauna im Untersuchungsgebiet zu erhalten.

A6) Entsiegelung von 600 m² vollversiegelter Fläche

Da bei Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen auf dem Grundstück ein Kompensationsdefizit verbleibt, werden im Stadtgebiet von Schwedt 600 m² vollversiegelte Fläche entsiegelt. Die Entsiegelung findet auf Flächen im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder nördlich der Eisenbahnstrecke Angermünde-Schwedt statt. Es handelt sich um den Rückbau ehemaliger Parkplatzflächen im Außenbereich. Der Rückbau wird zwischen Investor und Stadt über einen städtebaulichen Vertrag abgesichert: der Investor verpflichtet sich zur Entsiegelung, die Stadt Schwedt/Oder verpflichtet sich zum dauerhaften Erhalt der Entsiegelungsfläche.

A7) Ersatzpflanzungen für Baumfällungen

Bei Fällung von geschütztem Baumbestand werden Ersatzpflanzungen gemäß § 5 Abs. 4 der Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder erforderlich. Die Ersatzpflanzungen sind auf dem Eingriffsgrundstück nachzuweisen. Für jeden aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht pflanzbaren Ersatzbaum wird ein Geldbetrag festgesetzt.

3.4 Umweltprognose

3.4.1 „Nullvariante“ (Status Quo)

Ausgehend von der in Kapitel 3.1 „Umweltzustand“ beschriebenen Nutzungsstruktur ist mit einer Fortführung der Nutzung als Parkplatz bzw. Lagerfläche zu rechnen.

3.4.1 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Schutzgut Boden und Wasser

Im Allgemeinen Wohngebiet können 40% des Grundstücks überbaut bzw. versiegelt werden (GRZ 0,4). Hinzu kommt eine zulässige Überschreitung der GRZ bis zu maximal 60%. Damit verbleibt ein Anteil an offener, zu begrünender Fläche von 40%. Daraus ergeben sich anlagebedingt 2.334 m² überbaute bzw. teilversiegelte Flächen sowie 1.556 m² offene Vegetationsflächen, die für die Funktionen des Naturhaushalts uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Baubedingt wird der Boden im gesamten Plangebiet beeinträchtigt werden. Diese baubedingten Beeinträchtigungen können durch das Ausheben und Lagern des humosen Oberbodens in den Randbereichen sowie dessen Wiedereinbau auf künftigen Grünflächen sowie bodenverbessernde Maßnahmen (z.B. Aufreißen und Lockern von verdichtetem Boden, Anpflanzung von großkronigen Bäumen sowie von Hecken) anteilig kompensiert werden.

Mit Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei einer offenen zu begrünenden Bodenfläche von 40% eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück möglich. Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt, wie die Rekultivierung von verdichtetem Boden innerhalb der künftigen Vegetationsflächen sowie die Anlage von Stellplätzen, Zufahrten und befestigter Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Versiegelung und zur anteiligen Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Durch die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass Oberflächenwasser abläuft. Das Niederschlagswasser kann somit weitestgehend am Standort verbleiben, es kommt zu keiner als erheblich einzustufenden Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Die trotz erheblicher Vorbelastung entstehende zusätzliche Versiegelung kann durch die vorgesehenen Ausgleichsmaßnahmen anteilig, jedoch nicht vollständig kompensiert werden.

Schutzgüter Klima/Luft

Sowohl der Verlust an Vegetationsstrukturen als auch die Zunahme an versiegelten Flächen können zu einer Veränderung des Standortklimas führen. Lokale Klimaveränderung, anlagebedingt durch den Neubau von Gebäuden sowie dem Anstieg an versiegelten Flächen, werden durch Kompensationsmaßnahmen, wie dem Anpflanzen von zusätzlichen Gehölzflächen sowie Begrünung von Nebenanlagen ausgeglichen.

Relevante betriebsbedingte Emissionen, die die Lufthygiene beeinträchtigen könnten, gehen von der Planung nicht aus. Eine bereits bestehende Belastung durch intensiven Fahrzeugverkehr oder angrenzende gewerbliche Nutzungen besteht nicht.

Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna

Baubedingt ist mit Verlust von vorhandener Vegetation zu rechnen. Baulärm sowie die Belastung durch baubedingte Abfälle und Abwässer sind durch Bauzeitenregelungen zu mindern. Bauzeiten sind insbesondere auch in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, um Störungen und Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auszuschließen.

Anlagebedingt wird es durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen zum endgültigen und vollständigen Verlust an bestehenden Vegetationsflächen kommen. Anstelle der vorhandenen Spontangehölzflächen, Ruderalfluren sowie der artenarmen Rasenfläche werden ein neu angelegter Zier- und Nutzgarten mit Staudenrabatten, neue artenarme Scherrasenflächen sowie eine zur Berliner Straße orientierte und eine an der nördlichen Grundstücksgrenze gelegene Hecke standortgerechter und heimischer Gehölze treten.

