



Stadt Schwedt / Oder



Begründung

gem. § 2a BauGB

Bebauungsplan

„Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“

14. Februar 2022

Verfasser:
GfP Gesellschaft für Planung
Kurfürstenstraße 33
10785 Berlin

Gesellschaft für Planung
Umwelt - Stadt - Architektur



Verzeichnisse

Inhaltsverzeichnis

Verzeichnisse	3
Inhaltsverzeichnis.....	3
A Planungsgegenstand	7
A.1 Anlass und Erforderlichkeit	7
A.2 Beschreibung des Plangebiets.....	8
A.2.1 Räumliche Lage.....	8
A.2.2 Gebiets- / Bestandssituation	10
A.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation.....	13
A.2.4 Erschließung.....	14
A.2.5 Denkmalschutz	15
A.3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)	15
A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung	15
A.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming	18
A.3.3 Flächennutzungsplan.....	19
A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte.....	19
A.3.5 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen	23
A.3.6 Sonstige Planungsbindungen	23
B Umweltbericht	24
B.1 Einleitung.....	24
B.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans	24
B.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben	24
B.1.3 Bedarf an Grund und Boden	25
B.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung	25
B.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation	31
B.2.1 Schutzgut Pflanzen	31
B.2.2 Schutzgut Tiere.....	31
B.2.3 Schutzgut Fläche	31

B.2.4	Schutzgut Boden.....	32
B.2.5	Schutzgut Wasser.....	32
B.2.6	Schutzgut Luft.....	32
B.2.7	Schutzgut Klima.....	33
B.2.8	Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	33
B.2.9	Biologische Vielfalt.....	33
B.2.10	Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete	33
B.2.11	Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	34
B.2.12	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	34
B.3	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung	34
B.4	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
B.4.1	Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen	34
B.4.2	Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere	35
B.4.3	Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche	36
B.4.4	Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.....	37
B.4.5	Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser	37
B.4.6	Auswirkungen auf das Schutzgut Luft	38
B.4.7	Auswirkungen auf das Schutzgut Klima	38
B.4.8	Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild.....	38
B.4.9	Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt.....	39
B.4.10	Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutz) und geschützte Biotope....	39
B.4.11	Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung	40
B.4.12	Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter.....	40
B.4.13	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes	41
B.4.14	Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern.....	42
B.4.15	Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie	42
B.4.16	Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts	43
B.4.17	Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden.....	43

B.4.18	Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen	43
B.4.19	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	43
B.4.20	Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt .	43
B.4.21	Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete.	44
B.4.22	Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels	44
B.4.23	Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe.....	44
B.5	Artenschutzrechtliche Betrachtung.....	44
B.6	Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich	45
B.6.1	Einleitung	45
B.6.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen	45
B.6.3	Ausgleichsmaßnahmen.....	46
B.6.4	Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung	48
B.6.5	Kompensationsmaßnahmen	52
B.6.6	Ausgleichsentscheidung	59
B.7	Anderweitige Planungsmöglichkeiten.....	59
B.8	Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen ..	59
B.9	Zusätzliche Angaben	59
B.9.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	59
B.9.2	Schalltechnische Untersuchung	59
B.9.3	Biotoptypenkartierung / faunistische Potenzialanalyse	60
B.9.4	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	60
B.10	Allgemeinverständliche Zusammenfassung	61
B.10.1	Anlass und Ziel des Bebauungsplans	61
B.10.2	Bestand	61
B.10.3	Umweltprüfung.....	61
B.10.4	Naturschutzrechtlicher Eingriff	61
C	Planinhalte und Planfestsetzungen.....	62
C.1	Konzeptionelle Überlegungen	62
C.2	Wesentlicher Planinhalt.....	62
C.3	Begründung der Festsetzungen	63
C.3.1	Art der baulichen Nutzung.....	63

C.3.2	Maß der baulichen Nutzung	65
C.3.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	66
C.3.4	Verkehrsflächen	67
C.3.5	Grünordnerische Festsetzungen	68
C.3.6	Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte.....	69
C.3.7	Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	70
C.3.8	Nachrichtliche Übernahmen.....	70
C.3.8	Hinweise (ohne Normcharakter).....	70
C.4	Flächenbilanz.....	71
D	Auswirkungen des Bebauungsplans	72
D.1	Städtebauliche Auswirkungen	72
D.2	Auswirkungen auf die Umwelt.....	73
D.3	Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung	74
E	Verfahren.....	75
E.1	Übersicht über den Verfahrensablauf.....	75
E.2	Überblick über die Beteiligungsverfahren.....	75
E.2.1	Frühzeitige Beteiligung	75
F	Rechtsgrundlagen	81
G	Anlagen zum Umweltbericht.....	82

A Planungsgegenstand

Gemäß § 2a Baugesetzbuch (BauGB) ist dem Entwurf des Bebauungsplans im Aufstellungsverfahren eine Begründung beizufügen. In ihr sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bebauungsplans und in dem Umweltbericht nach der Anlage 1 zum BauGB die aufgrund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Der Umweltbericht bildet den Teil II der Begründung.

A.1 Anlass und Erforderlichkeit

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Betriebsverlagerung aufgrund von Erweiterungsabsichten des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes in der Friedrich-Engels-Straße 4. Umbaumaßnahmen auf dem bestehenden Grundstück sind nicht als wirtschaftlich anzusehen. Zum einen weist das Betriebsgrundstück nicht die nötige Fläche für eine Erweiterung auf, zum anderen ist das bestehende Gebäude am Ende seines Lebenszyklus angelangt. Der Betriebsstandort soll daher auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert und vergrößert werden.

Bestandteile des Gesamtvorhabens sollen neben dem Neubau des Lebensmittelmarktes auch die Errichtung zugehöriger Stellflächen nebst Zufahrten, Flächen für die Anlieferung, Grünflächen und Versorgungsflächen sein und vor allem auch der Abriss des zurzeit bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes in der Friedrich-Engels-Straße 4.

Für die Verlagerung und die damit einhergehende Erweiterung des Netto-Lebensmittelmarktes ist ein Bebauungsplan erforderlich, da das gegenwärtig gültige Planungsrecht auf der gegenüberliegenden Straßenseite die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes nicht zulässt. Das neue Betriebsgrundstück ist planungsrechtlich als Außenbereich (im Innenbereich) gemäß § 35 Baugesetzbuch (BauGB) zu beurteilen. Außenbereichsflächen im Innenbereich sind Flächen, die von einer baulichen Nutzung umgeben sind, also innerhalb des Siedlungsbereiches liegen, deren Bebaubarkeit aber sich aus § 34 BauGB ergebende Gründe entgegenstehen.

Der geplante Lebensmittelmarkt dient als Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung mit einer Grundfläche von ca. 1.500 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m².

Der Aufstellungsbeschluss für den vorliegenden Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ wurde am 05.09.2019 von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder gefasst.

Der Bebauungsplan ist erforderlich, um im Sinne des § 1 Abs. 3 und 5 Baugesetzbuch (BauGB) eine geordnete und städtebaulich nachhaltige Entwicklung sowie eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodenordnung zu gewährleisten.

Die Bebauung der Flächen gemäß dem vorliegenden Entwicklungsziel ist derzeit planungsrechtlich nicht genehmigungsfähig, da ein entsprechendes Planungs- und Baurecht nicht vorliegt und bodenrechtliche Spannungen, die nur innerhalb eines förmlichen Bebauungsplanverfahrens zum Ausgleich gebracht werden können, nach dem derzeitigen

Kenntnisstand nicht auszuschließen sind. Das Aufstellungsverfahren soll im Regelverfahren mit Durchführung einer Umweltprüfung und Anfertigung eines Umweltberichtes erfolgen.

Bei dem neuen Standort südlich der Friedrich-Engels-Straße handelt es sich um einen ehemaligen Parkplatz, der zu den bereits abgerissenen Wohngebäuden am Erich-Weinert-Ring gehörte. Seit dem Abriss der Gebäude wird diese Fläche nicht mehr genutzt.

A.2 Beschreibung des Plangebiets

A.2.1 Räumliche Lage

Der Stadtteil Am Waldrand – wie auch der östlich angrenzende Stadtteil Talsand – ist zu großen Teilen durch Geschosswohnungsbau geprägt. Die meisten Gebäude wurden in der Zeit von 1967-1973 errichtet. Das ehemals als „Wohnkomplex VII“ bezeichnete Gebiet wurde entlang der Hauptachsen zumeist mit elfgeschossigen Zeilen bebaut. In den Höfen entstanden sechsgeschossige Gebäude. Das Plangebiet lag ursprünglich im Zentrum des Gebiets. Ab Ende der 1990er Jahre wurden in diesem Stadtteil aufgrund der Bevölkerungsrückgänge zahlreiche Gebäude abgerissen. Aufgrund dieses Stadtumbauprozesses liegt das Plangebiet jetzt nicht mehr im Zentrum des Stadtteils, sondern an dessen nördlichen Rand.



Abb. 1: Lage im Stadtgebiet
Brandenburg-Viewer (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

Das Umfeld des Plangebiets stellt sich städtebaulich heterogen dar. Nordöstlich des Lebensmittelmarktes, im Kreuzungsbereich der Friedrich-Engels-Straße und der Leverkusener Straße, ist ein Ärztehaus vorhanden, das auch durch weitere Gewerbetreibenden (Apotheke, Geldinstitut, Läden) genutzt wird. Am Bertolt-Brecht-Platz wurde eine Begegnungsstätte der AWO errichtet, in der – neben Gemeinschaftsräumen – auch Wohnen angeboten wird.

Nordwestlich des vorhandenen Netto-Marktes schließen sich leerstehende Gebäude an. Das direkt am bestehenden Netto-Markt angrenzende eingeschossige Gebäude – Friedrich-Engels-Straße 6 – steht leer. Dieses Gebäude wurde ursprünglich für Einzelhandelszwecke

genutzt. Ca. 300 m entfernt liegen weitere brache Gebäude und Grundstücke. Hierbei handelt es sich um die leerstehende Uckermark-Passage und um eine abgerissene ehemalige Kaufhalle.

Nördlich der Friedrich-Engels-Straße, hinter den leerstehenden ehemaligen Einzelhandelsgebäude, ist zwischenzeitlich eine ruderale Wiesenstruktur entstanden, die sich durch Sukzession fortentwickelt. Hier waren vormals Wohngebäude vorhanden, die mittlerweile abgerissen wurden. Das ehemalige Straßenraster ist noch zu großen Teilen erkennbar. Die brach liegende Fläche geht am Bertolt-Brecht-Platz in eine gestaltete Grünanlage über.

Das neue Betriebsgrundstück wird auf einem ehemaligen Parkplatz errichtet, der früher zu einem mittlerweile abgerissenen Wohngebäude gehörte. Der Parkplatz wird nicht mehr genutzt, die Gehwegüberfahrten zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum wurden zurückgebaut. Der ehemalige Parkplatz ist umgeben von einer Rasenfläche, die regelmäßig gepflegt wird. Die Rasenfläche bildet einen größeren Streifen entlang der Friedrich-Engels-Straße. Die Flächen waren vormals mit Wohngebäuden bzw. zugehörigen Nebenanlagen bebaut.

Geltungsbereich und Eigentumsverhältnisse

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ umfasst auf einer Fläche von ca. 1,09 ha das südlich der Friedrich-Engels-Straße gelegenen Grundstück mit einem ehemaligen Parkplatz innerhalb des Stadtteils Am Waldrand in den folgenden Grenzen:

- im Norden: die Friedrich-Engels-Straße, Flurstück 19, der Flur 52, Gemarkung Schwedt,
- im Osten: die Leverkusener Straße, Flurstück 18, der Flur 52, Gemarkung Schwedt,
- im Süden: der Erich-Weinert-Ring, Flurstück 12, sowie die parallel zur Leverkusener Straße verlaufende Grünfläche, Flurstück 17/2, der Flur 52, Gemarkung Schwedt sowie
- im Westen: durch Restflächen der Flurstücke 13, 14 und 17/3, der Flur 52, Gemarkung Schwedt.

Im Umgriff des Bebauungsplans liegen die Flurstücke 13 (tlw.), 14 (tlw.), 15, 16, 17/1, 17/3 (tlw.), 18 (tlw.) sowie 19 (tlw.) der Flur 52, Gemarkung Schwedt.

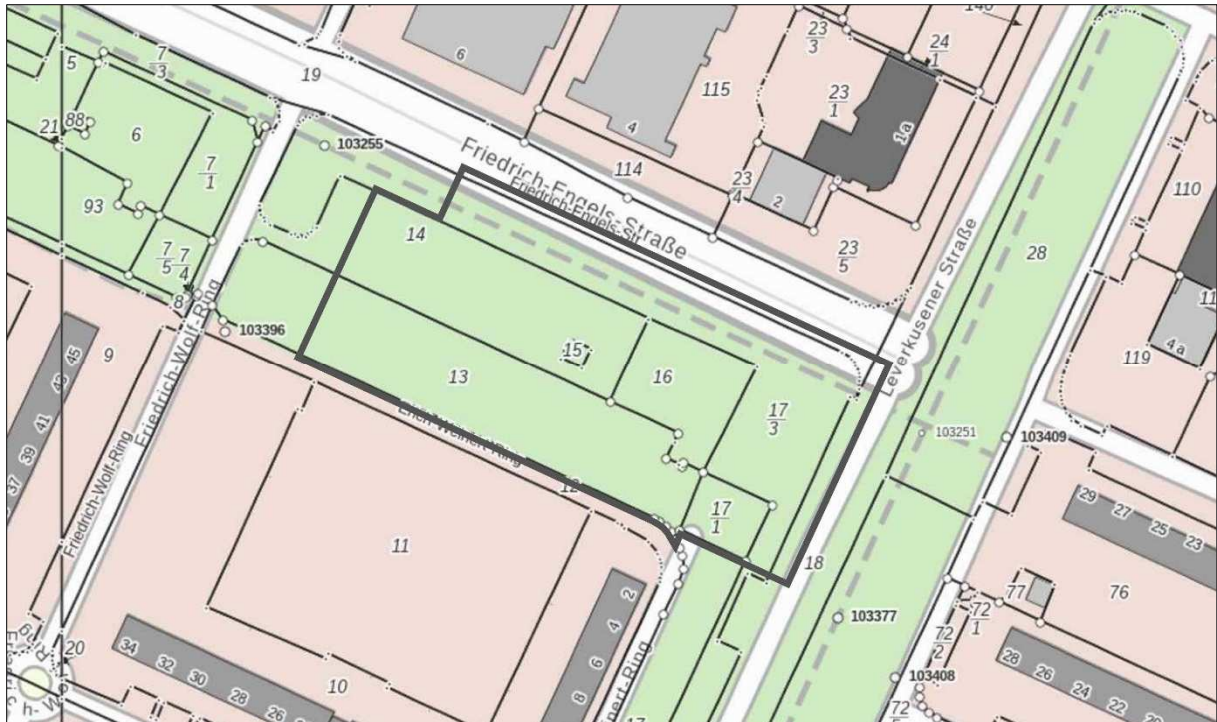


Abb. 2: Geltungsbereich des Bebauungsplans
Brandenburg-Viewer (<https://bb-viewer.geobasis-bb.de/>)

Die Eigentumsverhältnisse der Flurstücke im Plangebiet stellen sich wie folgt dar:

13 (tlw.)	privat
14 (tlw.)	privat
15	privat
16	privat
17/1	kommunal
17/3 (tlw.)	kommunal
18 (tlw.)	kommunal
19 (tlw.)	kommunal

A.2.2 Gebiets- / Bestandssituation

Das Grundstück Friedrich-Engels-Straße 4 ist mit einem eingeschossigen Gebäude bebaut, das eine Fläche von ca. 1.500 m² einnimmt. Die meisten Flächen werden von einem Lebensmittelmarkt eingenommen, dessen Eingangsbereich zur Friedrich-Engels-Straße ausgerichtet ist. Es sind jedoch auch weitere Einheiten für andere Mieter vorhanden. Im rückwärtigen Gebäudeteil, am Bertolt-Brecht-Platz, ist eine Spielhalle ansässig. Eine weitere Mietfläche steht z. Z. leer. Zu dem Lebensmittelmarkt gehören auch Stellplätze, die sich entlang dem Bertolt-Brecht-Platz und auf dem östlichen Grundstücksteil befinden. Auf dem Grundstück befinden sich vereinzelt Gehölze, die zur Gliederung der Stellplätze sowie entlang der Friedrich-Engels-Straße gepflanzt wurden. Ansonsten ist das Grundstück zu hohen Teilen versiegelt.

Das bestehende Geschäftsgebäude wird über das städtische Flurstück 114 an das öffentliche Gehwegnetz entlang der Friedrich-Engels-Straße angebunden.

Die Fläche südlich der Friedrich-Engels-Straße besteht aus einer ehemaligen Stellplatzanlage, die zu den zwischenzeitlich abgerissenen Wohngebäuden an der Friedrich-Engels-Straße

gehörte. Die Stellplätze werden nicht mehr genutzt, zum angrenzenden Straßennetz sind mittlerweile keine Gehwegüberfahrten vorhanden. In der Mitte der ehemaligen Stellplatzanlage haben sich durch Sukzession Gehölze gebildet.

Entlang der Friedrich-Engels-Straße und entlang dem Erich-Weinert-Ring verläuft ein Gehweg. Die Vegetation im unversiegelten Bereich besteht zumeist aus Rasen. Entlang der Friedrich-Engels-Straße wurden Straßenbäume gepflanzt.

Ökologie / Freiflächen

Im Juni 2020 wurde im Rahmen der Geländebegehung der Versiegelungsgrad ermittelt. Von der Gesamtfläche (10.983 m²) sind ca. 3.335 m² versiegelt und 7.650 m² unversiegelt.

Zur Bewertung des Geltungsbereichs werden die erfassten Biotoptypen herangezogen.

Die blütenreichen Trockenrasen und älteren Ansaaten auf den sandigen Rückbauflächen haben eine sehr hohe Wertigkeit als Lebensraum für Insekten und kommen grundsätzlich auch als potenzieller Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse in Frage. Allerdings bestehen für letztere deutliche Barrieren durch die umgebenden Verkehrsflächen. Weiterhin sind die Rückbauflächen interessanter Nahrungsraum für die Avifauna (Europäische Brutvögel). Diese können auch die dichten Strauchflächen als Standorte für Niststätten nutzen, ebenso den älteren Baumbestand entlang der Friedrich-Engels-Straße.