Biotoptypnr.	Biotoptyp	0	1	2	3	4
10270	Gärtnerisch gestaltete Freiflächen		X			
05162	Artenarmer Zierrasen		X			
10272	Anpflanzung von Sträuchern > 1m			X		

Tab 5 Biotopstruktur (Planung)

- 0 = ohne Wert (Flächen ohne Vegetationsbestand)
- 1 = geringer Wert
- 2 = mittlerer Wert
- 3 = hoher Wert
- 4 = besonders hoher Wert (geschützte Biotope)

Wertstufe	Biotoptyp	Summe
0	Gebäude und sonstige Versiegelung (neu)	2.334 m ²
1	Neuanlage Nutz- und Ziergärten	1.056 m ²
2	Neuanlage Hecke heimischer Arten	500m ²
3	-----	----
4	-----	----

Tab 6 Liste der Biotoptypen in Wertstufen / Quadratmeter (Planung)

Ersatzpflanzungen gemäß Baumschutzsatzung

Für die voraussichtlich zu fällenden geschützten Laubbäume werden gemäß Baumschutzsatzung Ersatzpflanzungen auf dem Grundstück erforderlich: Für die 3 Kastanien mit prägender Wirkung 9 Ersatzbäume, für die beiden Ulmen aufgrund ihrer ökologischen Wertigkeit 4 Ersatzbäume, für die mehrstämmige Robinie aufgrund ihrer geringen Wertigkeit 1 Ersatzbaum. Sollten diese nicht vollständig auf dem Grundstück nachweisbar sein, können Ersatzzahlungen vereinbart werden.

Artenschutz

Mit einer Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu Verlusten an Lebensräumen für die Fauna kommen. Positiv zu bewerten ist die über eine Fläche zum Anpflanzen gesicherte Neuanlage einer Hecke. Damit neuer Lebensraum mittels einer zusammenhängenden Fläche sowie der Verwendung heimischer Arten gesichert. Die Beurteilung zur Betroffenheit von europäischen Vogelarten gem. Art.1 Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wird anhand der Ortsbesichtigung und der vorhandenen Vegetationsstrukturen abgeschätzt.

Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche sind aufgrund der der Nutzung auszuschließen. Für die in Gehölzen brütenden Freibrüter mit wechselnden Niststätten können Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis September) grundsätzlich vermieden werden. Ein Revierverlust ist aufgrund des Ersetzens des Strauch- und Baumbestandes nicht zu erwarten.

Zu beurteilen ist, ob artenschutzrechtliche Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen. Dabei ist das Tötungsverbot nach §44 Abs.1 sowie 3 und 4 von dem Störungsverbot nach §44 Abs.2 zu unterscheiden.

Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Planvorhabens ist das Verbot nach §44 Abs.2 BNatSchG, welches besagt, dass es verboten ist, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor,

wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Tötungen von Individuen der Avifauna durch Baumfällungen und Rodungen kann durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Brut- und Aufzuchtzeit (März bis September) grundsätzlich vermieden werden. Baubedingte erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung ausgeschlossen werden. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Hinweis

Höhlungen oder Spalten dürfen bei Fällungen nicht angeschnitten werden, da sich dort Tiere aufhalten können. Der Schnitt muss weitläufig ober- und unterhalb der Öffnungen erfolgen. Schnitt und Holz der Fällungen sollen nicht vor Ort abgelagert werden, sodass dort keine Nist- oder Lebensstätten neu angelegt werden können.

Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung

Mit der Festsetzung von vier Vollgeschossen als Höchstmaß wird eine Einordnung des Neubaus in die angrenzende Bebauungsstruktur erreicht. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans entsteht somit eine Bebauungsstruktur, die Bezug auf die umgebende Landschaft nimmt und sich maßvoll in die bestehende Stadtrandstruktur einfügt. Durch dessen geplante Ergänzung einer Hecke zur Berliner Straße und der nördlichen wie südlichen Grundstücksgrenze entsteht eine durchgrünte Fortsetzung des Siedlungsbereichs an der Berliner Straße, die sich in den Gesamtraum einfügt.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Betriebsbedingte Emissionen, die sich auf die in der Berliner Straße angrenzende Wohnnutzung auswirken, gehen vom Plangebiet nicht aus. Baubedingt kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch den notwendigen Fahrverkehr kommen.

Mit dem bestehenden Straßenverkehr werden die Orientierungswerte der DIN 1805 für Allgemeine Wohngebiete im Plangebiet überschritten. Die Schalltechnische Untersuchung hat tags eine Überschreitung von bis zu 5 dB(A) und nachts von bis zu 9 dB(A) ergeben. Aktive Schallschutzmaßnahmen in der Form von Lärmschutzwänden mit dem Ziel Verkehrsgeräusche wirkungsvoll abzuschirmen, sind auf Grund der Abstandsverhältnisse und der vorgesehenen Bauhöhen praktisch nicht zu realisieren und weder verhältnismäßig noch städtebaulich akzeptabel.

Vielmehr werden für das Plangebiet bzw. dort zu errichtende Wohngebäude Maßnahmen zum baulichen Schallschutz (passiver Schallschutz) vorgesehen werden. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb des Gebäudes sind hierbei die erforderlichen Schalldämm-Maße der Außenbauteile einzuhalten. Die

DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau.

Entsprechend der errechneten maßgeblichen Außenlärmpegel und Lärmpegelbereiche werden durch textliche Festsetzungen die für die Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile sowie der Fenster und Belüftungseinrichtungen gem. DIN 4109 im Bebauungsplan abgesichert.

Kultur- und Sachgüter

In Abhängigkeit der Lage des Neubaus kann es infolge von Erdeingriffen zu Auswirkungen auf bislang unbekannt im Bebauungsplan liegende Bodendenkmale kommen. Die Fläche des Vorhabens liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet. Es ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung vorzusehen, deren Umfang auf Genehmigungsebene (bei Bauantrag) festzulegen ist. Eine Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann dann genehmigt werden, wenn eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Wechselwirkungen

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im Flächenverbrauch. Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen gehen nicht nur wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, sondern es kommt auch zum Verlust von Lebensraum für Biotop und Arten sowie einer negativen Veränderung des Standortklimas und des Wasserhaushaltes im Betrachtungsraum.

Diese für alle betrachteten Schutzgüter erheblichen nachteiligen Auswirkungen können vollständig ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

3.5 Planungsalternativen

Abgesehen von der im Kapitel 3.4.1 genannten Nullvariante, gibt es aktuell keine Planungsalternativen.

3.6 Prüfmethoden

3.6.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter sowie der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander wurde auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans begrenzt. Das Plangebiet besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

3.6.2 Angewandte Untersuchungsmethoden

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans sowie die unmittelbare Umgebung wurden die Biotoptypen nach Kartierschlüssel des Landes Brandenburg erhoben. Bezüglich der relevanten Fauna (europäische Vogelarten) wird eine Potenzialanalyse anhand der Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Der Umfang und die Art von Versiegelung wurden anhand der Vermessungsunterlagen sowie einer Begehung vor Ort ermittelt. Zusätzlich wurde das Informationsangebot LUIS des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genutzt.

Für die Prognose auf das Schutzgut Mensch wurden Daten aus dem Lärmaktionsplan (2014) der Stadt Schwedt/ Oder verwendet. Weiterhin liegt ein Lärmgutachten vor, dessen wesentliche Ergebnisse dargestellt werden.

3.6.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen

Es wurde keine artenschutzspezifische Ersterhebung durchgeführt, sondern die Betroffenheit der Belange des Artenschutzes aus der Vegetationsstruktur (Biotoptypen) abgeleitet.

3.6.4 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entste-

hung sind. In Hinblick auf die Möglichkeit des Vorkommens in Gehölzen brütender Vogelarten gibt es auf der betroffenen Fläche das Erfordernis der Überwachung. Im weiteren Verfahren auf der Genehmigungsebene sind Fällanträge in Hinblick auf Bruthöhlen zu untersuchen. Diese sind mittels anerkannter Prüfmethoden von Fachkräften im Vorfeld des Eingriffs durchzuführen und müssen ggf. auch baubegleitend erfolgen.

Zur Kontrolle des Erfolgs der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung sowie dem vorgesehenen Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Zulassungsverfahrens von Seiten der aufsichtführenden Behörde überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahmen in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt nach einem Jahr, die der Entwicklungspflege nach zwei Jahren. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren drei Jahren erfolgen.

4. Eingriffs-/ Ausgleichsbilanz

4.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Ein Eingriff ist nach §14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §18 BNatSchG dann gegeben, wenn Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangssituation bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential der Biotopstruktur, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Plangebiet berücksichtigt. Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen durch die bestehende Flächenbeanspruchung und frühere Nutzungsdensität ist festzustellen, dass die geplante Neuordnung des Geltungsbereiches zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ befindet sich im Außenbereich. Der Geltungsbereich ist vollständig unversiegelt, jedoch in weiten Teilen stark verdichtet und mit Schotter befestigt. Diese halboffenen Flächen wird ein versiegelungswirksamer Anteil von 30% zugeordnet. Mit Umsetzung der Neuplanung kann der Versiegelungsgrad auf insgesamt 60% ansteigen, wobei unterschiedliche Versiegelungsarten zu berücksichtigen sind. Aufgrund der Vorgabe, Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine) zu gestalten, wird der Eingriff in den Boden sowie den Wasserhaushalt gemindert, so dass diese Flächen lediglich mit einem effektiven Versiegelungsgrad von 50% zu berechnen sind.

	Bestand		Planung	
Gebäude	0 m ²	0 %	Ca. 1.610 m ²	60%
Teilversiegelte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze)	0 m ²	0 %	ca. 724 m ²	
Halboffene Flächen (Verdichtete Parkplatzflächen)	2.697 m ²	69 %		0%
Offener Boden (Vegetationsflä- chen)	1.193 m ²	31 %	1.556 m ²	40%

Tab 7 Tabelle Versiegelungsarten (Bestand/Planung)

Damit ergeben sich rund 1.610 m² überbaute Fläche (Gebäude und Nebenanlagen gemäß städtebaulichem Konzept) und maximal 724 m² versiegelte Flächen für die erforderliche Erschließung.