Auf die detaillierteren Ausführungen des Umweltberichtes im Teil II dieser Begründung zum Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ wird verwiesen.

Boden / Geologie / Wasser

Die Böden im Plangebiet befinden sich - großräumig betrachtet - im Bereich des unteren Odertals, das den Schmelzwässern der letzten großen Vereisung, der Weichseleiszeit, als Abflussbahn diente. Unterhalb anthropogener Auffüllungen, die im Zuge vormaliger Bebauung aufgebracht wurden, ist überwiegend mit glazifluviatilen bis periglaziär-fluviatilen Talsanden über weichsel- bzw. saalekaltzeitlichen Schmelzwassersanden und bereichsweise Senken- und Talfüllungen (Abschlammungen) zu rechnen.

Die Geländehöhe liegt zwischen 12,0 m und 13,6 m über NHN. Das Plangebiet wirkt höhenmäßig relativ eben. Lediglich zwischen dem bestehenden Netto-Markt und der Friedrich-Engels-Straße ist eine sichtbare Geländekante vorhanden. Hier ist im Bereich des Gehwegs ein Höhengsprung von ca. 1 m vorhanden.

Das Grundwasser steht auf einer Höhe von ca. 7 m ü. NHN an. Dies entspricht ca. 6-7 m unter der Geländeoberfläche.

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Es ist nicht Bestandteil eines Wasserschutzgebiets. Das nächstgelegene Wasserschutzgebiet (Schlosswiesenpolder) ist ca. 3 km entfernt.

Die Festsetzung der Überschwemmungsgebiete gemäß § 100 Abs. 2 Satz 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) erfolgt in den Gebieten, die in den sogenannten „Gefahrenkarten“ bei einem 100-jährlichen Hochwasser als überschwemmte Gebiete dargestellt sind. Das Plangebiet sowie dessen Umgebung sind gemäß den vorliegenden Karten nicht von einem 100-jährlichen Hochwasser betroffen.

Altlasten / Kampfmittel

Zur Ermittlung der Bodenverhältnisse auf dem neuen Betriebsgrundstück auf der südlichen Straßenseite der Friedrich-Engels-Straße wurde ein Gutachten erstellt. Das Plangebiet ist nicht im Altlastenkataster verzeichnet. Im Rahmen der orientierenden Bodenuntersuchung wurden keine relevanten Bodenverunreinigungen ermittelt. Vereinzelt Verunreinigungen überschreiten nicht die Prüfwerte der Bundesbodenschutzverordnung. Kampfmittel wurden nicht ermittelt. Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen.

Lärm

Verkehrslärm

Für das Plangebiet sind die Friedrich-Engels-Straße und die Leverkusener Straße die relevanten Verkehrslärmquellen. Die ca. 350 m entfernte B 166 ist in schalltechnischer Hinsicht nicht relevant.

Gemäß dem Lärmaktionsplan tritt entlang der Leverkusener Straße ein über 24 h gemittelter Lärmpegel L-DEN im Bereich von 65-70 dB(A) auf. Entlang der weniger stark befahrenen Friedrich-Engels-Straße sind die Pegel 5 dB(A) niedriger. Mit zunehmender Entfernung von der Straße sinkt der Pegel.

In der Nacht liegt der Pegel L-N entlang der beiden Straßen bei maximal 55-60 dB(A).

Die Pegel liegen damit in einem Bereich, bei dem zunächst einmal lärmindernde Maßnahmen in Betracht zu ziehen sind. Da innerhalb des Plangebiets kein Wohnen vorgesehen ist, relativiert sich die Lärmbelastung.

Gewerbelärm

Nördlich der Werner-Seelenbinder-Straße (B 166) befindet sich ein großes Gewerbegebiet, das von verschiedenen Einzelhandelbetrieben (Bau- und Möbelmärkte, Baustoffhandel, Autohäuser), sonstigen Betrieben (Uckermärkische Verkehrsgesellschaft, DEKRA, Kfz-Betriebe) und Anlagen der Verwaltung (Kataster- und Vermessungsamt und Jugendamt des Landkreises Uckermark) genutzt wird. Aufgrund der Entfernung sind diese Betriebe schalltechnisch nicht relevant.

Sport- und Freizeitlärm

Die nächstgelegene Sportstätte (Sportanlage Talsand) ist ca. 300 m vom Geltungsbereich entfernt. In ca. 500 m Entfernung liegt die Sportanlage Külzviertel. Beide Anlagen verfügen über ungedeckte Sportflächen. Aufgrund der Entfernung und aufgrund von abschirmender Bebauung ist nicht von störenden Schallimmissionen innerhalb des Geltungsbereichs auszugehen.

Zu den nahe gelegenen Schulen (Grundschule am Waldrand und Gesamtschule Talsand) gehören ebenfalls Sporthallen. Der Sport findet dort innerhalb geschlossener Gebäude statt, im Geltungsbereich ist daher nicht mit negativen Auswirkungen durch Sportlärm zu rechnen.

Westlich an die „Schule am Waldrand“, ca. 0,5 km entfernt, liegt der Jugendclub Külz. Zu den dortigen Anlagen gehört auch eine Skaterbahn. Aufgrund der Entfernung ist nicht von störenden Schallimmissionen auszugehen.

Schalltechnische Untersuchung

Für das Bauleitplanverfahren wurde eine Immissionsprognose für alle vom NETTO-Markt verursachten Betriebsgeräusche erarbeitet. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die technischen Anlagen an und im Marktgebäude, die durch die Anlieferung erzeugten, gewerblich bedingten Geräusche und mögliche durch den Kundenverkehr verursachten Parkplatzgeräusche gerichtet. Diese Untersuchungen ergaben, dass keine relevanten gewerblichen Emissionen als Vorbelastung im Sinne der TA Lärm vorhanden sind, die Auswirkungen auf die Geräuschsituation in Verbindung mit dem Marktbetrieb des NETTO-Marktes haben könnten.

Die Schalldämmung des Marktgebäudes ist in der Regel so hoch, dass die Schallabstrahlung von innen nach außen vernachlässigbar gering ist und im Inneren liegende Anlagen nicht berücksichtigt werden müssen. Für den Gewerbebetrieb sind nach den Informationen der Unterlagen und in Anlehnung an vergleichbare Märkte insgesamt drei Anlagen zum Kühlen, Klimatisieren und Belüften berücksichtigt worden.

Die Parkplätze werden als Flächenschallquellen angesehen. Es wird angenommen, dass sich die Zu- und Abfahrten des Parkplatzes auf beide Zufahrten annähernd gleich verteilen.

Die detaillierten Berechnungsergebnisse für die zukünftig durch den NETTO-Markt verursachten Geräuschimmissionen an Werktagen zeigen, dass an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel unterschritten werden. Durch den Betrieb des Backshops an Sonn- und Feiertagen sind in der Nachbarschaft keine störenden Geräuschimmissionen zu erwarten, da an allen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte durch die Beurteilungspegel unterschritten werden.

Für die in der Untersuchung zu Grunde gelegten Zeiträume

- Betriebszeit werktags 06:00 – 22:00 Uhr,
- Öffnungszeit werktags 07:00 – 21:00 Uhr,
- Betriebszeit Backshop sonntags 06:00 – 14:00 Uhr,
- Öffnungszeit Backshop sonntags 07:00 – 13:00 Uhr,
- Anlieferung werktags 06:00 – 22:00 Uhr,
- Stellplatznutzung 07:00 – 21:00 Uhr,
- Stellplatznutzung sonntags 07:00 – 13:00 Uhr

werden durch den Betrieb des NETTO-Marktes die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete unterschritten. Durch Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtung, unter den in diesem Bericht beschriebenen Randbedingungen, sind bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten.

A.2.3 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Die Flächen südlich der Friedrich-Engels-Straße sind planungsrechtlich nach § 35 BauGB zu beurteilen. Auch wenn der Geltungsbereich entsprechend als Außenbereich eingestuft wird, liegt er innerhalb des Siedlungsgebietes der Stadt Schwedt/ Oder. Die als Außenbereich zu bewertende Fläche ist von Straßen und anderen Nutzungen vollständig umschlossen. Die Inanspruchnahme des Außenbereiches führt nicht dazu, dass sich die Siedlungskante von Schwedt/ Oder nach außen verschiebt, es wird lediglich eine innerstädtische

„Außenbereichsinsel“ in Anspruch genommen; der Bereich ist ein sog. „Außenbereich im Innenbereich“.

Angrenzend an das Plangebiet wurden bisher keine Bebauungspläne aufgestellt oder befinden sich im Aufstellungsverfahren.

A.2.4 Erschließung

Der Geltungsbereich wird durch die Friedrich-Engels-Straße und die Leverkusener Straße an das öffentliche Straßennetz angebunden. Die ca. 350 m entfernte Bundesstraße B 166 (Werner-Seelenbinder-Straße) kann über die nahe gelegene Leverkusener Straße erreicht werden.

An der ca. 100 m entfernten Bushaltestelle „Friedrich-Wolf-Ring“ halten zahlreiche Buslinien.

Die Friedrich-Engels-Straße wurde ursprünglich vierspurig ausgebaut. Da in der Vergangenheit zahlreiche Plattenbauten im Umfeld abgerissen wurden, hat sich die Bevölkerung im Stadtteil – und damit auch das Verkehrsaufkommen – verringert. Die Straße wurde aufgrund des Rückganges des Verkehrs als überdimensioniert betrachtet und wurde unlängst zu einer zweispurigen Straße zurück gebaut. Die südlichen 2 Fahrstreifen blieben bestehen.

Der Rückbau auf zwei Fahrspuren wird im INSEK 2025+ in der Priorität 3 (geringe Priorität) eingeordnet. Als Zeitfenster wurde im INSEK 2025+ ein Zeitraum von 2018 – 2025+ abgebildet.

Technische Infrastruktur

Das Plangebiet ist über vorhandene Leitungen in den umliegenden Straßen an das örtliche Versorgungsnetz angeschlossen.

Wasser / Abwasser

Auf den Flurstücken 17/3, 18 und 19, Flur 52 werden Schmutzwasserleitungen bzw. -schächte betrieben. Die Trinkwasserversorgung bzw. Abwasserentsorgung kann nach Herstellung einer neuen Trinkwasserhausanschlussleitung sichergestellt werden.

Gas, Strom

Innerhalb des Plangebietes sind Gas- und Elektrotrassen vorhanden.

Fernwärme

Der Planungsbereich liegt innerhalb des Fernwärmevorranggebietes der Stadt Schwedt / Oder Fernwärme. Ein Anschluss an das Fernwärmenetz ist möglich.

Glasfaserkabel

Im Bereich der Friedrich-Engels- Straße liegt ein Mehrfachrohrverband für die Breitbanderschließung Schwedt.

Der Geltungsbereich ist demnach mit allen erforderlichen Versorgungsmedien vollständig erschlossen bzw. kann aus bestehenden Anlagen heraus oder mit Netzergänzungen bzw. -verstärkungen ver- und entsorgt werden.

Soziale Infrastruktur

Ca. 1 km nordöstlich des Plangebiets liegt der Park Monplaisir. 1 km südlich des Plangebiets befindet sich eine Kleingartenanlage.

Im Bereich zwischen der B 166 und der Friedrich-Engels-Straße wurde im Rahmen des Stadtumbau Ost die meisten der damals vorhandenen Gebäude abgerissen. Der Bereich ist im INSEK Schwedt/Oder 2025+ als Fläche vorgesehen, auf der perspektivisch Stadtgrün bzw. Wald geschaffen werden soll. Hiervon ist lediglich die Bebauung im Kreuzungsbereich Friedrich-Engels-Straße / Leverkusener Straße / Bertolt-Brecht-Platz ausgenommen. Auch die leerstehende Uckermark-Passage soll perspektivisch zurück gebaut und begrünt werden.

Schulen

Im Umfeld befindet sich die Gesamtschule Talsand (ca. 250 m entfernt) und die Grundschule am Waldrand (ca. 0,5 km entfernt).

Kindertagesstätten

Ca. 250 m südlich des Plangebiets, in der Ehm-Welk-Straße, liegt die Kita „Hans-Christian-Andersen“.

A.2.5 Denkmalschutz

Im Bereich des B-Planes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde (Siedlung der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit und Slawenzeit). Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe (nur: außerhalb der ehem. DDR-zeitlichen Bebauung) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

A.3. Planerische Ausgangssituation (und weitere rechtliche Rahmenbedingungen)

A.3.1 Ziele und Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung / Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne der Gemeinden den übergeordneten Grundsätzen und Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Neben allgemeinen Vorgaben aus dem Raumordnungsgesetz (ROG) des Bundes sind im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung insbesondere Landesentwicklungs- und Regionalpläne zu beachten.

Ziele der Raumordnung und Landesplanung ergeben sich aus:

- dem Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), das ab seinem Inkrafttreten am 1. Februar 2008 den übergeordneten Rahmen der gemeinsamen Landesplanung für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg bildet und
- dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR), der als Rechtsverordnung der Landesregierungen auf der Ebene der Landesplanung die Raumordnung konkretisiert und ergänzt. Er ist am 01.07.2019 wirksam geworden – veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg, Teil II,

Jahrgang 2019, Nummer 35 – und hat den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.

Folgende Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse bei der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu berücksichtigen:

Landesentwicklungsprogramm für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Die Planung entspricht den Festlegungen (Grundsätzen der Raumordnung) des Landesentwicklungsprogramms 2007, wonach die Hauptstadtregion nach den Prinzipien der zentralörtlichen Gliederung entwickelt werden soll, zukünftige Siedlungsentwicklungen und Ansiedlungen innerhalb der raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereiche stattfinden und der Stärkung der Zentralen Orte dienen sollen.

Gemäß § 5 Abs. 2 und 3 LEPro 2007 soll bei der Siedlungsentwicklung die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben. Bei der Siedlungstätigkeit soll daher neben der Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes vorhandener Siedlungsbereiche, vor allem die Reaktivierung von Brachflächen Priorität haben bzw. eine Nutzung erschlossener Baulandreserven. Mit der damit zu erwartenden erhöhten Auslastung bestehender Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen kann deren Tragfähigkeit gestützt und zugleich verkehrsvermeidend nähräumlich organisiert werden, was zu einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung beiträgt.

Gemäß § 5 Abs. 3 sind bei der Siedlungsentwicklung verkehrssparende Siedlungsstrukturen durch eine möglichst breite Mischung der Nutzungen, wie z.B. Wohnen, Arbeiten, Bildung, Einkaufen, anzustreben. In den raumordnerisch festgelegten Siedlungsbereichen, soll sich die Siedlungsentwicklung an der Verkehrsinfrastruktur orientieren. Durch die Ansiedlung von Einzelhandel, Dienstleistungen und Wohnungen in verkehrsgünstigen Lagen können der Ortskern stärker herausgebildet sowie die vorhandenen Erschließungsleistungen der Ver- und Entsorgung und der Infrastruktur besser genutzt werden.

Gemäß § 5 Abs. 4 LEPro 2007 soll schließlich der innerstädtische Einzelhandel gestärkt und eine verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gesichert werden. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sollen den zentralen Orten entsprechend der jeweiligen Funktionszuweisung zugeordnet werden.

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg

Ziele und Grundsätze der Raumordnung

Der aus dem LEPro abgeleitete LEP HR trifft als Rechtsverordnung der Landesregierungen mit Wirkung für das jeweilige Landesgebiet Festlegungen in textlicher und zeichnerischer Form zur Steuerung der Siedlungs- und Freiraumentwicklung. Die Festlegungen sind in Ziele (Z) (verbindliche Vorgaben der Raumordnung) und Grundsätze (G) (allgemeine Vorgaben der Raumordnung für nachfolgende Abwägungs- und Ermessensentscheidungen) gegliedert. Im LEP HR werden textliche Festsetzungen zu folgenden Themen getroffen:

1. Hauptstadtregion
2. Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel
3. Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte
4. Kulturlandschaften und ländliche Räume
5. Siedlungsentwicklung

6. Freiraumentwicklung
7. Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
8. Klima, Hochwasser und Energie
9. Interkommunale und regionale Kooperation.

Im LEP HR wird die Stadt Schwedt/ Oder als Mittelzentrum gemäß Z 3.6 dargestellt. Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung. Darüber hinaus sind Mittelzentren auch Standorte von größerer Behörden, Gerichte, Banken usw. Auch haben sie in der Regel eine herausgehobene Bedeutung als Arbeitsmarktstandorte und für regionale Verkehrsverknüpfungen. Das Plangebiet ist weder Bestandteil des Freiraumverbundes noch des Risikobereichs Hochwasser.

Für die vorliegende Planung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ sind insbesondere folgende Ziele (**Z**) und Grundsätze (G) der Raumordnung relevant:

1 Hauptstadtregion

Z 1.1 Die Stadt Schwedt / Oder ist Bestandteil der Hauptstadtregion.

2 Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Z 2.6 Bindung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen an zentrale Orte.

Großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind nur in zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Z 2.7 Schutz benachbarter Zentren. *Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter zentraler Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigungsverbot).*

G 2.8 Angemessene Dimensionierung. *Neue oder zu erweiternde großflächige Einzelhandelseinrichtungen in den Zentralen Orten sollen der zentralörtlichen Funktion entsprechen (Kongruenzgebot).*

G 2.11 Strukturverträgliche Kaufkraftbindung. *Bei der Entwicklung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen soll dafür Sorge getragen werden, dass nicht mehr als 25 Prozent der sortimentspezifischen Kaufkraft im einschlägigen Bezugsraum gebunden werden.*

Z 2.13 Einordnung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen innerhalb zentraler Orte.

(2) Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gemäß Tabelle 1 Nummer 2 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig, sofern die vorhabenbezogene Verkaufsfläche für zentrenrelevante Randsortimente 10 Prozent nicht überschreitet. Großflächige Einzelhandelseinrichtungen mit zentrenrelevantem Sortiment für die Nahversorgung gemäß Tabelle 1 Nummer 1.1 sind auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zulässig.