Aus den oben stehenden Versiegelungen ergibt sich folgende *zusätzliche* Neuversiegelung:

Bestand:

2.697 m² halboffene Fläche x Faktor 0,3 für halboffene Flächen = 809 m² Flächenäquivalent Vollversiegelung

Planung:

724 m² Teilversiegelung x Faktor 0,5 für teilversiegelte Flächen = 362 m² Flächenäquivalent Vollversiegelung
+ 1.610 m² Vollversiegelung = 1.972 m².

Ergibt eine *zusätzliche* Neuversiegelung von 1.163 m².

Diese sich negativ auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirkende Neuversiegelung wird anteilig über Boden verbessernde Maßnahmen wie das Aufreißen und Auflockern auf künftigen Vegetationsflächen in einem Umfang von ca. 1.050 m² sowie das Anlegen einer 5m breiten Gehölzpflanzung (ca. 500 m²) an der Berliner Straße sowie einer 2m breiten Hecke an der nördlichen Grundstücksgrenze anteilig kompensiert.

Entsprechend der in der HVE benannten Faktoren bzw. der mit 30% angesetzten funktionalen Beeinträchtigung von Bodenverdichtung ergibt sich folgendes Kompensationsmaß:

1.050 m² Bodenverbesserung x Faktor 0,3 = 315 m² Entsiegelungsäquivalent
500 m² Gehölzpflanzung x Faktor 0,5 = 250 m² Entsiegelungsäquivalent

Ergibt für die o.g. Kompensationsmaßnahmen auf dem Grundstück ein Entsiegelungsäquivalent von 565 m².

Mit der Neubebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplans „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ geht ein Biotopverlust einher. Alle nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen sind nach erfolgter Bauphase zu begrünen, sodass neue Vegetationsflächen in Form von Baumpflanzungen, Gehölzpflanzungen sowie Rasen- und Staudenflächen als Ersatz entstehen.

Wertstufe	Bestand	Planung
0	2.697 m ²	ca. 2.334m ²
1	479 m ²	ca. 1.056 m ²
2	333 m ²	500 m ²
3	381 m ²	----
4	----	----

Tab 8 Tabelle Biotoptypen (Bestand/Planung)

Bezogen auf das Plangebiet gehen durch die künftige Überbauung und Erschließung Vegetationsflächen verloren, die jedoch durch die Neuanlage von qualitativ hochwertigen Anpflanzungen einschließlich Baumersatzpflanzungen anteilig kompensiert werden können. Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft weitgehend durch die in Kapitel 3.3 beschriebenen umweltrelevanten Maßnahmen kompensiert werden.

Das verbleibende Defizit von 598 m² zusätzlicher Versiegelung welches nicht innerhalb des Bebauungsplans ausgeglichen werden kann, wird über eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet (Entsiegelung von 600 m² Parkplatzfläche, Flurstück 77 (teilweise), Flurstück 142 (teilweise), Flurstück 144 (teilweise) Flur 48, Gemarkung Schwedt) kompensiert. Die Darstellung der Lage der Fläche befindet sich im Anhang zum Umweltbericht.

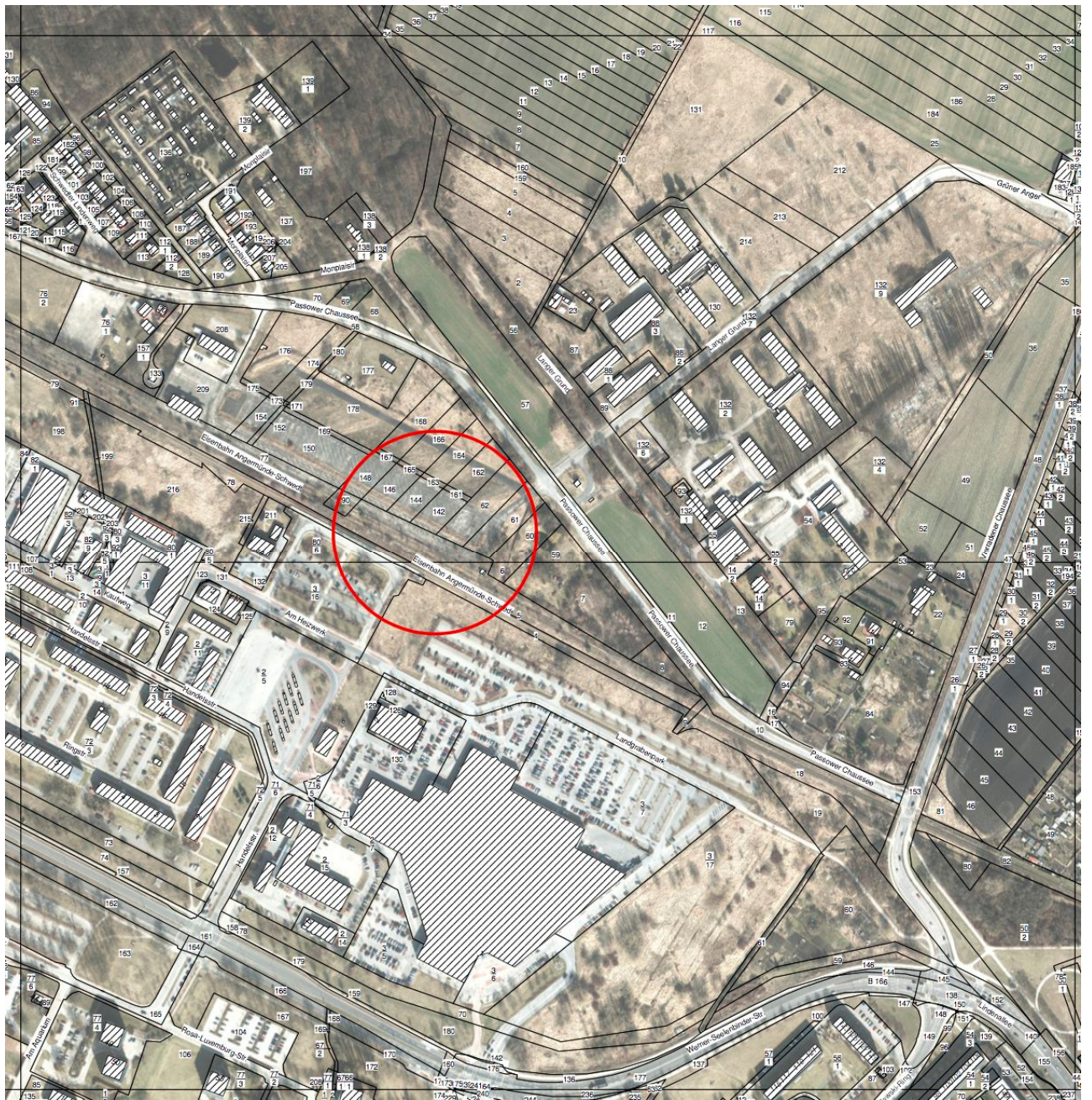
Die Entsiegelung von 600 m² findet auf kommunaler Fläche statt, die Flächenverfügbarkeit ist damit gewährleistet. Die rechtliche Absicherung der Umsetzung erfolgt über eine Zuordnungsfestsetzung sowie einen städtebaulichen Vertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Schwedt.