3 Zentrale Orte, Grundversorgung und grundfunktionale Schwerpunkte

Z 3.5 Die Stadt Schwedt / Oder ist im System Zentraler Orte als Mittelzentrum eingestuft. *Mittelzentren erfüllen gehobene Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung. Darüber hinaus sind Mittelzentren auch Standorte von größerer Behörden, Gerichte, Banken usw. Auch haben sie in der Regel eine herausgehobene Bedeutung als Arbeitsmarktstandorte und für regionale Verkehrsverknüpfungen.*

5 Siedlungsentwicklung

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung.

(1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.

(2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsflächen anzuschließen.

Bewertung der planungsrelevanten Ziele und Grundsätze

Mit Schreiben vom 26.06.2020 wurde die Anfrage nach den Zielen der Raumordnung und Landesplanung für den Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ gestellt. In Ihrer Antwort vom 22.07.2020 teilt die Gemeinsame Landesplanungsbehörde Berlin-Brandenburg mit, dass die Planungsziele des Bebauungsplans mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist:

Ziel 3.6 LEP HR: Die Stadt Schwedt/Oder ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum. In Mittelzentren sind die gehobenen Funktionen der Daseinsvorsorge mit regionaler Bedeutung räumlich zu konzentrieren, Waren- und Dienstleistungsangebote des gehobenen Bedarfes zu sichern und zu qualifizieren.

Ziel 2.6 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen sind nur in Zentralen Orten zulässig (Konzentrationsgebot).

Ziel 2.7 LEP HR: Großflächige Einzelhandelseinrichtungen dürfen nach Art, Lage und Umfang die Entwicklung und Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungsbereiche benachbarter Zentraler Orte sowie die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung in benachbarten Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigen (raumordnerisches Beeinträchtigerungsverbot).

A.3.2 Regionalplan Havelland-Fläming

Mit seiner Bekanntmachung im Amtsblatt Nr. 43 ist der Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ am 30.10.2015 in Kraft getreten. Das Oberverwaltungsgericht Berlin-Brandenburg hat mit Urteil vom 05.07.2018 den Regionalplan „Havelland-Fläming 2020“ für unwirksam erklärt. Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming (RPG HF) hatte Beschwerde gegen die Nichtzulassung der Revision eingelegt.

Am 21.03.2019 hat das Bundesverwaltungsgericht die Beschwerde zurückgewiesen. Diese Entscheidung ist der RPG HF am 02.05.2019 zugegangen. Damit ist das Urteil des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg über die Unwirksamkeit des Regionalplans rechtskräftig.

A.3.3 Flächennutzungsplan

Die Stadt Schwedt/ Oder besitzt derzeit keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Bei dem vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich daher um einen „vorzeitigen Bebauungsplan“ i. S. von § 8 Abs. 4 BauGB. Ein solcher Bebauungsplan kann vor dem Flächennutzungsplan aufgestellt werden, wenn dafür dringende Gründe vorliegen und er der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung nicht entgegensteht.

Im vorliegenden Fall liegen dringende Gründe für die Aufstellung des Bebauungsplans vor. Der Bebauungsplan soll die Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes auf die südliche Straßenseite der Friedrich-Engels-Straße ermöglichen. Im Rahmen der Standortverlagerung soll der Lebensmittelmarkt auch erweitert werden, damit er eine marktadäquate Größe erreicht. Hierdurch wird der bestehende Nahversorgungsstandort in seinem Fortbestand gesichert; der Stadtteil Am Waldrand kann auch künftig in weitestgehend fußläufiger Entfernung mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt werden.

Ein Verzicht auf die Planung würde dazu führen, dass sich ein wirtschaftlicher Betrieb des Lebensmittelmarktes schwierig gestaltet, da die Kunden in zunehmendem Umfang auf andere Märkte mit zeitgemäßer Verkaufsflächenausstattung ausweichen würden. In diesem Falle könnte der einzige Nahversorgungsbetrieb im Umfeld entfallen, der aufgrund seiner Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut zu erreichen ist.

Bereits im Zusammenhang mit der Schließung der nahe gelegenen „Uckermark-Passage“ hat sich gezeigt, dass sich der Wegfall der damals dort vorhandenen Nahversorgungsmöglichkeit zu einer deutlichen Verschlechterung der wohnortnahen Versorgung geführt hat. Hierdurch hat auch die Attraktivität des Stadtteils Am Waldrand deutlich gelitten.

Neben der dauerhaften Sicherung der Nahversorgung im Stadtteil Am Waldrand ermöglicht die Betriebsverlagerung auch eine Erhöhung des Grünanteils auf der nördlichen Straßenseite der Friedrich-Engels-Straße.

A.3.4 Stadtentwicklungskonzepte

INSEK

Die aktuelle Fassung des integrierten Stadtentwicklungskonzepts (Stand 2015, siehe folgende Abbildung) stellt den nördlich der Friedrich-Engels-Straße gelegenen NETTO-Markt als Bestandsgebäude dar. Der ehemalige Parkplatz im Süden der Straße wird als öffentliches Grün dargestellt. Das INSEK trifft auch Aussagen zum Rückbau der Friedrich-Engels-Straße. Bezüglich der Dringlichkeit wurde diese Maßnahme in die Priorität 3 – geringe Priorität – eingeordnet. Die Maßnahmen befinden sich in der Umsetzung.



Abb. 3: Auszug INSEK 2005+
(Karte „Investitions- und Interventionsschwerpunkte Kernstadt“)

Masterplan Wohnen 2025+ und Stadtumbaustrategie 2030+

Im Rahmen des landesweiten Stadtumbauprozesses wurde auch die Stadtumbaustrategie, mit Leitlinien und Handlungsbedarfen in den Bereichen Rückbau und Aufwertung, für die Stadt Schwedt/Oder erarbeitet und in regelmäßigen Abständen fortgeschrieben. Das INSEK wurde durch den „Masterplan Wohnen 2025+“ aus dem Jahr 2010 vertieft, der wiederum mit der „Stadtumbaustrategie 2030+“ als strategisches Wohnungs- und Stadtumbaukonzept für die Stadt Schwedt/Oder fortgeschrieben wurde. Im Masterplan Wohnen 2025+ wird der vorhandene Lebensmittelmarkt als Bestand dargestellt, der innerhalb des Umstrukturierungsgebiets USG 2 liegt. Für dieses Umstrukturierungsgebiet wird festgestellt, dass die Dichtekonzentration der Zeilenbebauungen im Stadtteil Talsand nicht mehr der umliegenden Stadtstruktur entspricht. Im Hinblick auf den prognostizierten Bevölkerungsrückgang wird der Bereich daher als mögliches Umstrukturierungsgebiet zur Entdichtung eingestuft. Zur Aufwertung des Wohnumfeldes zwischen den Zeilenbebauungen sollen die entstehenden Freiflächen zur Nachnutzung mit zeitgemäßen Freiraumplanungen gestaltet werden.

Der Geltungsbereich südlich der Friedrich-Engels-Straße wird als konsolidiertes Erhaltungsgebiet eingestuft. Der dort verbliebene Geschosswohnungsbau fungiert als städtebauliche Klammer vom Zentrum bis zum Külz-Viertel am westlichen Siedlungsrand. Städtebaulich ambitionierte Maßnahmen sind dort ausgeschlossen.

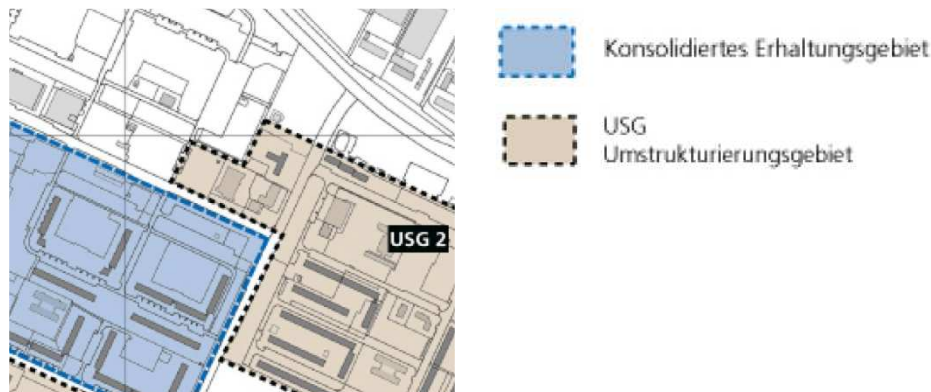


Abb. 4: Auszug Masterplan Wohnen 2025+
(Karte „Investitionsplan 2016 - 2030“)

Die Fortschreibung der Stadtumbaustategie dient neben der Sicherung eines kontinuierlichen und verbindlichen Stadtumbauprozesses in der Stadt auch der weiteren Akquise von Städtebaufördermitteln zur Fortsetzung des Stadtumbau- und Stadtentwicklungsprozesses. Sie bildete gleichzeitig den wohnungspolitischen und städtebaulichen Fachbeitrag zum INSEK der Stadt Schwedt/Oder aus dem Jahr 2015. Zentrale Bedeutung besitzt die Stadtumbaustategie bei der Koordinierung der städtebaulichen, wohnungswirtschaftlichen und sozialen Handlungsbedarfe innerhalb der Stadtentwicklung Schwedts.

Für den Stadtteil Am Waldrand ist eine weitere Qualifizierung und Ertüchtigung der Infrastruktureinrichtungen erforderlich. Der Standort Am Waldrand hat sich nachhaltig stabilisiert, sodass es sich bei den erforderlichen Maßnahmen bis 2030 um ergänzende Aufwertungsaktivitäten im Wohnumfeld oder zur punktuellen Nachnutzung der Rückbauflächen handelt.

Zur Vervollständigung der Maßnahmen nördlich der Friedrich-Engels-Straße sind Sicherungs- und Rückbaumaßnahmen erforderlich, die sich künftig auf Nichtwohngebäude beziehen. Dazu gehört auch die Standortverlagerung des Lebensmittel-Discounters auf die südliche Seite der Friedrich-Engels-Straße (siehe Abbildung 5).

Das Plangebiet befindet sich als gefestigtes Erhaltungsgebiet im Plan E der Stadtumbaustategie 2030+ im Sanierungsgebiet Obere Talsandterrasse (S2) sowie im Konsolidierungsgebiet im Stadtteil Am Waldrand.

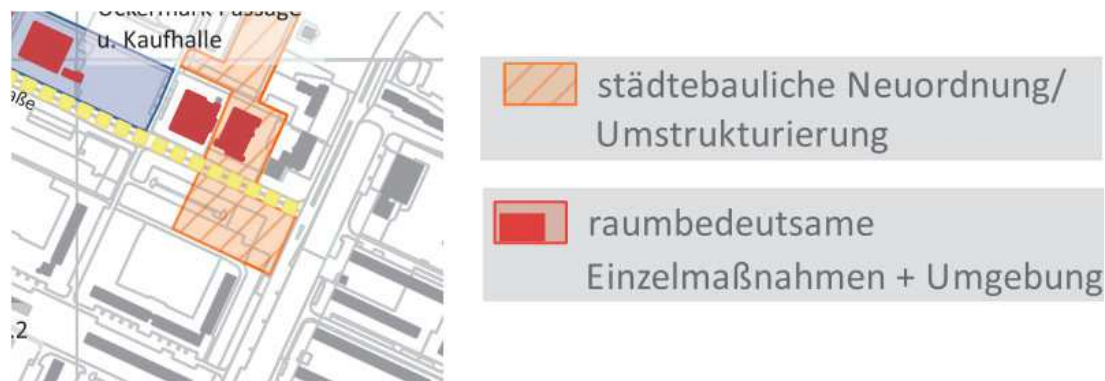


Abb. 5: Auszug Fortschreibung Stadtumbaustategie 2030+ (Karte „Maßnahmenplan Obere Talsandterrasse“ (Plan D))

Soziale Stadt

Das Plangebiet liegt innerhalb der Förderkulisse des Programms Soziale Stadt. Im Rahmen der vierten Fortschreibung des Programms Soziale Stadt wurde die an das Plangebiet angrenzenden zurückgebauten Flächen nördlich der Friedrich-Engels-Straße aus dem Programm entlassen.

Mit Bezug auf das Plangebiet wird der Abriss eines benachbarten Gebäudes am Bertolt-Brecht-Platz erwähnt. Die freigewordene Fläche wurde von einem Neubau mit altersgerechten Wohnungen und einem AWO-Seniorentreffpunkt nachgenutzt.

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Stadt Schwedt/ Oder wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben. Er enthält Aussagen zum Verkehrslärm. Angaben über weiteren Lärmquellen (z. B. Gewerbelärm) sind nicht Gegenstand dieses Plans.

Für den Bebauungsplan ist die relevante Lärmquelle die angrenzende Friedrich-Engels-Straße sowie die Leverkusener Straße.

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwedt / Oder

Mit dem „Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Schwedt/ Oder“ erarbeitete die Stadt das informelle Planungsinstrument aus dem Jahr 2004 neu, um die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels am Standort zu erörtern und Rahmenbedingungen zu definieren. Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen vor allem der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Standort- und Sortimentskonzeptes konkretisiert.

Das im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitete Sortimentskonzept (sogenannte „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des Standortkonzeptes soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei vor allem auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert wird. Die Grundlage des Standort- und Sortimentskonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird. Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene.

Das Plangebiet des vorliegenden Bebauungsplans wird im Einzelhandels- und Zentrenkonzept dem Nahversorgungszentrum Bertold-Brecht-Platz zugeordnet. Dieses befindet sich im nordwestlichen Siedlungsgebiet von Schwedt/ Oder, im Stadtteil „Am Waldrand“. Im westlichen Kreuzungsbereich Leverkusener Straße / Friedrich-Engels-Straße erstreckt sich das Nahversorgungszentrum beidseitig der Friedrich-Engels-Straße. Das NVZ besteht im Wesentlichen aus drei Gebäudekomplexen nördlich der F.-E.-Straße (inkl. Potenzialfläche) und dem Planstandort von Netto südlich der F.-E.-Straße. Mit dem vorhandenen Angebot besteht ein qualitativ und quantitativ angemessenes Nahversorgungszentrum mit Sortimenten des im Wesentlichen kurzfristigen Bedarfsbereiches, welches Nahversorgungsfunktionen für die umliegende Wohnbevölkerung übernimmt. Perspektivisch ist eine Verlagerung und Vergrößerung des Netto-Marktes auf die Fläche südlich der F.-E.-Straße vorgesehen.

Diese Verlagerung und Vergrößerung soll nunmehr mit dem vorliegenden Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden.

A.3.5 Bestimmungen inkl. Kennzeichnungen und nachrichtlicher Übernahmen

Denkmalschutz

Folgende Inhalte müssen in den Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ nachrichtlich übernommen werden:

Bodendenkmale

Im Bereich des B-Planes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde (Siedlung der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit und Slawenzeit).

Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe (nur: außerhalb der ehem. DDR-zeitlichen Bebauung) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

A.3.6 Sonstige Planungsbindungen

Baumschutzsatzung

Zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen gilt ab 1. Januar 2011 die Baumschutzsatzung in der Stadt Schwedt/Oder und deren Ortsteile. Sie regelt den Umgang mit Bäumen ab einem Stammumfang von 40 cm (in 1,30 m Höhe gemessen) und nur innerhalb der bebauten Ortslagen.

Baumfällungen und baumschädigende Einflüsse sind untersagt und können geahndet werden. Erforderliche Maßnahmen sind zu beantragen. Erst nach Erhalt der Genehmigung können diese durchgeführt werden. Der Bescheid enthält Auflagen zur Sicherung, Ersatzpflanzung oder Ausgleichszahlung.

Laut Bundesnaturschutzgesetz dürfen Fällungen nur im Zeitraum vom 1. Oktober bis 28. Februar ausgeführt werden. Ausnahmeregelungen sind zu beantragen und hinreichend zu begründen.

B Umweltbericht

B.1 Einleitung

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.

B.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und Ziele des Bebauungsplans

Veranlassung für die Aufstellung des Bebauungsplans ist die beabsichtigte Betriebsverlagerung aufgrund von Erweiterungsabsichten des bestehenden Netto-Lebensmittelmarktes in der Friedrich-Engels-Straße 4.

Der geplante Lebensmittelmarkt dient dabei als Einzelhandelsbetrieb der Nahversorgung.

B.1.2 Standort, getroffene Festsetzungen sowie Art und Umfang der geplanten Vorhaben

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich innerhalb des Stadtteils „Am Waldrand“ in Schwedt/ Oder an der Friedrich-Engels-Straße.

Für den geplanten Lebensmittelmarkt mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 1.500 m² und einer Verkaufsfläche von ca. 1.000 m² wird eine Fläche von ca. 6.040 m² als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt und das Maß der baulichen Nutzung mit der Festlegung einer Grundfläche geregelt.

Es sind zwei Zufahrtsbereiche als öffentliche Verkehrsflächen vorgesehen. Darüber hinaus werden bereits bestehende straßenbegleitende Grünflächen als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

B.1.3 Bedarf an Grund und Boden

Tabelle 1 Bedarf an Grund und Boden

Geltungsbereich	10.983 m²	100 %
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	6.040 m ²	55 %
Verkehrsflächen	978 m ²	9 %
Öffentliche Grünflächen	3.966 m ²	36 %

B.1.4 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und –plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und deren Berücksichtigung

Fachgesetze

Bauplanungsrecht

Laut § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuchs (BauGB) sollen die Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll „mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“.

Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB sind Vermeidung und Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts (Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz) in der Abwägung zu berücksichtigen. Für Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, ist gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB kein Ausgleich erforderlich.

Nach § 2 Abs. 4 i. V. m. § 2a BauGB ist die Umweltprüfung mit Umweltbericht obligatorischer Bestandteil des Regelverfahrens für die Aufstellung von Bauleitplänen. Die Auswirkungen auf die Umwelt sowie die bewerteten Belange des Umweltschutzes sind im Umweltbericht nach der Anlage 1 zum Baugesetzbuch darzulegen.