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
Bodenversiegelung Zusätzliche Versiegelung von insgesamt ca. 1.972 m ² Entspricht voraussichtlich ca. 1.610 m ² Überbauung und max. 724 m ² teilversiegelten Erschließungsflächen Entspricht ca. 1.163 m ² Neuversiegelung	anthropogene Vorbelastung; anlagebedingte Funktionsbeeinträchtigung	V2) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag	dauerhafter Verlust von 1.972 m ² Flächenäquivalent offener Bodenfläche durch Überbauung und Erschließung	A1) Rekultivierung von ca. 1.050 m ² vorbelasteter Parkplatzfläche (Kompensationsfaktor 0,3) A2) Anpflanzung von zwei Hecken: 5m x 88m sowie 2m x 45 m, insgesamt mind. 500 m ² Gehölzpflanzung (Kompensationsfaktor 0,5) A6) Entsiegelung von ca. 600 m ² Betonplattenfläche (Flurstücke 77 (tw.), 142 (tw.), 144 (tw.) Flur 48, Gemarkung Schwedt)	Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgreichem Eingriff Im Stadtgebiet von Schwedt	Anteilig ausgleichbar am Eingriffsort; keine vollständige Kompensation auf dem Grundstück möglich; Zusätzliche Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Schwedt wird über eine Zuordnungsfestsetzung sowie einen städtebaulichen Vertrag abgesichert
Erhöhung Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung von ca. 1.163 m ²	Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt, geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung,	M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag	dauerhafter Verlust von offenem Boden zur Versickerung durch Überbauung und Erschließung.	A2) Anpflanzung von zwei Hecken: 5m x 88m sowie 2m x 45 m, insgesamt mind. 500 m ² Gehölzpflanzung A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.050m ²)	Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgreichem Eingriff	Ausgleichbar am Eingriffsort; kein Defizit; der Niederschlag kann vollständig versickert werden