Der Inhalt der Umweltprüfung wird u. a. durch § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB definiert, wonach z. B. folgende Kriterien zu prüfen sind:

- Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und die biologische Vielfalt,
- Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie auf die Bevölkerung insgesamt,
- umweltbezogene Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter und
- Wechselwirkungen zwischen den oben genannten Belangen.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Ziele zum schonenden Umgang mit Grund und Boden nach § 1a Abs. 2 BauGB sind mit der Inanspruchnahme einer innerstädtische Rückbaufläche bzw. der noch vorhandenen Stellplatzanlage berücksichtigt und der Anschluss an eine öffentliche Erschließung im Bestand ist vorhanden. Die rechtlichen Vorgaben nach § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB zur Vermeidung und zum Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts werden dahingehend berücksichtigt, dass grünordnerische Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen werden. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Grundlage der Eingriffsbilanz bildet die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung des Plangebiets.

Naturschutzrecht

Allgemeine Ziele

Nach §1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz BNatSchG) sind Natur und Landschaft aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, dass die biologische Vielfalt, die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. Der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und die Wiederherstellung von Natur und Landschaft.

Im Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG vom 25.01.2016 werden die Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege des BNatSchG ergänzt. Definiert werden insbesondere die Verfahrensvorschriften der Schutzgebietsverordnungen und Landschaftsplanung, die Regelungen der Zuständigkeiten und der Institutionen des Naturschutzes. Ergänzende Regelungen werden zu den gesetzlich geschützten Biotopen, dem Ökokonto, den Duldungspflichten oder den Mitwirkungsbefugnissen der Naturschutzverbände getroffen.

Eingriffsregelung

Die §§ 14 bis 17 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) enthalten die Vorschriften zur Eingriffsregelung. Der Verursacher von Eingriffen ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen. § 18 BNatSchG regelt das

Verhältnis zum Baurecht. Sind aufgrund der Aufstellung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Gemäß § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Artenschutz

In § 44 BNatSchG ist der Umgang mit besonders und streng geschützten Tier- und Pflanzenarten (§ 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14 BNatSchG) geregelt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist zu prüfen, ob die Zugriffsverbote des Absatzes 1 eingehalten werden können und eine unzulässige Beeinträchtigung von Individuen, der lokalen Population und der Fortpflanzungs- und Ruhestätten dieser Arten ausgeschlossen werden kann. Zu beachten sind nationale und europäische Verordnungen und Richtlinien, wie die Europäische Artenschutzverordnung, der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie sowie die Europäische Vogelschutz-Richtlinie.

In Absatz 5 wird geregelt, dass bei Eingriffen, die nach dem Bundesnaturschutzgesetz oder dem Baugesetzbuch zulässig sind, nur die europarechtlich geschützten Arten (europäische Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) unter die Zugriffsverbote fallen. Konkret gelten die Zugriffsverbote unter folgenden Voraussetzungen: Sind FFH-Arten (Anhang IV), europäische Vogelarten oder Arten betroffen, die in einer Rechtsverordnung nach § 54 Abs. 1 Nr. 2 aufgeführt sind, liegt ein Verstoß gegen das Verbot des § 44 Abs. 1 Nr. 3 (Entnahme / Zerstörung von Lebensstätten) und infolgedessen gegen das Verbot des Abs. 1 Nr. 1 (Verletzen, Töten, Entnahme von Entwicklungsformen) nicht vor, soweit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.

Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IV der FFH-Richtlinie aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend.

Biotopschutz

§ 30 Abs. 2 BNatSchG definiert die geschützten Biotoptypen und deren Schutzstatus. Handlungen, die zu einer Zerstörung oder einer sonstigen erheblichen Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope führen können, sind verboten. Ergänzend zu den Vorschriften des § 30 BNatSchG weitert § 18 BbgNatSchAG den gesetzlichen Biotopschutz auch auf folgende Biotope aus:

- Feuchtwiesen,
- Lesesteinhaufen,
- Streuobstbestände,
- Moorwälder,
- Hangwälder und Restbestockungen anderer natürlicher Waldgesellschaften.

Baumschutz

Wegen ihrer Bedeutung für die Sicherstellung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes bestimmt die Satzung zum Schutz von Bäumen der Stadt Schwedt/Oder vom 1. Januar 2011, dass die gemäß §§ 2 und 3 geschützten Bäume erhalten und gepflegt werden müssen. Sie dürfen nicht ohne Genehmigung beseitigt oder in ihrem Weiterbestand beeinträchtigt werden. Gemäß Baumschutzsatzung ist bei der Planung und Durchführung von Vorhaben und

Maßnahmen vom Vorhabenträger sicherzustellen, dass vermeidbare Beeinträchtigungen der geschützten Bäume unterbleiben.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Die Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigen die Ziele des Bundesnaturschutzgesetzes sowie des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz durch die Inanspruchnahme einer innerstädtischen Rückbaufläche sowie einer ungenutzten Parkplatzfläche, welche bereits anthropogen überformt ist.

Weitere Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Bilanzierung der naturschutzrechtlichen Eingriffe erfolgt nach den Hinweisen zur Bewertung und Bilanzierung von Eingriffen im Land Brandenburg (HVE). Die artenschutzrechtlichen Belange werden auf Grundlage der Ergebnisse einer Potenzialanalyse, abgeleitet aus der Biotoptypenkartierung, bewertet.

Grundlage für die Gebote des Biotopschutzes ist die Brandenburgische Biotopschutzverordnung vom 7. August 2006. Der Bestand im Geltungsbereich des Bebauungsplans wird gemäß Biotopschlüssel im Land Brandenburg kartiert und auf Vorkommen von geschützten Biotopen überprüft. Eine Teilfläche des Untersuchungsraums ist als geschützter Trockenrasen einzustufen.

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.

Bodenschutzrecht

Zweck des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) vom 31. August 2015 ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Dazu sind u. a. schädliche Bodenveränderungen abzuwehren, der Boden und Altlasten sowie hierdurch verursachte Gewässerverunreinigungen zu sanieren und Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen zu treffen. Beeinträchtigungen seiner natürlichen Funktionen sind so weit wie möglich zu vermeiden. Bezogen auf die Wirkungspfade Boden-Mensch, Boden-Nutzpflanzen und Boden-Grundwasser enthält die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) definierte Maßnahmen-, Prüf- und Vorsorgewerte.

Bei Planungen, Baumaßnahmen und sonstigen eigenen Vorhaben ist vor der Inanspruchnahme von nicht versiegelten, baulich nicht veränderten oder unbebauten Flächen zu prüfen, ob stattdessen eine Wiedernutzung von ehemals genutzten oder bereits versiegelten, baulich veränderten oder bebauten Flächen möglich ist (§ 5 BBodSchG).

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ werden die Ziele des Bodenschutzes umgesetzt. Die zukünftige Nutzung erfolgt auf einer bereits anthropogen überformten Fläche, die ehemals bebaut war bzw. aktuell versiegelt ist. Beeinträchtigungen natürlicher Funktionen des Bodens werden für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen durch einen hohen Anteil verpflichtender Begrünung vermieden.

Wasserrecht

Durch das Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG) liegen auf Bundesebene einheitliche Vorgaben zur Bewirtschaftung der oberirdischen Gewässer, der Küstengewässer und des Grundwassers vor. Ziel und Zweck dieses Gesetzes ist eine nachhaltige Gewässerbewirtschaftung und der Schutz von Gewässern. In § 46 Abs. 2 WHG wird die Versickerung von auf den Grundstücken anfallendem Niederschlagswasser erlaubt. Im Brandenburgische Wassergesetz (BbgWG) vom 2. März 2012 werden die Regelungen des Wasserhaushaltsgesetzes präzisiert. Nach § 54 des BbgWG darf die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. Insbesondere sind Feuchtgebiete oder bedeutsame Grundwasseranreicherungsgebiete von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit nicht andere überwiegende Belange des Wohls der Allgemeinheit etwas anderes erfordern. Weiterhin ist Niederschlagswasser über die belebte Bodenschicht zu versickern, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten ist bzw. sonstige signifikante nachteiligen Auswirkungen auf das Grundwasser nicht zu erwarten sind.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Im Plangebiet stehen grundsätzlich unversiegelte Freiflächen für eine dezentrale Niederschlagsversickerung zur Verfügung. Durch die Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie zur Begrünung werden die Voraussetzungen für die Umsetzung der gesetzlichen Vorschriften zur Niederschlagswasserrückhaltung bzw. -versickerung geschaffen.

Immissionsschutzrecht

Ziel des Gesetzes zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG) vom 17. Mai 2013, das zuletzt durch Gesetz vom 18. Juli 2017 geändert wurde, ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen solcher Umwelteinwirkungen vorzubeugen.

Für die Bauleitplanung legt § 50 BImSchG den Grundsatz fest, die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass die von schädlichen Immissionen hervorgerufenen Auswirkungen auf schutzwürdige Gebiete wie z. B. Wohnen soweit wie möglich vermieden werden.

Das Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) sieht insbesondere eine Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete vor und fordert in der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) den Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge.

Die 39. BImSchV (Verordnung über Luftqualitätsstandards und Emissionshöchstmengen) enthält einzuhaltende Grenzwerte für eine Reihe von Luftschadstoffen. Unter anderem sind hier die Regelungen für Feinstaub (PM10, PM2,5 und NO2) festgesetzt. Ziel ist die

Verbesserung der Luftqualität. Für gewerbliche Anlagen sind die TA Luft (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft) und TA Lärm (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) maßgebend.

Berücksichtigung dieser Ziele und Umweltbelange bei der Aufstellung des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan berücksichtigt diese Zielsetzungen.

Die nach § 50 BImSchG gebotene Zuordnung unterschiedlich schutzwürdiger Nutzungen zur Verhinderung von Immissionskonflikten ist durch die Festsetzungen zur Lage des Baukörpers sowie der Stellplatzanlage gewährleistet. Die örtliche Erschließung ist ausreichend dimensioniert und erzeugt aufgrund ihrer Linienführung keine grundsätzlichen Immissionskonflikte.

Zur Bestandsanalyse und zur Bewertung der Luftqualität liegt für das Bebauungsplanverfahren keine auf den Standort bezogene lufthygienische Untersuchung vor. Aufgrund der Lage außerhalb relevanter Luftleitbahnen sowie außerhalb von Gebieten mit erheblichen lufthygienischen Vorbelastungen sind keine Maßnahmen zur Minderung von Luftschadstoffimmissionen im Bebauungsplan erforderlich. Mit dem weitgehenden Erhalt des Baumbestandes sowie durch Baumneupflanzungen wird der Kompensation von Flächenverlust für die Frischluftentstehung Rechnung getragen.

Fachpläne einschließlich übergeordnete Planungen

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm Brandenburg werden für das am Siedlungsrand liegende Plangebiet von Schwedt/Oder keine Angaben gemacht.

Landschaftsrahmenplan

Der Landschaftsrahmenplan für den Teil Angermünde und Schwedt befindet sich in Bearbeitung.

Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplans Schwedt/Oder vom Juli 1999 stellt für das Stadtgebiet vorhandene Siedlungsflächen dar.

Lärmaktionsplan

Der Lärmaktionsplan der Stadt Schwedt/Oder wurde im Jahr 2018 fortgeschrieben und enthält Aussagen zu Verkehrslärm. Für den Bebauungsplan sind die relevanten Lärmquellen die angrenzende Friedrich-Engels-Straße sowie die Leverkusener Straße.

Zu den Auswirkungen der Planung auf das direkte Umfeld wurde eine gesonderte schalltechnische Untersuchung auf Grundlage der geplanten Nutzungen erstellt – diese Ergebnisse fließen direkt in die Planung ein.

B.2. Beschreibung und Bewertung der Umweltsituation

B.2.1 Schutzgut Pflanzen

Für den Geltungsbereich erfolgte im Juni 2020 eine flächendeckende Kartierung auf Grundlage eines aktuellen Luftbildes nach der Anleitung zur Biotopkartierung im Land Brandenburg. Der Geltungsbereich lässt sich in 3 Teilbereiche unterscheiden:

- die unversiegelten Rückbaufläche
- die versiegelte Parkplatzfläche
- das Begleitgrün entlang der Friedrich-Engels-Straße

Die heute unversiegelte Rückbaufläche hat sich infolge einer länger zurückliegenden Ansaat (Biotoptyp Nr. 03420) auf trockenem Standort sowie aufgrund der geringen Niederschläge der vergangenen Jahre teilweise zu einem geschützten Trockenrasen (Biotoptyp Nr. 05121§) entwickelt.

Während im östlichen Teilbereich der Rückbaufläche Luzerne dominiert und der Anteil an Trockenrasenarten weder flächenbezogen noch artenbezogen für einen Schutzstatus ausreicht, kommen im westlichen Teilbereich folgende für Trockenrasen typische Arten vor:

Sedum acre, *Helichrysum arenarium* §, *Festuca brevipila*, *Centaurea stoebe*, *Artemisia campestris*, *Salvia pratensis* (evl. aus Saat?), *Berteroa incana*, *Rumex acetosella*, *Echium vulgare*. Als "Störungszeiger" *Medicago x varia*, *Convolvulus arvensis*.

Der straßenbegleitende Grünstreifen besteht aus einer doppelten Baumreihe (Biotoptyp Nr. 07421) mit Spitz- und Feldahorn sowie Scherrasen (Biotoptyp Nr. 05160). Auf dem Parkplatz (Biotoptyp Nr. 12640) wurde eine Strauchpflanzung mit Bäumen (Biotoptyp Nr. 102722) auskartiert. Weitere Strauchpflanzungen, Baumpflanzungen und Scherrasen befinden sich entlang der Leverkusener Straße.

Eine Karte der erfassten Biotoptypen befindet sich im Anhang.

B.2.2 Schutzgut Tiere

Für die Fauna liegen keine gesonderten Gutachten vor. Zur Bewertung des Geltungsbereichs werden die erfassten Biotoptypen herangezogen.

Die blütenreichen Trockenrasen und älteren Ansaaten auf den sandigen Rückbauflächen haben eine sehr hohe Wertigkeit als Lebensraum für Insekten und kommen grundsätzlich auch als potenzieller Lebensraum für die streng geschützte Zauneidechse in Frage. Allerdings bestehen für letztere deutliche Barrieren durch die umgebenden Verkehrsflächen. Weiterhin sind die Rückbauflächen interessanter Nahrungsraum für die Avifauna (Europäische Brutvögel). Diese können auch die dichten Strauchflächen als Standorte für Niststätten nutzen, ebenso den älteren Baumbestand entlang der Friedrich-Engels-Straße.

B.2.3 Schutzgut Fläche

Im Juni 2020 wurde im Rahmen der Geländebegehung auch der Versiegelungsgrad ermittelt. Von der Gesamtfläche (10.986 m²) sind ca. 3.336 m² versiegelt und 7.650 m² unversiegelt.

B.2.4 Schutzgut Boden

Bodentyp

Großräumig betrachtet befindet sich das Grundstück im Bereich des unteren Odertals das den Schmelzwässern der letzten großen Vereisung, der Weichseiszeit, als Abflussbahn diente (glaziale Rinne)

Die Bodenübersichtskarte des Informationssystems LUIS BB zeigt überwiegend Versiegelungsflächen, gering verbreitet Lockersyroseme und Paqrarendzinen aus Grus oder Schutt führenden Kippcarbonatsand mit Bauschutt über sehr tiefem Schmelzwasser- oder periglaziär-fluviatitem Sand.

Es ist davon auszugehen, dass aufgrund der Störungen des Bodenkörpers durch die anthropogene Nutzung im Oberen Bodenhorizont keine natürlichen Bodenprofile mehr vorhanden sind. Vielmehr ist der Boden als anthropogen überformt anzusprechen. Seltene und/oder wertvolle Bodengesellschaften kommen im Plangebiet nicht vor.

Die Filter-, Puffer- und Transformatorfunktion im Untersuchungsgebiet wird aufgrund der vorherrschenden sandigen Substrate mit gering bewertet.

B.2.5 Schutzgut Wasser

Für den Bereich Grundwasser werden die Grundwasserschutz- und Grundwasserneubildungsfunktion untersucht. Für das Oberflächenwasser erfolgt die Bewertung nach der Abflussregulationsfunktion. Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.

Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzgebietszone und außerhalb von Überschwemmungs- oder Hochwasserrisikogebieten.

Die oberflächennah anstehenden Talsande bilden einen Grundwasserleiter mit freier Grundwasseroberfläche. Nach der hydrogeologischen Karte des LGBR liegt die Grundwasseroberfläche bei etwa 7,0 m ü. NHN. Der Grundwasserflurabstand beträgt nach den anzunehmenden Geländehöhen zwischen 7,0 m und 8,0 m u. GOK. Damit gibt es eine gewisse Empfindlichkeit gegenüber Schadstoffeinträgen.

Das Grundstück liegt nicht in einer Trinkwasserschutzzone.

Hohe Grundwasserneubildungsraten lassen sich auf Flächen mit durchlässigen Substraten und geringem Pflanzenbewuchs feststellen. Aufgrund der Flächengröße und vergleichsweise niedrigen Niederschlagsmengen ist von einer mittleren Bedeutung für die Grundwasserneubildung auszugehen. Aufgrund des Grundwasserflurabstands von ca. 7m unter Geländeoberkante bei gleichzeitig hoher Wasserdurchlässigkeit des anstehenden Bodens ist von einem geringen bis mittleren Vermögen der Abflussregulation auszugehen.

B.2.6 Schutzgut Luft

Da es sich bei den nördlich und westlich angrenzenden Straßen um Anliegerstraße handelt, ist von einer geringen Belastung durch Feinstaub und Stickoxide auszugehen.

Das Plangebiet verfügt nur im nördlichen und östlichen Randbereich über flächige Gehölzbestände mittleren und hohen Alters. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets haben diese aufgrund ihrer Ausprägung eine gewisse Bedeutung für die Luftregeneration.

B.2.7 Schutzgut Klima

Binnentieflands zuzuordnen. Es herrscht das Niederungsklima der unteren Odertalniederung vor, welches geringe jährliche Niederschlagsmengen (510mm/a) aufweist.

Zur Bewertung des Schutzgutes Klima werden die Klimameliorations- und bioklimatische Funktion sowie die Luftregenerationsfunktion herangezogen.

Klimameliorationsfunktion/ bioklimatische Funktion

Das Plangebiet zählt mit Ausnahme der versiegelten Parkplatzfläche zu den Freilandklimatopen, d.h. es hat nur niedrigen bzw. keinen Bewuchs aufzuweisen. Diese haben in der Regel eine erhebliche Bedeutung für die Kaltluftproduktion, da hier eine hohe Spanne zwischen Tages- und Nachttemperaturen vorherrscht. Bei entsprechender Topographie kann die Kaltluft hangabwärts fließen und somit erwärmte Bereiche abkühlen. Bei dauerhafter Vegetationsdecke jedoch geringer Topografie wird der Fläche nur eine geringe bioklimatische Bedeutung für die südlich angrenzenden Wohnblöcke zugeschrieben.

B.2.8 Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Das Erscheinungsbild des Plangebiets ist geprägt durch Rückbaufläche mit ruderalem Bewuchs und die versiegelte Parkplatzfläche. Der Baumbestand entlang der Friedrich-Engels-Straße und der Leverkusener Straße stellen Grünzäsuren im Plangebiet dar.

Die Bewertung des Landschaftsbildes richtet sich nachfolgenden Kriterien:

- Strukturvielfalt
- Eigenart
- Naturnähe
- Erholungseignung

Die Eigenart des Plangebiets drückt sich durch die Randlage an einer aufgelockerten Siedlung in Zeilenbauweise und nach Norden vollständig rückgebauten Großsiedlung aus.

Die Ausstattung an Identifikation schaffenden Strukturen oder Flächen ist gering. Prägend ist der lineare Baumbestand. Die bunt blühenden ehemaligen Ansaaten sind nur einen kurzen Zeitraum im Sommer attraktiv. Zur Erholung durch die Anwohner werden die Flächen nicht genutzt.

B.2.9 Biologische Vielfalt

Bezüglich der biologischen Vielfalt lassen sich aus der Bestandssituation von Flora und Fauna folgende Schlüsse ableiten:

Die Artenzahl im Untersuchungsgebiet ist durchschnittlich bis hoch. Ebenso die Vielfalt zwischen den Arten und zwischen verschiedenen Biotoptypen. Die vorhandene biologische Vielfalt im Untersuchungsgebiet ist auf anthropogene Einflüsse zurückzuführen.

B.2.10 Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans sowie in unmittelbarer Umgebung befinden sich keine Schutzgebiete von Natur und Landschaft gemäß §§ 21-29 BNatSchG.

B.2.11 Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Bei der Betrachtung des Schutzgutes Mensch sind die Themen Erholung und Gesundheit der Bevölkerung von Belang. Untersuchungsschwerpunkt zum Schutzgut Mensch und seiner Gesundheit sind die Lärmemissionen aus dem herantretenden Einzelhandel.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde daher eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet und die Lärmemissionen und -immissionen (KSZ Ingenieurbüro GmbH) beurteilt.

Für Erholungszwecke ist die Rückbaufläche nicht erschlossen bzw. wenig attraktiv. Die Brache wird sporadisch zum Hundeauslauf genutzt und übernimmt aktuell keine Funktion einer Naherholungsfläche. Der baumbestandene Fußweg an der Friedrich-Engels-Straße stellt eine wichtige Verbindung dar.

B.2.12 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Im Bereich des B-Planes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde (Siedlung der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit und Slawenzeit). Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe (nur: außerhalb der ehem. DDR-zeitlichen Bebauung) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Mit dem Vorhandensein von bisher unentdeckten Bodendenkmalen ist zu rechnen.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt.

B.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung ist von einem Fortschritt der Sukzession mit einem Aufkommen von Pioniergehölzen auf den unversiegelten Flächen auszugehen.

B.4 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

B.4.1 Auswirkungen auf das Schutzgut Pflanzen

Beeinträchtigungen der Flora sind im Wesentlichen auf den Verlust der Gras- und Staudenfluren auf der Fläche des künftigen Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ zurückzuführen. Betroffen sind vor allem eine ältere Ansaat mit einem hohen Anteil an Luzerne (ca. 785 m²) sowie eine Trockenrasenfläche (ca. 1.810 m²), die sich aus einer älteren Ansaat entwickelt hat.

Betroffen sind auch ca. 137 m² Rasenfläche, ca. 40 m² Anpflanzung mit Bodendeckern sowie ca. 237 m² Anpflanzung von Sträuchern mit Bäumen. Durch die Zufahrt an der Friedrich-Engels-Straße ist eine Baumreihe mit Rasenansaat im Unterwuchs in einem Umfang von ca. 158 m² betroffen. Sowohl im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ als auch im Bereich der Zufahrten (öffentliche Verkehrsflächen) ist in einem Gesamtumfang von 3.167 m² bau- und anlagebedingt von einem Totalverlust der vorhandenen Vegetation auszugehen.

Tabelle 2 Beeinträchtigung Flora

Biotoptyp	Biotopfläche	SO	Grün	Straße	Verlust (gerundet)
03420	2694,04	683,53	609,63	101,53	ca. 785
§ 05121	1808,01	1808,01	0	0	ca. 1.810
05160	349,58	0	212,6	136,98	ca. 137
071421/05160	1586,87	0	1429,03	157,84	ca. 158
10271	40,65	40,65	0	0	ca. 40
102722	1040,7	206,79	803,32	30,59	ca. 237

Mindestens 8 geschützte Einzelbäume nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/ Oder werden durch die Umsetzung der Planung zu fällen sein.

Alle weiteren Biotopflächen im Geltungsbereich sind als Öffentliche Grünflächen ausgewiesen, so dass von einem Status Quo ausgegangen werden kann und es zu keinen bau- und anlagebedingten Beeinträchtigungen kommt.

Betriebsbedingte Auswirkungen sind für das Schutzgut Pflanzen nicht zu erwarten, da durch die geplanten Nutzungen keine für die Flora relevanten Immissionen aus dem Betrieb entstehen.

B.4.2 Auswirkungen auf das Schutzgut Tiere

Ein Abriss von Gebäuden wird nicht vorbereitet. Der Rückbau des vorhandenen Einzelhandelsbetriebes auf der nördlichen Seite der Friedrich-Engels-Straße ist nicht Gegenstand dieses Bauleitplanverfahrens. Baubedingt ergeben sich durch den geplanten Neubau von Gebäuden und Erschließung auf das Schutzgut Tiere bereits Auswirkungen, da mit Beginn einer Bautätigkeit Lebensraum mit dauerhaften Vegetationsstrukturen beseitigt werden. Jedoch besteht die Möglichkeit auf direkt angrenzende Flächen auszuweichen. Die angrenzenden öffentlichen Grünflächen sind vor baubedingten Beeinträchtigungen (z.B. Lagerflächen) zu schützen. Ebenso sollten die Baufelder gegen ein mögliches Einwandern von Zauneidechsen frühzeitig durch entsprechende Schutzzäune gesichert werden.

Mit dem Neubau des Einzelhandels einschließlich großflächiger Stellplatzanlage gehen anlagebedingt dauerhaft Verluste an Nahrungsraum für die Avifauna einher. Die Brache bietet dauerhaft Lebensraum für Insekten, die eine wichtige Nahrungsquelle für die Avifauna und ggf. Reptilien bilden. Mit der Überbauung und Versiegelung sowie der Anlage von herkömmlichen Pflanzungen geht dieser Nahrungsraum verloren. Einen gewissen Ausgleich für den Verlust wird es durch die Anlage einer Dachbegrünung auf dem Einzelhandelsgebäude geben.

Die neuen Nutzungen in den Baugebieten haben keine betriebsbedingten Auswirkungen auf die Fauna, solange auf Insekten freundliche Leuchtmittel geachtet wird.

Artenschutz

Im Rahmen der Begehung zur Biotoptypenkartierung wurde der Geltungsbereich auf das Vorhandensein geschützter Habitats wie Baumhöhlen geprüft. Im Ergebnis dieser Begehungen konnten in den künftigen Baugebieten keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten von streng geschützten Arten nach BNatSchG ausgemacht werden. Um vor allem in der Bauphase Beeinträchtigungen auf der östlich an die Baugebiete angrenzenden Fläche zu vermeiden, sollte in einem Abstand von ca. 5 m um das Baufeld sowie dessen geplante Zufahrten ein massiver Bauzaun errichtet werden. An diesem kann gleichzeitig am Boden ein Reptilienschutzzaun angebracht werden, der das Einwandern von Zauneidechsen und anderer bodengebundener Organismen in das Baufeld vermeidet.

B.4.3 Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche

Die Planungen des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ sehen folgende Überbauung und Flächennutzung vor:

Tabelle 3 Geplante Flächennutzung

Planung	Fläche in m ²
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	6.040
GR 1.500 + zulässige Überschreitung	4.203
(davon Neuversiegelung)	(2.319)
unversiegelt (Pflanzflächen)	1.837
Verkehrsflächen	978
versiegelt	978
(davon Neuversiegelung)	(400)
Grünflächen	3.966
versiegelt (Bestand)	876
unversiegelt	3.085
Geltungsbereich B-Plan	10.983

Für die Flächenbilanz wurden die bereits vorhandenen Versiegelungen der Parkplatzfläche sowie im öffentlichen Straßenland berücksichtigt. Für die versiegelten Wegeflächen innerhalb der öffentlichen Grünflächen wird von einem Status Quo ausgegangen.

Bau und Abriss bedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind nicht zu erwarten, da kein Abriss vorbereitet wird und baubedingt keine Flächen über die Grenzen des Sonstigen

Sondergebiets „Einzelhandel“ und dessen Zufahrten hinaus beansprucht werden müssen. Während der Bautätigkeit kann die westlich gelegene Restfläche der vorhandenen Stellplatzanlage z.B. als Lagerfläche genutzt werden.

Anlagebedingt sind für das Schutzgut Fläche erhebliche Auswirkungen zu erwarten, da insgesamt 3.367 m² neu versiegelt werden. Dabei ist zu berücksichtigen, dass es sich um eine Rückbaufläche aus den 2000er Jahren handelt, d.h. dass das Grundstück vormals überbaut und stark versiegelt war.

Unter dem Aspekt der Randlage im Ortszusammenhang ist die Neuversiegelung für die Verlagerung des Einzelhandelsmarktes zu akzeptieren und als weiterer Baustein des Rückbaus nördlich der Friedrich-Engels-Straße zu verstehen.

Für das Schutzgut Fläche sind keine betriebsbedingten Auswirkungen zu erwarten, da kein zusätzlicher Flächenverbrauch durch die Festsetzungen des Bebauungsplans vorbereitet wird.

B.4.4 Auswirkungen auf das Schutzgut Boden

Abrissbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten, da die im Plangebiet vorhandene Parkplatzfläche abgebrochen wird, diese jedoch wieder überbaut bzw. versiegelt wird. Jedoch sind baubedingte Auswirkungen zu erwarten, da durch die Umnutzung temporär auf der gesamten Grundstückfläche eingegriffen wird.

Die geplante Bebauung führt anlagebedingt zu einer nicht unerheblichen Neuversiegelung von 2.340 m². Durch die geplante zulässige Gesamtversiegelung mit festgesetzten Flächen zum Anpflanzen sowie für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft wird der Versiegelungsgrad jedoch auf ein für Sonstige Sondergebiete mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ übliches Maß unterschritten.

Von betriebsbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut Boden ist nicht auszugehen, da bezogen auf die zulässigen Nutzungen keine Immissionen auf das Schutzgut Boden einwirken

B.4.5 Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser

Im Plangebiet befinden sich keine Oberflächengewässer. Zu prüfen sind daher die Auswirkungen der Planungen auf das Niederschlagswasser sowie das Grundwasser.

Eine Niederschlagswasserversickerung über die belebte Bodenschicht wird grundsätzlich als möglich eingestuft und angestrebt (vgl. Geotechnischer Bericht BFM, 17.10.2029).

Abriss- oder baubedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Mit der Festsetzung von einer anlagebedingten maximalen Versiegelung von 4.203 m² bzw. 70% der Grundstücksfläche des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ kann das Niederschlagswasser auf den verbliebenen 30% rückhalten und gedrosselt versickert vollständig der Grundwasserneubildung zur Verfügung gestellt werden. Als weiterhin positiv wirkend werden zudem die Pflanzmaßnahmen gesehen, welche zur Retentionsfähigkeit des Bodens beitragen und die Verdunstung fördern sollen.

Das auf den öffentlichen Straßen anfallende Niederschlagswasser kann über vegetationsgedeckte Versickerungsmulden in den angrenzenden öffentlichen Grünflächen und somit der belebten Bodenzone dem Grundwasser zugeleitet werden.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe, die mit Wasser gefährdenden Stoffen Umgang haben, zugelassen sind.

B.4.6 Auswirkungen auf das Schutzgut Luft

Während der Baumaßnahme wird die Luftqualität des Plangebiets durch baubedingte Staubentwicklung belastet. Die planungsrechtlich zulässigen Nutzungen lassen jedoch keine erheblichen anlagebedingten lufthygienischen Belastungen erwarten. Betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten. Durch die Verlagerung des Einzelhandels auf die gegenüberliegende Straßenseite werden sich die Verkehrsbelastung und somit die Belastung mit Stickoxiden und Feinstaub auch bei zunehmender Attraktivität infolge der Erweiterung des Angebots gegenüber dem bestehenden Markt in der Friedrich-Engels-Straße 4 nur geringfügig erhöhen.

B.4.7 Auswirkungen auf das Schutzgut Klima

Baubedingt gehen klimatisch relevante Vegetationsstrukturen (ruderales Gras- und Staudenflur, Gehölzflächen und Einzelbäume) mit der Vorbereitung der Nutzungsänderungen verloren.

Die Versiegelung von Flächen führt anlagebedingt zu kleinklimatischen Änderungen durch eine Verminderung kleinklimatischer Ausgleichsfunktionen der vorhandenen Fläche (Temperatur und Feuchtigkeit). Beide Faktoren bleiben jedoch ohne spürbaren Einfluss auf das Klima in der Randlage von Schwedt/Oder. Die kleinklimatischen Beeinträchtigungen durch die Bodenversiegelung werden zudem durch Neupflanzungen von Bäumen und Sträuchern im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ sowie in der öffentlichen Grünfläche vermindert.

Betriebsbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen im Bebauungsplan keine Vorhaben oder Betriebe zugelassen werden, die klimawirksame Emissionen erzeugen.

B.4.8 Auswirkungen auf das Schutzgut Orts- und Landschaftsbild

Abrissbedingte Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild sind nicht zu erwarten, da mit den Festsetzungen des Bebauungsplans keine Abrissmaßnahmen von Hochbauten und auch keine erheblichen Eingriffe in die Topografie vorbereitet werden.

Durch die Vorbereitung der Baumaßnahme wird das Orts- und Landschaftsbild baubedingt und anlagebedingt verändert. Ein Teil der brachgefallenen Rückbauflächen an der Friedrich-Engels-Straße wird baulich entwickelt und somit wesentlich in ihrer derzeitigen Funktion als „optische Grünfläche“ eingeschränkt. Mit der Integration des Neubaus in bestehende Grünflächen, der möglichen Neuanpflanzung von Bäumen in die lückigen Baumreihen an der Friedrich-Engels-Straße (vgl. Maßnahmenplan) wird das Neubauvorhaben in das bestehende Wohngebiet „Am Waldrand“ integriert. Insgesamt wird davon ausgegangen, dass nach Realisierung der Bau- und Begrünungsmaßnahmen keine Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes verbleiben.

Von Festsetzungen in den Baugebieten gehen keine betriebsbedingten Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild aus.

B.4.9 Auswirkungen auf das Schutzgut biologische Vielfalt

Durch den Bebauungsplan werden vor allem durch Sukzession entstandene Lebensräume von Tieren und Pflanzen bau- und anlagebedingt verloren gehen. Zukünftig werden bezogen auf das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ deutlich weniger strukturierte Lebensraumstrukturen entstehen: das für die Stellplatzanlagen übliche Abstandsgrün und zumeist kleinkronige Bäumen bei Gliederung der Stellplätze können die Vielfalt der heutigen Trockenrasen und ruderalisierten Ansaaten nicht ersetzen. Positiv wirkt sich eine extensive Dachbegrünung aus, da hier neuer Lebensraum für die Insektenwelt und zusätzlicher Nahrungsraum für die Avifauna entsteht.

Für den Erhalt des Lebensraums „Brache“ mit biologisch vielfältigen Trockenrasen sollten die verbliebenen ruderalen Ansaaten mit Trockenrasenarten dauerhaft erhalten werden. Hierfür ist ein entsprechendes Pflegekonzept zu entwickeln und auf den öffentlichen Grünflächen umzusetzen.

Mit der Umsetzung der Planung können betriebsbedingte Auswirkungen z. B. durch Beleuchtung im öffentlichen Straßenland hervorgehen, die die biologische Vielfalt beeinflussen. Hierzu sollten auf der Genehmigungsebene z. B. Regelungen für insektenfreundliche Beleuchtung erwirkt werden.

Mit gezielten Maßnahmen für die Avifauna (z.B. Entfernung von Gehölzen außerhalb der Brutzeit, Verwendung heimischer und standortgerechter Gehölze bei Neupflanzungen), können mögliche negative Auswirkungen der Umsetzung durch den Neubau auf die biologische Vielfalt wesentlich gemindert werden.

B.4.10 Auswirkungen auf das Schutzgut naturschutzrechtliche Schutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile (Baumschutz) und geschützte Biotope

Naturschutzrechtliche Schutzgebiete gemäß nationaler oder internationaler Richtlinien, Gesetze oder Verordnungen befinden sich nicht im Untersuchungsraum. Negative Auswirkungen Abriss und Bau bedingter, anlagebedingter und betriebsbedingter Art können somit ausgeschlossen werden.