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
<p>Verschlechterung Standortklima durch zusätzliche Versiegelung von 1.163 m²</p> <p>Verlust von 381 m² strukturreicher Gehölzfläche</p> <p>Verlust von 3 großkronigen sowie 3 weiteren Laubbäumen</p>	<p>Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt; allgemeine Funktionsbeeinträchtigung, keine übergeordnete klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet</p>	<p>M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag</p>	<p>dauerhafter Verlust von offenem Boden und klimarelevanten Gehölzstrukturen</p>	<p>A2) Anpflanzung von zwei Hecken: 5m x 88m sowie 2m x 45 m, insgesamt mind. 500 m² Gehölzpflanzung m²)</p> <p>A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.050 m²)</p> <p>A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen</p> <p>A7) Ersatzpflanzungen für Baumfällungen</p>	<p>Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgtem Eingriff</p> <p>Teilweise auf dem Eingriffsgrundstück;; nach erfolgtem Eingriff.</p>	<p>Ausgleichbar am Eingriffsort kein Defizit.</p> <p>Voraussichtlich nicht vollständig auf dem Grundstück nachweisbar; ggf. Ersatzzahlung</p>
<p>Flora und Fauna Verlust von 1.193 m² Vegetationsfläche durch Neuversiegelung sowie Verlust von Vegetationsflächen infolge von Neugestaltung der Gärten.</p> <p>Verlust von 6 Einzelbäumen</p>	<p>dauerhafte, anlagebedingte Beeinträchtigung; Totalverlust</p> <p>Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder bei Fällung geschützter Bäume</p>		<p>Dauerhafter Funktionsverlust von insgesamt 1.193 m² Lebensraum</p>	<p>A2) Anpflanzung von zwei Hecken: 5m x 88m sowie 2m x 45 m, insgesamt mind. 500 m² Gehölzpflanzung m²)</p> <p>A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.050m²)</p> <p>A4) Begrünung der fensterlosen Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie von Carports</p> <p>A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze</p> <p>A7) Ersatzpflanzungen für Baumfällungen</p>	<p>Auf dem Eingriffsgrundstück; nach erfolgtem Eingriff</p> <p>Teilweise auf dem Eingriffsgrundstück;; nach erfolgtem Eingriff.</p>	<p>Ausgleichbar im Naturraum und am Eingriffsort, geringfügiges Defizit</p> <p>Mit den Ausgleichsmaßnahmen A2) bis A5) sowie A7) teilweise wird Verlust an Lebensraum anteilig kompensiert.</p>

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
Landschaftsbild Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung Verlust von prägendem Baumbestand	Ortsbildprägung durch benachbarte Wohnbebauung Landschaftsbildprägung durch angrenzende Grünanlagen	V1) Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 4 Geschosse	Verlust von gebietsprägendem Gehölzbestand	A2) Anpflanzung von zwei Hecken: 5m x 88m sowie 2m x 45 m, insgesamt mind. 500 m ² Gehölzpflanzung A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.050m ²) A4) Begrünung der fensterlosen Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie Carports A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze A7) Ersatzpflanzungen für Baumfällungen	Auf den Eingriffsgrundstücken; nach erfolgreichem Eingriff. Ersatzbäume nur tw. auf dem Eingriffsgrundstück.	Ausgleichbar am Eingriffsort kein Defizit; Mit den Ausgleichsmaßnahmen A2) bis A6) sowie A7) wird die Neubeauung in das Orts- und Landschaftsbild integriert. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen voraussichtlich nicht vollständig auf dem Grundstück nachweisbar.