Mit der Umsetzung der Planung geht die Zerstörung von geschützten Trockenrasen einher. Gemäß § 30 Bundesnaturschutzgesetz ist für Handlungen, die zu einer Zerstörung oder zu einer sonstigen Beeinträchtigung führen verboten. Von den Verboten kann ein Antrag auf Ausnahme zugelassen werden, wenn die Beeinträchtigungen ausgeglichen werden können. Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung oder Ergänzung von Bebauungsplänen Zerstörungen oder sonstige Beeinträchtigungen zu erwarten, kann auf Antrag der Gemeinde über eine erforderliche Ausnahme oder Befreiung von den Verboten § 30 Absatzes 2 BNatSchG zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplans entschieden werden. Ist eine Ausnahme zugelassen oder eine Befreiung gewährt worden, bedarf es für die Durchführung eines im Übrigen zulässigen Vorhabens keiner weiteren Ausnahme oder Befreiung, wenn mit der Durchführung des Vorhabens innerhalb von sieben Jahren nach Inkrafttreten des Bebauungsplans begonnen wird

Gemäß § 1 der Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder der (Baumschutzsatzung) sind Bäume im Zusammenhang der bebauten

Ortsteile (§34 BauGB) und dem Geltungsbereich eines Bebauungsplans (§ 30 BauGB) geschützt, sobald diese einen Stammumfang von 40 cm erreicht haben. Bäume mit einem geringeren Stammumfang sind ebenfalls geschützt, wenn sie aus landeskulturellen Gründen einschließlich der Ersatzpflanzungen nach den §§ 12 oder 14 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes oder gemäß § 5 der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder gepflanzt wurden. ^[1] Ausgenommen sind Obstbäume, Pappeln, Baumweiden sowie abgestorbene Bäume.

Mit der Planung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ wird die Fällung von voraussichtlich 9 geschützten Bäumen vorbereitet. Gemäß Anlage zur Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder werden mindestens 9 Ersatzbäume erforderlich.

B.4.11 Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch, Gesundheit und Bevölkerung

Landschaftsbezogene Erholung

Die Öffentliche Grünfläche wird weiterhin zugänglich sein und entlang der vorhandenen Wege allgemeine Aufenthaltsqualitäten (z.B. durch Bänke) aufweisen. Besondere Funktionen für eine Erholungsnutzung sind jedoch nicht zu erwarten.

Das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ weist keine Aufenthaltsqualitäten für die Allgemeinheit auf. Bezogen auf die landschaftsbezogene Erholung gehen von den Planungen des Bebauungsplans keine relevanten negativen Auswirkungen abris-, bau-, anlagen- oder betriebsbedingter Art aus. Vielmehr werden eine bereits vorhandene straßenbegleitende Grünfläche sowie begrünte Rückbauflächen dauerhaft als Öffentliche Grünflächen gesichert.

Gesundheit (Lärm)

Um die zu erwartenden Geräuschmissionen in Bezug auf den Gewerbelärm zu prognostizieren, wurde eine schalltechnische Untersuchung erarbeitet. Ziel war es, die schalltechnische Verträglichkeit des Vorhabens zu untersuchen, um bei Bedarf mit geeigneten Festsetzungen und Maßnahmen die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans zu gewährleisten.

Im Ergebnis wird festgehalten, dass keine gesundheitsrelevanten Lärmmissionen zu erwarten sind wenn den Vorgaben aus der schalltechnischen Untersuchung Rechnung getragen wird.

B.4.12 Auswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Sollten bei Erdarbeiten Bodendenkmale, wie Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle, Tonscherben, Metallsachen, Münzen, Knochen u. ä. entdeckt werden, sind diese unverzüglich dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum, Abt. Bodendenkmalpflege und der unteren Denkmalschutzbehörde zu melden.

Die entdeckten Bodendenkmale und die Entdeckungsstätten sind, bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen.

Baudenkmalpflegerische Belange sind durch das Planvorhaben nicht berührt. Abriss-, bau-, anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen können somit ausgeschlossen werden.

B.4.13 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes

Die Schutzgüter stehen untereinander in einem zusammenhängenden Wirkungsgefüge. Versiegelung führt z. B. zu einem Verlust natürlicher Bodenfunktionen wie der Fähigkeit zu Filterung, Pufferung und Abbau oder Umwandlung von Schadstoffen und gleichzeitig zu einem Lebensraumverlust für Tiere und Pflanzen. Der Verlust an Vegetation führt zu einem Lebensraumverlust für Tiere sowie zu einem Verlust Staub bindender Strukturen.

Grundsätzlich sind die in der folgenden Tabelle aufgelisteten Wechselwirkungen zu berücksichtigen.

Tabelle 4 Wechselwirkungen zw. den Belangen des Umweltschutzes

Schutzgut	Wechselwirkung
Mensch	alle anderen Schutzgüter bilden die Lebensgrundlage des Menschen
Tier	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Vernetzung, Boden und Wasser), anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren und ihren Lebensräumen
Pflanzen/ Biotope	abhängig von den abiotischen Standorteigenschaften (Boden, Wasserhaushalt) Bestandteil des Landschaftsbilds, Vernetzung, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Pflanzen und ihren Lebensräumen, aber auch Förderung kultur- und pflegeabhängiger Arten
biologische Vielfalt	abhängig von der biotischen und abiotischen Lebensraumausstattung (Pflanzen, Biotope, Tiere, Vernetzung, Boden und Wasser, Klima), Vernetzung von Lebensräumen, anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Tieren, Pflanzen und ihren Lebensräumen
Fläche	abhängig von anthropogener Nutzung (z. B. Versiegelung) und Vorbelastung
Boden	Bodeneigenschaften abhängig von geologischen, geomorphologischen, wasserhaushaltlichen und vegetationskundlichen Verhältnissen, Lebensraum für Mensch, Tiere und Pflanzen, Einfluss auf Landschaftswasserhaushalt durch Grundwasserneubildung, Retention, (Grundwasserschutz), Vorbelastung durch

	anthropogene Nutzung (Versiegelung, Verdichtung, Stoffeintrag)
Wasser	Grundwasserneubildung abhängig von bodenkundlichen und nutzungsbezogenen Faktoren, anthropogene Vorbelastung des Grundwassers durch Nutzung (Entnahme) und Stoffeintrag
Klima/Luft	abhängig von anthropogener Nutzung (Versiegelung), Vegetation
Landschaft	Erscheinung des Landschaftsbilds abhängig von anthropogener Nutzung, Vegetation, Boden, anthropogene Vorbelastung durch Bebauung
Kultur- und sonstige Sachgüter	abhängig von kulturhistorischen Nutzungsformen und ihren Ausdrucksformen durch Bebauung und Landschaftsgestalt, zum Teil Lebensraum von Pflanzen und Tieren
Natura 2000 Gebiete	anthropogene Nutzung als Beeinträchtigung von Erhaltungszielen und Schutzzwecken

Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen infolge der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern durch Addition oder Potenzieren der Wirkungen auftreten werden, da es sich um eine Rückbaufläche mit entsprechenden anthropogenen Vorbelastungen handelt. Natura 2000-Gebiete befinden sich nicht im Plangebiet.

B.4.14 Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern

Zur allgemeinen Reduzierung von Emissionen die die Luftqualität belasten können, werden im Bebauungsplan keine Festsetzungen getroffen. Hier sind die gesetzlichen Vorgaben der EnEV 2017 sowie des Immissionsschutzes im Rahmen der Baugenehmigung nachzuweisen.

Es werden Regelungen zum Lärmschutz zum Zeitpunkt der Umsetzung des Vorhabens erforderlich (vgl. Kap. II.1.2).

Zum sachgerechten Umgang mit Abfällen und Abwässern trifft der Bebauungsplan keine Regelungen. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist grundsätzlich die Einhaltung der einschlägigen rechtlichen Vorgaben nachzuweisen.

Weitere Aussagen sind aufgrund der Erstellung eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

B.4.15 Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie

Hinsichtlich der Nutzung von erneuerbaren Energien und der effizienten Nutzung von Energie werden keine gesonderten Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen. Die bestehenden rechtlichen Regelungen sind hierzu ausreichend.

B.4.16 Darstellungen von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts

Sonstige Pläne, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts liegen für das Plangebiet nicht vor. Der Lärmaktionsplan ist in Kapitel II.1.3.7 Fachpläne beschrieben.

B.4.17 Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden

Für die Stadt Schwedt/Oder liegen keine Informationen vor, ob die durch die der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte für Feinstaub PM10 und Stickstoffdioxid NO2 überschritten werden.

Aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans ist nicht zu erwarten, dass diese einen erheblichen negativen Einfluss auf die Luftqualität im Stadtgebiet von Schwedt/Oder haben könnten und zu Grenzwertüberschreitungen führen.

B.4.18 Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Anlagen oder Betriebe zulässig, von denen erhebliche Emissionen (Schadstoffe, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung) zu erwarten sind.

Weitere Aussagen sind aufgrund der Erstellung eines Angebotsbebauungsplans nicht möglich.

B.4.19 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung nicht darstellbar. Für die künftigen Bauvorhaben werden übliche Abfälle entstehen.

Entstehende Gewerbeabfälle werden im Zuge der üblichen Gewerbemüllentsorgung beseitigt bzw. verwertet.

B.4.20 Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Störfallbetriebe, die Einfluss auf die im Plangebiet zulässigen Nutzungen haben oder auf die die Nutzung im Plangebiet Einfluss haben kann. Das Plangebiet befindet sich außerhalb von Überschwemmungsgebieten.

Sonstige Unfälle oder Katastrophen, die für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt von Belang wären, sind weder aus der Örtlichkeit noch aus der planungsrechtlich zu sichernden Nutzung abzuleiten.

B.4.21 Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete

Das Plangebiet befindet sich im Gemeindegebiet der Stadt Schwedt/Oder am Rand des Ortsteils Am Waldrand: im Süden und Osten grenzen Wohngebiete an.

Es ergeben sich aus dem Bebauungsplan keine Summationseffekte, da sich keine kumulierenden Plangebiete in der Nachbarschaft befinden.

B.4.22 Anfälligkeit gegenüber den Folgen des Klimawandels

Zeichnerische Festsetzungen sichern für das Sonstige Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ab, dass mindestens 30% der Flächen begrünt werden sowie mindestens 13 hochstämmiger Bäume im Bereich der Stellplatzanlage des Sonstigen Sondergebietes gepflanzt werden. Darüber hinaus besteht die Möglichkeit innerhalb der öffentlichen Grünanlage Ersatzbäume zu pflanzen, die infolge von Baumfällungen im Bereich der Zufahrten zu erwarten sind.

Zusätzlich wirken sich auch die übrigen Grünfestsetzungen positiv auf die kleinklimatische Situation des Plangebiets aus. Aufgrund der Lage des Plangebiets sowie der Art und dem Maß der geplanten baulichen Nutzung ist keine hohe Anfälligkeit des Plangebiets gegenüber den Folgen des Klimawandels abzuleiten.

B.4.23 Auswirkungen infolge der eingesetzten Techniken und Stoffe

Auf Ebene des vorliegenden Angebotsbebauungsplans sind die eingesetzten Techniken und Stoffe der zukünftigen Nutzungen nicht konkret absehbar.

Bei den durch den Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen (Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“, Öffentliche Grünflächen) werden voraussichtlich keine gefährlichen Stoffe und Güter in relevanten Ausmaßen gelagert oder umgeschlagen.

Die üblicherweise bei diesen Nutzungsarten eingesetzten Techniken und Stoffe werden voraussichtlich keine erheblichen Auswirkungen hervorrufen.

B.5 Artenschutzrechtliche Betrachtung

Auf der zu bebauenden Brache einschließlich der Parkplatzfläche sind keine festen Niststätten bekannt. Auch werden weder Gebäude abgerissen, noch Bäume mit Höhlungen gefällt. Auf der Brache wurden keine regelmäßig genutzten Brutreviere nachgewiesen. Jedoch handelt es sich bei der zu bebauenden Brache zumindest temporär um Nahrungsraum für die Avifauna bzw. Lebensraum für die Insektenwelt.

Durch die Umsetzung der Planungen des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ wird nach gutachterlicher Einschätzung keine Ausnahme von den Verboten des § 44 BNatSchG erforderlich. Dennoch sollte soweit möglich zusätzlicher Lebensraum für die Avifauna geschaffen werden und ein Schutzzaun gegen das mögliche Einwandern der Zauneidechse in das Baugebiet vor Baubeginn erstellt werden.

Darüber hinaus sind die artenschutzrechtlichen Regelungen im Rahmen der weiteren Genehmigungsverfahren zu beachten.

Grundsätzlich gilt auf Baugenehmigungsebene, dass der Vorhabenträger bei der Betroffenheit von dauerhaft geschützten Lebensstätten rechtzeitig bei der unteren Naturschutzbehörde des

Landkreises anzuzeigen hat. Dabei sind die Kartierungsergebnisse und das Konzept für den ökologischen Ausgleich der betroffenen Lebensstätten vorzulegen. Ein entsprechender Hinweis wird in den Bebauungsplan (Teil A Zeichnerische Festsetzungen) aufgenommen.

B.6 Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und Ausgleich

B.6.1 Einleitung

Die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind nach § 1 Abs. 3 BauGB in die Abwägung einzustellen (Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz). Von der Eingriffsregelung erfasst werden die Schutzgüter des Naturhaushalts (Boden, Wasser, Luft und Klima, Pflanzen, Tiere und die biologische Vielfalt) sowie das Landschaftsbild.

Im Folgenden wird dargestellt, wie den gesetzlichen Anforderungen entsprochen wird. Dabei wird berücksichtigt, dass Eingriffe vorrangig zu vermeiden sind, kein Ausgleichserfordernis für Eingriffe besteht, die nach bisher geltendem Planungsrecht bereits zulässig waren und eine Abwägung von Maßnahmen zur Vermeidung und zum Ausgleich mit anderen Belangen möglich ist.

B.6.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verringerung nachteiliger Umweltauswirkungen

Durch den Bebauungsplan wird das gesetzliche Vermeidungs- und Verringerungsgebot durch folgende Regelungen berücksichtigt:

Wesentliche Vermeidungsmaßnahme ist die Inanspruchnahme einer städtischen Rückbaufläche in Randlage im Zusammenhang mit der Verlagerung eines bereits bestehenden Einzelhandelsstandorts.

Zur Vermeidung von nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Grundwasser soll die Versickerung des Niederschlagswassers auf den privaten Flächen erfolgen.

Als eingriffsmindernde Maßnahme sollen die PKW-Stellplätze in Wasser und Luft durchlässigem Aufbau als teilversiegelten Flächen (z.B. Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine) angelegt werden.

V1 Erhalt und Entwicklung von Grünflächen

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen ist der Baumbestand dauerhaft zu erhalten und zu entwickeln. Vorhandene Ansaaten mit Trockenrasenarten sind zu erhalten und zu entwickeln.

V2 Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück

Zur Begrenzung der versiegelten Fläche auf den Grundstücken und somit der Minimierung der Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt wird die versiegelbare Fläche auf 70% der Grundstückfläche beschränkt.

Die Maßnahme trägt dazu bei, die Eingriffe in den Wasserhaushalt zu minimieren. Durch die Neuversiegelung wird eine Neubildung von Grundwasser auf diesen Flächen verringert und

die Verdunstung eingeschränkt. Mit den geplanten Versickerungsmulden (vgl. Maßnahmenplan) wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gewährleistet.

V3 Aufstellen eines Schutzzauns entlang des Baugebiets sowie funktionserhaltende Maßnahmen für die öffentlichen Grünflächen

Durch das Aufstellen eines Schutzzauns als vorgezogene Maßnahme soll das mögliche Einwandern von Zauneidechsen in die Baufelder und ein Töten der Tiere im Zuge der Baumaßnahmen vermieden werden. Der Schutzzaun verhindert weiterhin die Inanspruchnahme angrenzender Trockenrasenflächen und sonstigen Grünfläche während der Bauzeit als temporäre Lager- oder Erschließungsflächen.

V4 Rodung von Gehölzen und Baumfällungen außerhalb der Brutzeit

Rodungen von Gehölzen und Baumfällungen werden außerhalb des Brutzeitraums der Avifauna (von 1. Oktober bis 28. Februar) durchgeführt.

M1 Teilversiegelung für Stellplätze im Sonstigen Sondergebiet

Zur Begrenzung der Versiegelung im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ wird die Teilversiegelung für Stellplätze ein wasser- und luftdurchlässiger Aufbau festgesetzt. Damit bleiben Boden- und Wasserhaushaltsfunktionen erhalten. Ausgenommen sind Behindertenstellplätze.

B.6.3 Ausgleichsmaßnahmen

Als Ausgleich für die Verluste von Vegetation und zur Gewährleistung einer Begrünung nicht überbaubaren Flächen sind Baum- und Strauchpflanzungen sowie Rasenansaat durch textliche Festsetzungen (TF) im Sonstigen Sondergebiet berücksichtigt (vgl. TF mit den Nummern 8,9 und 10). Durch eine extensive Dachbegrünung (vgl. TF Nr. 7) werden positive Auswirkungen auf den Biotop- und Artenschutz erzielt, da ein neuer Lebensraum für Tiere und Pflanzen gesichert werden.

Weiterhin werden aufgrund der Mindestbegrünung mit Einzelbäumen (vgl. TF Nr. 8) innerhalb der Stellplatzanlage negative Auswirkungen der zulässigen Bebauung auf die kleinklimatische Situation vermindert. Positive klimatische Aspekte von Baumpflanzungen bestehen u. a. in der Verbesserung der Luftqualität (Luftfilter), Wasserrückhalt, Verdunstung sowie durch die Reduzierung der Sonneneinstrahlung/Erwärmung oder der Windgeschwindigkeiten.

Die Gliederung der Baugebiete mit Bäumen sichert zusätzlich, dass die künftigen Gebäude in die grünräumlichen Gesamtstrukturen des Plangebiets integriert werden. Erheblich negative Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild können durch Baumpflanzungen vermieden werden. Mit den Maßnahmen der Dachbegrünung sowie der Versickerungsmulden (vgl. Maßnahmenplan) wird die Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Grundstück gewährleistet.

A1 Begrünung der nicht überbaubaren Grundstücksfläche im Sonstigen Sondergebiet

Die nicht überbauten Grundstücksflächen sind gärtnerisch zu begrünen (vgl. TF Nr. 9). Um den Eingriff in Natur und Landschaft auszugleichen, sollten Strauchpflanzungen in einem

Umfang von 230 m² neu angelegt werden. Um als Ausgleichsmaßnahme anerkannt zu werden ist eine Mindestbreite von 5m bei den Anpflanzungen erforderlich.

Die Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Rückhalt (Interzeption) von Niederschlagswasser. Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung. Weiterhin dient diese Festsetzung der Aufwertung des Baugebiets und der Minimierung der Eingriffsfolgen in das Landschafts- bzw. Ortsbild.

A2 Neupflanzung und Entwicklung von Bäumen

Auf der künftigen Stellplatzanlage sind im Bestand keine Bäume vorhanden. Um den Eingriff in Natur und Landschaft für die Versiegelung der Erschließung auszugleichen, sollen mindestens 13 Bäume entlang der Stellplätze gepflanzt und entwickelt werden. Für die insgesamt acht zu fällenden Bäume sind darüber hinaus Ersatzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche möglich; z.B. durch Ergänzung der vorhandenen Baumreihen, auch durch Umpflanzen zweiter Bäume an der Leverkusener Straße anstelle einer Fällung (vgl. Maßnahmenplan).

Die Neupflanzungen verringern die Luftstoffimmissionen und dienen dem Rückhalt des Niederschlagswassers und dem Ausgleich für die Bodenversiegelung. Gestörte und verlorene Bodenfunktionen werden durch die Verbesserung der Bodenfunktionen am Pflanzstandort der Gehölze ausgeglichen (Durchwurzelung, Wasserhaltevermögen, Bodenleben, Bodendurchlüftung). Durch die Artenwahl ist die Maßnahme für den Artenschutz der heimischen Flora und Fauna durch Schaffung vielfältiger und standortgerechter Lebensräume von Bedeutung.

A3 Anlage einer extensiven Dachbegrünung

Um die Auswirkungen der Überplanung von Trockenrasen und ruderaler Brache auf trockenem Standort auszugleichen, ist eine extensive Begrünung von 1.000 m² Dachfläche festgesetzt (vgl. TF Nr. 7). Sie bieten einen Ausgleich für den Verlust an Gras- und Staudenfluren mit Oberbodenanschluss. Die großflächige Dachbegrünung ermöglicht außerdem einen wesentlichen Beitrag zur Rückhaltung von Niederschlagswasser.

Ausgleichsmaßnahmen auf externen Flächen

A4 Rückbau der angrenzenden Parkplatzfläche und Begrünung

Im Stadtgebiet von Schwedt/Oder sollen nicht benötigte Parkplatzflächen abgebrochen und begrünt werden. Die Abbruchflächen befinden sich an der Straße Am Waldrand.

Bezeichnung	Gemarkung	Flur	Flurstück	Größe
Am Waldrand A*	Schwedt/Oder	50	2, 6, 18	1.745 m ²

Am Waldrand B*	Schwedt/Oder	50	2	200 m ²
Am Waldrand C* und D*	Schwedt/Oder	50, 41	4, 39	510 m ²



Der Abbruch und die Begrünung der Stellplatzanlagen einschließlich Erschließungsflächen in einem Umfang von ca. 2.455 m² dient dem Ausgleich der zusätzlichen Neuversiegelung im Plangebiet und dem Ersatz der überplanten geschützten Trockenrasenflächen in einem Umfang von ca. 800 m², da auf den zu entsiegelnden Flächen auch ruderale Gras- und Staudenfluren angesiedelt werden sollen.

B.6.4 Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung

Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz

Mit dem Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ werden Veränderungen der Gestalt sowie der Nutzung von Grundflächen vorbereitet, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sowie des Landschaftsbilds erheblich beeinträchtigen können (vgl. §§ 14, 15 BNatSchG, § 7 BbgNatSchAG).

Eingriffsregelung nach dem Baugesetzbuch

Das Baugesetzbuch bestimmt in § 1a die Behandlung von Vermeidung und Ausgleich von Eingriffen in der Bauleitplanung. Für die Beurteilung ob aufgrund des Bebauungsplans ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten ist, gilt § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB „... Ein

Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.“

In der Eingriffsbeurteilung und Ausgleichsentscheidung ist daher nicht die planungsbedingte Entwicklung im Vergleich mit dem Status Quo, sondern jene in Bezug auf das bislang geltende Planungsrecht und dessen zulässige Auswirkungen darzustellen und zu bewerten.

Planungsrechtliche Einschätzung

Für das Plangebiet in erschlossener Lage bildet § 35 BauGB (Außenbereich im Innenbereich) die Grundlage für die planungsrechtliche Einschätzung.

Eingriffsbilanzierung

Das Planungsgebiet hat eine Gesamtflächengröße von 10.983 m² und ist im Bestand bereits durch eine nicht mehr genutzte Parkplatzanlage zu etwa 1/3 innerhalb des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ versiegelt.

Die Realisierung des Bebauungsplans stellt einen Eingriff nach den Kriterien des § 14 BNatSchG dar. Dieser Eingriff bedeutet:

- ein Verlust aller Bodenfunktionen auf den neu versiegelten Flächen,
- eine Zerstörung der Vegetationsdecke sowie vorhandener und potenzieller Tier- und Pflanzenlebensräume auf den neu versiegelten Flächen und somit eine Verminderung von Lebensbereichen für die Flora und Fauna,
- eine Reduzierung der Grundwasserneubildungsrate durch eine zusätzliche Bodenversiegelung und damit der Reduzierung des Wasseraufnahmevermögens,
- eine Erhöhung der Oberflächenabflüsse durch größere Flächenversiegelung.

Tabelle 5 Versiegelung (Bestand/Planung)

Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	Bestand		Planung	
	Fläche	Anteil	Fläche	Anteil
Gebäude	0 m ²	0 %	1.500 m ²	70%
Versiegelte Flächen (Parkplatz, Zufahrten)	1.884 m ²	31 %	1.945 m ²	
Teilversiegelte Flächen (Stellplätze neu)			758 m ²	
Offener Boden (Vegetationsflächen)	4.164 m ²	69 %	1.837 m ²	30%
Verkehrsflächen	Bestand		Planung	
Vollversiegelte Flächen	577 m ²	59 %	977 m ²	100%

Offener Boden (Vegetationsflächen)	400 m ²	41 %	0 m ²	0%
Öffentliche Grünflächen	Bestand		Planung	
Vollversiegelte Flächen (Wege)	875 m ²	22 %	815 m ²	21%
Offener Boden (Vegetationsflächen)	3.088 m ²	78 %	3.148 m ²	79%

Es wird davon ausgegangen, dass innerhalb der Öffentlichen Grünflächen die Bestandswege grundsätzlich erhalten bleiben und keine veränderte Wegeführung erforderlich wird. Damit ergibt sich innerhalb der Öffentlichen kein Eingriff in Natur und Landschaft, vielmehr wird ein versiegelter Wegeabschnitt in einem geringfügigen Umfang von ca. 60 m² rückgebaut. Zusätzlich stehen die Flächen der öffentlichen Grünanlage für Ersatzpflanzungen (z.B. Bäume und Sträucher) zur Verfügung.

Für die Eingriffsermittlung werden daher das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ sowie die öffentlichen Straßenverkehrsflächen betrachtet.

Für das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ ergeben sich als Eingriff in Natur und Landschaft 1.500 m² überbaute Fläche (Gebäude) und rund 758 m² teilversiegelte Flächen für die geplanten 64 PKW-Stellplätze. Hinzu kommen rund 1.945 m² vollversiegelte Zufahrten. Aus der Gegenüberstellung der versiegelten Flächen in Bestand und Planung ergibt sich die zusätzliche Versiegelung. Teilversiegelte Flächen werden mittels eines Umrechnungsfaktors von 0,5 in ein Vollversiegelungsäquivalent umgerechnet.

Bestand:

1.884 m² versiegelte Parkplatzfläche

Planung:

758 m² Teilversiegelung (PKW-Stellplätze) x Faktor 0,5 = 379 m² Flächenäquivalent + 1.500 m² Gebäude + 1.945 m² Verkehrsfläche = 3.824 m².

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt eine zusätzliche Versiegelung von 1.940 m² auf der Fläche des Sonstigen Sondergebiets mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“.

Für die Ermittlung des Eingriffs aus den Verkehrsflächen wurde unterstellt, dass im neu anzulegenden öffentlichen Straßenland keine Baumpflanzungen oder sonstigen Grünflächen wie Versickerungsmulden vorgesehen sind.

Bestand:

577 m² versiegelte Straßenverkehrsfläche

Planung:

400 m² öffentliche Verkehrsfläche als Zufahrten zum Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ + 577 m² versiegelte Straßenverkehrsfläche = 977 m².

Die Gegenüberstellung von Bestand und Planung ergibt eine zusätzliche Versiegelung von 400 m² für öffentliche Verkehrsflächen.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ ist in der Summe eine **zusätzliche Versiegelung von insgesamt 2.340 m²** zu erwarten, die sich auf alle abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirkt.

B.6.5 Kompensationsmaßnahmen

Tabelle 6 Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

Eingriff		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Konflikt/ Eingriff Umfang des Verlustes	Anmerkungen, (Wertstufe, Kompensationsfaktor)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme Kompensationsfaktor gemäß HVE	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit , Defizite
Boden / Fläche dauerhafter Verlust von 4.603 m ² Bodenfläche: 1.500 m ² Gebäude 2.703 m ² Erschließung, Stellplätze etc. 400 m ² öffentliche Verkehrsfläche	Boden allgemeiner Funktionsausprägung, anthropogene Vorbelastung (Rückbaufläche) anlagebedingte Beeinträchtigung; Kompensationsfaktor 1:1 bei Entsiegelung bzw. 1:2 bei Boden verbessernden Maßnahmen	V1) Versiegelung von 1.884 m ² Parkplatz im Plangebiet bereits vorhanden M1) Teilversiegelung für PKW- Stellplätze 758 m ² x Faktor 0,5 = 379 qm Versiegelungs- äquivalent	Zusätzliche Versiegelung von 2.340 m ² ;	A4) Rückbau 2.455 m ² Parkplatzfläche „Am Waldrand“ im Stadtgebiet Faktor 1:1	Auf externen Flächen nach Abschluss des Eingriffs	Aufgrund von Entsiegelung im direkten Umfeld, wird bei den genannten anzuerkennenden Flächenverhältnis sen ein Flächenausgleich erreicht. Die Kompensation erfolgt innerhalb des Gemeindegebiets

Eingriff		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Konflikt/ Eingriff Umfang des Verlustes	Anmerkungen, (Wertstufe, Kompensationsfaktor)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme Kompensationsfaktor gemäß HVE	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit , Defizite
Wasserhaushalt Erhöhung des kurzzeitigen Oberflächenabfluss und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch 4.603 m ² Überbauung und Versiegelung	Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser Einschränkung für die Grundwasserneubildung	V1) Versiegelung von 1.884 m ² Parkplatz im Plangebiet bereits vorhanden V2) Versickerung des Niederschlagswassers M1) Teilversiegelung für Stellplätze (758 m ²) mit wasserdurchlässiger Befestigung	Dauerhafter Funktionsverlust durch Überbauung und Vollversiegelung; Reduzierter Funktionsverlust durch Teilversiegelung	A1) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (1.837 m ²) A3) Anlage 1.000 qm extensive Dachbegrünung	Im Geltungsbereich nach Abschluss des Eingriffs	Aufgrund der Rückhaltung des Niederschlagswassers durch die extensive Dachbegrünung und einem 30%igen Anteil von begrünten Flächen erfolgt der Ausgleich bzw. die Versickerung auf dem Grundstück.
Klima und Lufthygiene Verschlechterung des		V1) Versiegelung von 1.884 m ² Parkplatz im	Nachhaltige Beeinträchtigung des	A1) Begrünung nicht überbauter	Im Geltungsbereich	Durch die teilweise Überplanung

Eingriff		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Konflikt/ Eingriff Umfang des Verlustes	Anmerkungen, (Wertstufe, Kompensationsfaktor)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme Kompensationsfaktor gemäß HVE	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit , Defizite
				Parkplatzfläche „Am Waldrand“		Grünfläche stellen wesentliche Ausgleichsmaßnahmen am Standort dar. Mit der Entsiegelung externer Flächen im Stadtgebiet wird die vollständige Kompensation erreicht.
Flora und Fauna Verlust von ca. 1.810 m ² geschütztem Trockenrasen Verlust von ca. 785 m ² Ansaat mit	Kompensation 1:1 bei Neuanlage, sowie extensiver Dachbegrünung aufgrund von		Verlust von ca. 1.810 m ² geschützter Trockenrasenfläche	A1) Begrünung nicht überbauter Grundstücksflächen (1.837 m ²) A2) Neupflanzung und Entwicklung	Innerhalb des Geltungsbereichs nach Abschluss des Eingriffs	Durch den Rückbau der Parkplatzflächen mit Begrünung durch Sukzession sowie eine

Eingriff		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Konflikt/ Eingriff Umfang des Verlustes	Anmerkungen, (Wertstufe, Kompensationsfaktor)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme Kompensationsfaktor gemäß HVE	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit , Defizite
<p>Arten trockener Standorte</p> <p>Verlust von ca. 137 m² Scherrasen</p> <p>Verlust von ca. 237 m² Anpflanzung von Sträuchern mit Bäumen sowie ca. 40 m² Ziersträucher</p> <p>Verlust von 8 Laubbäumen</p> <p>Potenzielle Gefahr der Beeinträchtigung von Zauneidechsen während der Bauphase durch</p>	<p>anthropogener Entstehung auf einer Rückbaufläche</p>	<p>V3) Aufstellen eines Schutzzauns entlang des Baugebiets</p>	<p>Verlust von ca. 785 m² Ansaat mit Arten trockener Standorte</p> <p>Verlust von ca. 300 m² Scherrasen</p> <p>Verlust von ca. 280 m² Anpflanzung von Sträuchern</p> <p>Verlust von 8 Laubbäumen</p>	<p>von 13 Bäumen im Bereich der Stellplätze sowie Ersatz von 8 zu fallenden Bäumen in der öffentlichen Grünanlage</p> <p>A3) Anlage 1.000 m² extensive Dachbegrünung</p> <p>A4) Rückbau 2.455 m² Parkplatzfläche „Am Waldrand“ und Begrünung durch Sukzession (ca. 800 m²) und Gehölzpflanzung (1.655 m²)</p>	<p>Angrenzend an das Plangebiet nach Abschluss des Eingriffs</p>	<p>extensive Dachbegrünung wird der Verlust an geschützten Trockenrasen kompensiert.</p> <p>Der Verlust an Ansaaten, Scherrasen sowie Strauchflächen kann innerhalb der nicht überbaubaren Flächen im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ ersetzt werden.</p> <p>Erforderliche Ersatzbäume werden in der öffentlichen</p>

Eingriff		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Konflikt/ Eingriff Umfang des Verlustes	Anmerkungen, (Wertstufe, Kompensationsfaktor)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme Kompensationsfaktor gemäß HVE	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit , Defizite
Einwandern der Tiere in das Baufeld Gefahr der Beeinträchtigung von Brutvögeln während der Bauphase durch Rodung und Fällung		V4) Fällung und Rodung außerhalb der Brutzeiten				Grünfläche nachgewiesen. Potenzielle baubedingte Beeinträchtigungen von Zauneidechsen und Brutvögeln werden durch vorgezogene Schutzmaßnahmen bzw. Bauzeitenregelungen vermieden.
Landschaftsbild/ Kultur- und Sachgüter Gefahr der Nichteinbindung		V1) Erhalt und Entwicklung von Grünflächen	Verlust von 8 Laubbäumen	A1) Begrünung der nicht überbauten	Am Eingriffsort nach Abschluss des Eingriffs	Mit den Maßnahmen zur Begrünung auf

Eingriff		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Konflikt/ Eingriff Umfang des Verlustes	Anmerkungen, (Wertstufe, Kompensationsfaktor)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme Kompensationsfaktor gemäß HVE	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit , Defizite
der Bebauung in das angrenzende Wohngebiet Verlust von 8 Laubbäumen				Grundstücksflächen im Sonstigen Sondergebiet „Einzelhandel“ A2) Neupflanzung und Entwicklung von 13 Bäumen entlang der Stellplätze sowie Ersatz von 8 zu fällenden Bäumen in der öffentlichen Grünanlage A3) Anlage 1.000 m ² extensive Dachbegrünung		dem Grundstück u.a. durch zahlreiche Baumpflanzungen und die Dachbegrünung wird das Neubauvorhaben in das bestehende Ortsbild integriert.

B.6.6 Ausgleichsentscheidung

Mit dem Verlust von geschütztem Trockenrasen sowie Ansaaten trockener Standorte und die vorhersehbare Fällung von 8 Laubbäumen und Rodung von Strauchflächen sind Beeinträchtigungen und der Verlust von Nahrungsraum für Tiere auf der Fläche zu nennen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Brache sich über ein Jahrzehnt entwickeln konnte und keinerlei Nutzungsdruck unterliegt. Die Wertigkeit der Fläche ist daher hoch.

Ziel des landschaftsplanerischen Konzepts ist es Ersatz für den Verlust an Trockenrasen im unmittelbaren Umfeld zu schaffen und den Wert der Ansaaten innerhalb der öffentlichen Grünflächen insbesondere für die Fauna zu erhalten. Für die zu erwartenden Baumfällungen können Ersatzpflanzungen in der öffentlichen Grünfläche parallel zur Friedrich-Engels-Straße erfolgen, indem zum Teil lückigen Baumreihen mit Anpflanzungen von Ahorn ergänzt werden.

Mit der Umsetzung einer externer Ausgleichsmaßnahme im Umfeld der Straße „Am Waldrand“, der Entwicklung von einer extensiven Dachbegrünung z.B. mit Sedumarten, der Gliederung der Stellplatzanlage durch Baumpflanzungen, der Anlage einer Gehölzfläche und begrünten Versickerungsmulden werden die Verluste an Lebensraum und klimatisch wirksamer Fläche im künftigen Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ kompensiert.

B.7 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Aktuell sind keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten bekannt.

Eine denkbare Alternative wäre die sogenannte „Nullvariante“ die einen Status Quo der Rückbaufläche bedeuten würde.

B.8 Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Es handelt sich um eine Angebotsplanung, der ein städtebauliches Konzept zugrunde liegt. Die zulässigen Vorhaben lassen keine Anfälligkeit für schwere Unfälle oder Katastrophen erkennen.

B.9 Zusätzliche Angaben

B.9.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Die Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs erfolgt nach den Hinweisen zur Eingriffsermittlung im Land Brandenburg (HVE)“. Grundlage der Eingriffsbilanz bilden die aktuelle planungsrechtliche Beurteilung sowie die Situationsanalyse des Biotopbestands.

B.9.2 Schalltechnische Untersuchung

vgl. Schalltechnische Untersuchung BV: Neubau eines NETTO Marken-Discount in der Friedrich-Engels-Straße 1 in 16303 Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH vom 29.1.2019.