Anhang



Lage der zugeordneten Ausgleichsfläche im Stadtgebiet von Schwedt

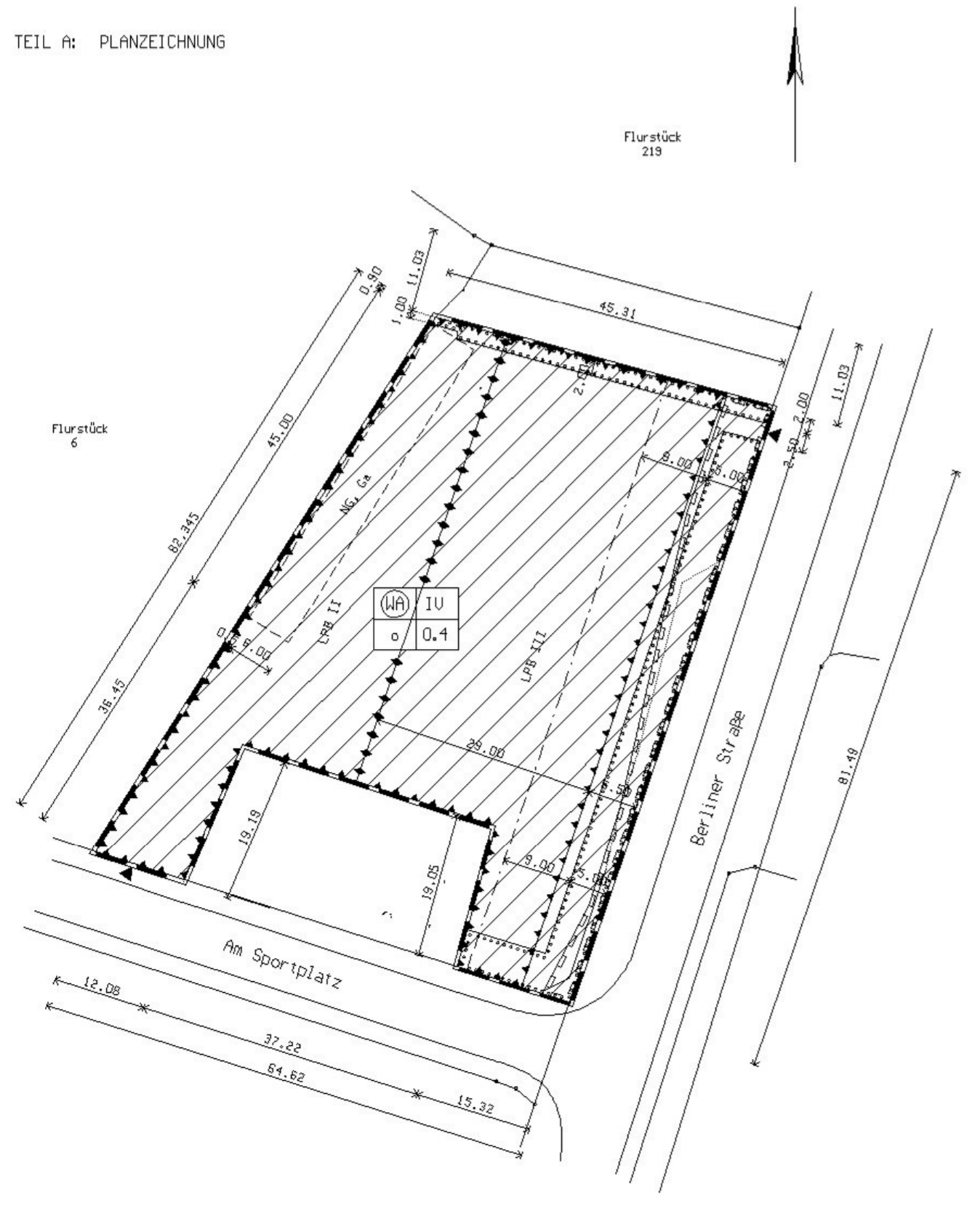


Verortung der 600 m² Entsiegelungsfläche

Bebauungsplan
„Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“

Entwurf

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Alle Maßangaben erfolgen in der Einheit Meter [m].

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Planfestsetzungen

I.1. Art der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet - WR
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 4 BauNVO

I.2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl GRZ
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß zulässig 4 Vollgeschosse
Par. 9, Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO und Par. 9, Abs. 4 BauGB i.V.m. Par. 81 BbgBO

I.3. Bauweise

Offene Bauweise
Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. Par. 22 Abs. 2 BauNVO
 Baugrenze
Par. 9, Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. Par. 23 BauNVO

I.4. Grünflächen

Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen
Par. 9, Abs. 1, Nr. 25 Buchstabe a

I.5. Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches
Par. 9, Abs. 7 BauGB
- Flächen mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten
Par. 9, Abs. 1, Nr. 21 und Abs. 5 BauGB
- Ein- und Ausfahrten
Par. 9, Abs. 1, Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB
- Flächen mit Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Par. 9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 4, BauGB
Der Lärpegelbereich III wird für die gekennzeichnete Fläche festgesetzt.
- Flächen mit Verkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes
Par. 9, Abs. 1, Nr. 24 und Abs. 4, BauGB
Der Lärpegelbereich II wird für die gekennzeichnete Fläche festgesetzt.
- Flächen zur Errichtung von Nebengebäuden (NG) und Garagen (Ga)

II. Plangrundlage

Plangrundlage bildet der Amtliche Lageplan des ÖBVI Beutel und Werner Vermessungsbüro vom 16.09.2014.

HINWEISE

1. Denkmalschutz
Im Plangebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekanntem Bodendenkmalen zu rechnen. Die Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0,30 m sind baubegleitend durch einen zugelassenen Archologen zu überwachen.
2. Hochwasserschutz
Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 30.09.2014 liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplanes außerhalb eines festgesetzten Überschwemmungsgebietes nach Par. 76, Satz 1 WHG sowie außerhalb der Risikogebiete des Hochwassers und damit nicht im Risikogebiet Hochwasser. Besondere bauliche Maßnahmen sind deshalb nicht erforderlich.
3. Kampfmittelbelastung
Das Plangebiet liegt innerhalb der Kampfmittelverdachtsfläche. Vor Beginn der Tiefbauarbeiten ist eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung vorzulegen.
4. Lärmimmissionen
Innerhalb des Plangebietes ist eine Lärmvorbelastung durch den Straßenverkehr vorhanden. Diese überschreitet die Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete um bis zu 5 dB(A) tags und um bis zu 9 dB(A) nachts.

TEIL B: TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

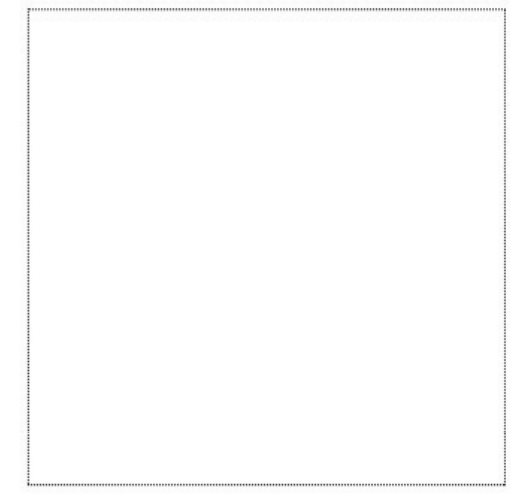
Ruf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 20.11.2014 (BGBl. I S. 1748) in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548) und
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009, zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 07.08.2013 (BGBl. I S. 3154) und
- dem Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (BbgNatSchAG) vom 21.01.2013 (GVBl. I Nr. 3) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

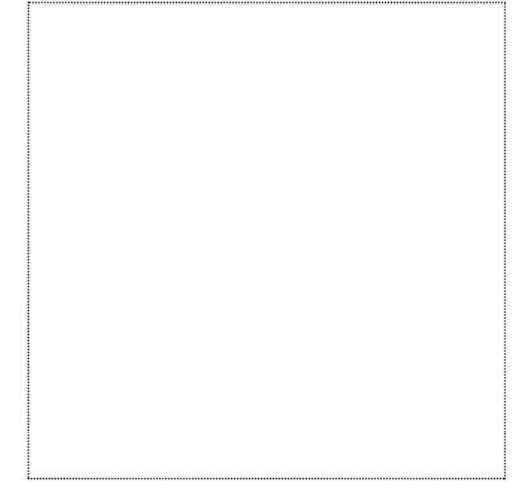
wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung
 - (1) Allgemeines Wohngebiet - WR
 - (2) Zulässig sind Wohngebäude gemäß Par. 4(2) Nr. 1 BauNVO. Weiterhin zulässig sind die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 2 BauNVO und Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß Par. 4, Abs. 2 Nr. 3 BauNVO. Ausnahmsweise können zugelassen werden Betriebe des Beherbergungsgewerbes entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 1 BauNVO, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe entsprechend Par. 4, Abs. 3, Nr. 2 BauNVO und Anlagen für Verwaltungen entsprechend Par. 4, Abs. 3 Nr. 3 BauNVO.
2. Maß der baulichen Nutzung
 - (1) Als Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß Par. 17, Abs. 1 BauNVO eine GRZ von 0,4 festgesetzt.
 - (2) Sowohl Par. 17, Abs. 2 BauNVO als auch Par. 19, Satz 2 und 4 BauNVO sind Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes.
 - (3) Es werden 4 Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.
3. Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise
 - (1) Auf der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind Nebenanlagen im Sinne des Par. 14 BauNVO sowie Stellplätze und Garagen nicht zulässig.
 - (2) Ein Vortreten von Gebäudeteilen (wie z.B. Balkone, Terrassen ...) vor die festgesetzte Baugrenze sowie das Anlegen von Zäunen und notwendigen Wegverbindungen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche sind zulässig.
 - (3) Für das Plangebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt.
 - (4) Die Errichtung von Nebengebäuden und Garagen ist nur innerhalb der im Planteil A gekennzeichneten Flächen entlang der westlichen Grundstücksgrenze zulässig.
4. Grünfestsetzungen
 - (1) Befestigungen von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten sind in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten zu gestalten. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernden Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 BauGB)
 - (2) Die Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ist dicht zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein heimisches, standortgerechtes Gehölz der Qualität 60/100 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten (Ausgleichsmaßnahme). (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 20 i.V.m. Nr. 25 BauGB)
 - (3) In Allgemeinen Wohngebiet sind fensterlose Außensäume von Nebenanlagen sowie Carports mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden heimischen Pflanzen zu begrünen. In einem Abstand von 1,50 m bis 3,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität 100/150 zu verwenden (Ausgleichsmaßnahme). (Rechtsgrundlage: Par. 9, Abs. 1, Nr. 25 BauGB)
 - (4) Die Entstiegung in einem Umfang von 600 m² in der Gemarkung Schwedt/Oder (Flur 48/ Flurstücke 77(tu.), 142(tu.) und 144(tu.)) wird gemäß Par. 9, Abs. 1a, BauGB der Baufläche vollständig zugeordnet (Ausgleichsmaßnahme).
 - (5) In Allgemeinen Wohngebiet sind die nicht überbaubaren Flächen mit Bäumen, Sträuchern und Rasensaat zu begrünen (Ausgleichsmaßnahme, Rechtsgrundlage Par. 9, Abs. 1, Nr. 25, Buchstabe a, BauGB).
 - (6) Der nicht bebaute Teil der überbaubaren Fläche ist zu begrünen.
 - (7) Bei Fällung von geschützten Baumbestand werden Ersatzpflanzungen gemäß Par. 5, Abs. 4 der Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder erforderlich.
5. Schutz vor Verkehrslärm
 - (1) Die geplante Bebauung mit schutzbedürftigen Nutzungen muss sich durch eine geeignete Anordnung der schutzbedürftigen Räume und durch ausreichend dimensionierte Umfassungsbauteile (vor allem Fenster und Belüftungseinrichtungen) auf die vorhandene Geräuschkonstellationsituation einstellen.
 - (2) Die Bemessung des passiven Schallschutzes an der Fassade und im Dachgeschoss hat nach Abschnitt 5 der DIN 4109 zu erfolgen, wobei von den im Planteil A dokumentierten Lärpegelbereichen auszugehen ist.

Ausschnitt Stadtkarte



Luftbild



Stadt Schwedt/Oder
Bebauungsplan
„Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“
Entwurf

Bauplanung
Andreas Gaier
Entwurf - Stadt - Freizeitanlagen - Bebauung
15303 Schwedt/Oder - Berliner Allee 17c
Tel./Fax: 03392/207090 - 03392/207095
e-mail: bauplanung-gaier@auschwedt.de

Maßstab: 1 : 500
Stand: Mai 2015

Bebauungsvorschlag