B.9.3 Biotoptypenkartierung / faunistische Potenzialanalyse

Die vorhandenen Biotope wurden auf Grundlage der Kartieranleitung für Biotopkartierungen in Brandenburg im Rahmen einer Geländebegehung 2017 erfasst. Das faunistische Potenzial wurde aus den Biotoptypen abgeleitet.

B.9.4 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Die gesetzlichen Regelungen zur Umweltüberwachung nach § 4c BauGB verpflichten den Plangeber, erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt zu überwachen, die bei Durchführung des Bebauungsplans eintreten. Hiermit sollen insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen ermittelt werden, damit der Plangeber in der Lage ist, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Gegenstand des Monitorings ist dabei nicht die Prüfung, ob beispielsweise Regelungen zum Immissionsschutz bei der Errichtung von Gebäuden hinreichend umgesetzt worden sind. Dies obliegt nachfolgenden Genehmigungsverfahren bzw. entsprechenden bauaufsichtlichen Prüfungen. Für Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in Natur und Landschaft gelten Sonderregelungen.

Aufgrund des insgesamt geringen Umfangs an Schwierigkeiten (wenige technischen Lücken, wenige fehlenden Kenntnisse) bei der Umweltprüfung sind bei Umsetzung des Bebauungsplans keine relevanten Abweichungen der tatsächlichen Entwicklung von den zugrunde liegenden Prognosen des zukünftigen Umweltzustandes zu erwarten. Es erfolgen zudem regelmäßig auf Gemeindeebene Maßnahmen zur Umweltüberwachung. Sollten sich hier wider Erwarten im Hinblick auf die Verkehrsprognose und daraus resultierend auf die Lärmbelastung und/oder die Belastung mit Luftschadstoffen andere Entwicklungen ergeben, muss ohnehin mit Maßnahmen reagiert werden, die über das Plangebiet hinaus gehen (Lärmaktionsplan/Luftreinhalteplan). Darüber hinaus sind die Fachbehörden nach § 4 Abs. 3 BauGB verpflichtet, über erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Umweltauswirkungen zu berichten.

Gegenstand der Überwachung ist dabei auch die Durchführung von Darstellungen oder Festsetzungen nach § 1a Absatz 3 Satz 2 und von Maßnahmen nach § 1a Absatz 3 Satz 4 BauGB. Hierbei handelt es sich um Maßnahmen zum Ausgleich des Eingriffs in Natur und Landschaft, die im Bebauungsplan festgesetzt wurden. Da Verpflichtungen außerhalb des Bebauungsplans getroffen wurden, besteht auch hier eine Notwendigkeit zu deren Überwachung.

Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass die Überwachung der Einhaltung der Festsetzungen durch die jeweils zuständige Fachbehörde im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgt. Im Rahmen der Bauantragstellung sind, sofern Bäume nicht erhalten werden können, Fällanträge zu stellen, deren Umsetzung im Baugenehmigungsverfahren überwacht wird. Entsprechendes gilt, wenn separat Fällanträge gestellt werden.

Die dargestellten Rahmenbedingungen gewährleisten ausreichende Überwachungsmöglichkeiten in Bezug auf unerwartete erhebliche Umweltauswirkungen und eine entsprechende Information des Plangebers. Ein eigenständiges Monitoring im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan ist daher nicht erforderlich.

B.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

B.10.1 Anlass und Ziel des Bebauungsplans

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung des Netto-Marktes geschaffen. Grundlage ist das in dem Verfahren entwickelte städtebauliche Konzept des Architekturbüros Weiss & Faust Architekten vom 17.1.2020.

B.10.2 Bestand

Es handelt sich im Wesentlichen um eine Brache, die infolge des Gebäuderückbaus im Ortsteil Am Waldrand entstanden ist. Infolge eines längeren Entwicklungszeitraums sowie einer extensiven Pflege konnten sich Trockenrasen auf einer Teilfläche etablieren, die nach Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind. Gleichfalls Bestandteil der Brache ist eine ungenutzte, stark versiegelte Parkplatzfläche. An der Friedrich-Engels-Straße sowie an der Leverkusener Straße befinden sich straßenbegleitende Grünanlagen, die eine gewisse Aufenthaltsqualität entwickeln könnten.

B.10.3 Umweltprüfung

Aufgrund des Flächenverlustes sowie der Neuversiegelung sind alle Schutzgüter, jedoch besonders das Schutzgut Flora (Pflanzen) durch den Verlust von geschütztem Trockenrasen betroffen. Für alle weiteren Schutzgüter liegt jedoch nur eine allgemeine Funktionsausbildung vor.

B.10.4 Naturschutzrechtlicher Eingriff

Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird durch die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen nicht ausgeglichen.

Infolgedessen wird ein Rückbau von Parkplatzflächen außerhalb des Geltungsbereichs und deren Entwicklung erforderlich.

C Planinhalte und Planfestsetzungen

C.1 Konzeptionelle Überlegungen

Dem Bebauungsplan liegt ein Lageplankonzept des Architekturbüros Weiß und Faust, Berlin zum Neubau eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs der Firma Netto zugrunde, welches die Errichtung eines Lebensmittel-Supermarktes mit 1.000 m² Verkaufsfläche im südlichen Bereich sowie die Errichtung von insgesamt 80 Stellplätzen nördlich davon vorsieht. Als Zufahrten zu den Stellplätzen sollen zum einen die bestehende Zufahrt an der Leverkusener Straße sowie eine neue Zufahrt an der Friedrich-Engels-Straße genutzt werden.

Die Zufahrt für Lieferfahrzeuge soll von der Friedrich-Engels-Straße aus erfolgen. Die Anlieferrampe befindet sich im westlichen Bereich des Supermarktgebäudes. Die Lage ist Voraussetzung, um eine ausreichende Abschirmung der südlich des Plangebietes gelegenen Wohnnutzung gegenüber den Anliefergeräuschen zu erreichen.

Der neue Netto-Markt soll die bisherige Netto-Filiale auf der gegenüberliegenden Straßenseite der Friedrich-Engels-Straße ersetzen. Mit der Verlagerung des Netto-Marktes auf die südliche Straßenseite rückt der Markt näher an die Wohnbebauung am Friedrich-Wolf- und Erich Weinert-Ring heran.

Außer den Flächen für den Supermarktneubau und die Stellplätze sieht das Lageplankonzept im Norden und Osten die Ausweisung von Grünflächen vor.

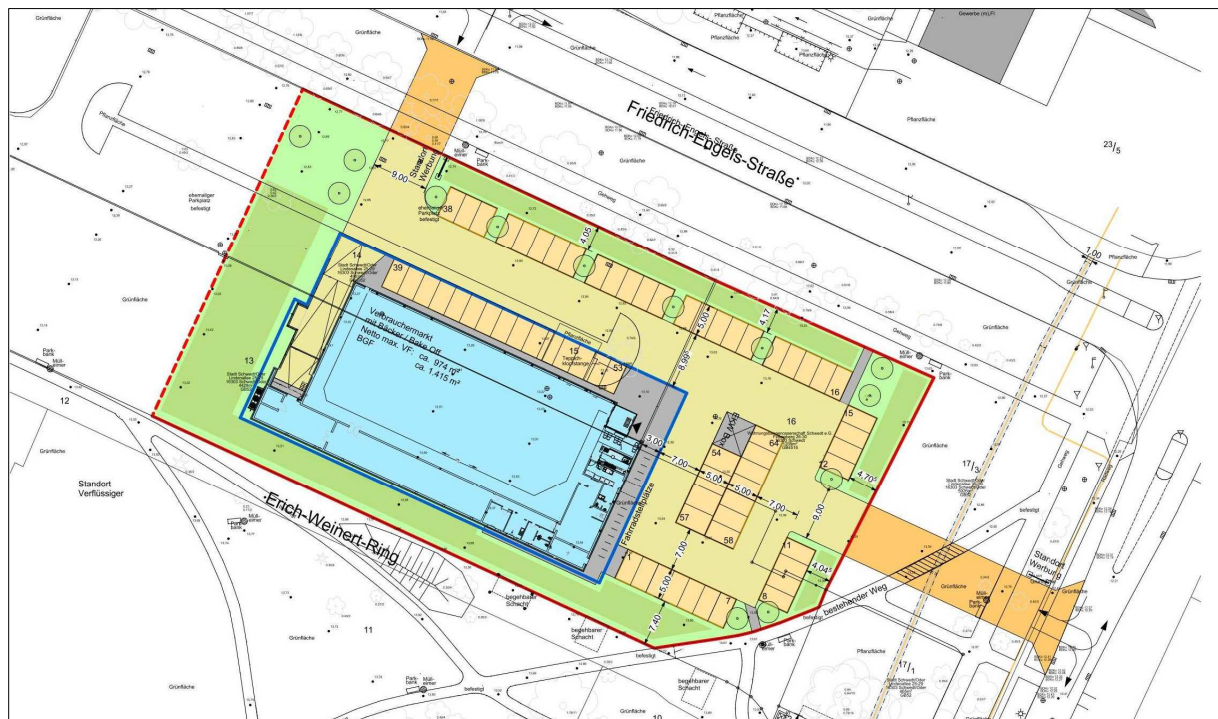


Abb. 6: Lageplan Grundriss (o.M.)
Quelle: Weiß und Faust Architekten (2021)

C.2 Wesentlicher Planinhalt

Die Festsetzungen des Bebauungsplans wurden aus dem vorliegenden Planungskonzept abgeleitet.

Das neue Betriebsgrundstück wird als Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Über eine textliche Festsetzung wird der Einzelhandel dahingehend gesteuert, dass im Plangebiet maximal 1.000 m² Verkaufsfläche zulässig sein dürfen, die im Wesentlichen für Sortimente der Nahversorgung (z. B. Nahrungsmittel, Getränke, Drogeriewaren) genutzt werden dürfen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung der Grundfläche (GR) geregelt. Das Baufenster wird durch die zulässige GR als Höchstmaß limitiert. Um die Höhenentwicklung des Gebäudes zu steuern, wird zusätzlich die Firsthöhe des Gebäudes festgesetzt.

Im Bebauungsplan werden Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Die Baugrenzen werden als Baufenster dargestellt. Das Markt-Gebäude hat einen hinreichenden Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Straßen. Auf diese Weise ist die geplante Stellplatzanlage optimal einsehbar, was die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erleichtert. Außerdem werden dadurch die Auswirkungen von Verkehrslärm auf die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (z. B. Büro- und Sozialräume) sowie die dahinterliegende Wohnbebauung minimiert.

Die Erschließung des Plangebiets ist über das angrenzende öffentliche Verkehrsnetz (Friedrich-Engels-Straße, Leverkusener Straße) gesichert. Da die Verlagerung des Betriebsgrundstücks keine Änderungen an diesen Straßen erforderlich macht, sind die angrenzenden öffentlichen Straßen insofern Bestandteil des Geltungsbereichs, dass die Anschlüsse des Plangebiets festgesetzt werden. Die ebenerdige Stellplatzanlage sowie deren Ein- und Ausfahrten werden innerhalb der Baugrenzen verortet. Es sind zwei Zufahrtsbereiche beabsichtigt, die das Grundstück sowohl an die Friedrich-Engels-Straße als auch an die Leverkusener Straße anbinden.

Neben der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden (Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird), werden die bereits bestehenden straßenbegleitenden Grünflächen als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Vom Betrieb eines Supermarktes gehen Schallemissionen aus. Durch Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtung, unter den in diesem Bericht beschriebenen Randbedingungen, sind bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten (siehe Kapitel 2.2 „Gebiets-/ Bestandssituation, Unterpunkt Lärm“).

C.3 Begründung der Festsetzungen

Der Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ enthält Festsetzungen gemäß § 9 BauGB. Im Folgenden werden die textlichen Festsetzungen (TF) und die zeichnerischen Festsetzungen begründet.

C.3.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 11 Abs. 3 BauNVO wird den dargelegten Planungszielen entsprechend, als Art der baulichen Nutzung ein Sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ festgesetzt. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind gemäß § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 BauNVO nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig, wenn sie nach Art, Lage oder Umfang Auswirkungen auf die Ziele

der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung haben können. Im Rahmen des vorliegenden Bebauungsplans handelt es sich um eine Betriebsverlagerung aufgrund von Erweiterungsabsichten des ansässigen Netto-Lebensmittelmarktes in der Friedrich-Engels-Straße 4, der bereits heute eine hohe Versorgungsbedeutung besitzt und als großflächiger Einzelhandelsbetrieb einzustufen ist.

Umbaumaßnahmen auf dem bestehenden Grundstück sind nicht als wirtschaftlich anzusehen. Zum einen weist das Betriebsgrundstück nicht die nötige Fläche für eine Erweiterung auf, zum anderen ist das bestehende Gebäude am Ende seines Lebenszyklus angelangt. Der Betriebsstandort soll daher auf die gegenüberliegende Straßenseite verlagert und vergrößert werden. Bestandteil des Gesamtvorhabens sollen neben dem Neubau des Lebensmittelmarktes auch die Errichtung zugehöriger Stellflächen nebst Zufahrten, Flächen für die Anlieferung, Grünflächen und Versorgungsflächen sein.

Die Erhöhungen der Verkaufsflächen des Verbrauchermarktes resultieren im Wesentlichen aus den Einzelhandelsentwicklungen der jüngsten Vergangenheit. Um langfristig am Markt bestehen zu können, ist eine Anpassung an die gestiegenen Verbraucheranforderungen erforderlich. Hierzu zählen u.a. eine komfortablere Dimensionierung der Gänge sowie eine großzügigere Präsentation der Waren. Auch eine Erweiterung des Warenangebotes ist im Wettbewerb der Einzelhändler geboten. Um der zunehmenden Ausdifferenzierung der Konsumgewohnheiten der Verbraucher entsprechen zu können, wird heutzutage mehr Platz für die Bereiche Tiefkühlkost, Halbfertig- und Fertigprodukte (Convenience Food) sowie Kaffeeprodukte und Getränke benötigt.

Die Begrenzung des Nonfoodanteils im Sinne der zentrenrelevanten Sortimente die nicht der Nahversorgung dienen auf 10 %, sichert den Angebotsschwerpunkt des Standortes für die Nahversorgung. Der Einzelhandelsstandort entspricht somit der Versorgungsaufgabe eines Mittelzentrums und damit dem Versorgungsauftrag der Stadt Schwedt.

Zur planungsrechtlichen Umsetzung der Planungsziele sind in dem Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ ausschließlich die festgesetzten Verkaufsflächenobergrenzen der jeweiligen Sortimente zulässig. Andere Nutzungen und Sortimente werden somit ausgeschlossen. Der Bebauungsplan schafft die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines typischen Nahversorgungsanbieters in marktüblicher Größe, der das anhaltende Verkaufsflächenwachstum im Einzelhandelssektor widerspiegelt.

TF 1

Die zulässigen Nutzungen und Verkaufsflächen im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) für großflächige Einzelhandelsbetriebe dienen vorwiegend der Nahversorgung und sind begrenzt auf einen Lebensmittelmarkt mit angegliedertem Backshop. Die maximal zulässige Verkaufsfläche des Lebensmittelmarktes und des Backshops beläuft sich auf insgesamt 1.000 m².

Gemäß Schwedter Sortimentsliste, sind folgende nahversorgungsrelevante Sortimente zulässig:

- *Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Lebensmittelhandwerk, Tabakwaren, Getränke), Reformwaren*
- *Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel), Kosmetika*
- *Arzneimittel und apothekenübliche Waren*
- *Schnittblumen*
- *Zeitungen, Zeitschriften*

Gemäß Schwedter Sortimentsliste, sind folgende zentrenrelevante Sortimente zulässig:

- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- Bücher, Papier- und Schreibwaren, Schulbedarf
- Spielwaren und Bastelartikel
- Medizinisch-orthopädische Artikel, Sanitätswaren
- Baby-, Kinderartikel
- Sportartikel, Sportkleingeräte
- Sportbekleidung (inkl. Sportschuhe)
- Heimtextilien, Gardinen und Zubehör, Bettwäsche, Bettlaken
- Haushaltswaren, Glas, Porzellan, Keramik, Wohnaccessoires, Dekoartikel
- Kunst, Bilder, Briefmarken, Münzen, Antiquitäten
- Uhren, Schmuck
- Foto- und Videoartikel
- Optische Erzeugnisse
- Musikinstrumente
- Unterhaltungselektronik (Radio, TV, DVD-Player), Ton-/ Bildträger
- Elektrokleingeräte (weiße und braune Ware)
- Computer, -teile, Peripherie, Software
- Kinderwagen

Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente der nicht der Nahversorgung dient, darf 10 % nicht überschreiten.

Der Zweckbestimmung des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ dienende Büro-, Sozial- und Lagerräume, betriebsbezogene Nebenanlagen sowie Lagerflächen und Einkaufswagenboxen sind zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 i.V.m. § 11 BauNVO

C.3.2 Maß der baulichen Nutzung

Auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundfläche (GR) geregelt. Das Baufenster wird durch die zulässige GR als Höchstmaß gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO bestimmt. Um die Höhenentwicklung des Gebäudes zu steuern, wird gemäß § 16 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 3 BauNVO zusätzlich die Firsthöhe (FH) des Gebäudes zeichnerisch festgesetzt. Es ergeht folgende textliche Festsetzung:

TF 2

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) ist die Errichtung eines Hauptbaukörpers mit einer maximalen Grundfläche (GR) bis zu 1.500 m² zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO und § 23 Abs. 1 BauNVO

Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundfläche der in § 19 Abs. 4 BauNVO genannten Anlagen per Gesetz bis zu 50 vom Hundert überschritten werden. Zu diesen Anlagen zählen neben den Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten auch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird. Da diese Regelung für die genannten Bauflächen nicht ausreicht, wird gem. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO folgende textliche Festsetzung getroffen:

TF 3

Innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) darf durch die Flächen von Stellplätzen mit ihren Zufahrten, durch Flächen für die Anlieferung sowie durch Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO die festgesetzte Grundfläche bis zu einem Maß überschritten werden, das einer Grundflächenzahl von 0,7 der Sondergebietsfläche entspricht.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 BauNVO

Um die Unterbringung notwendiger technischer Anlagen auf dem Gebäude innerhalb des Baugebietes für z.B. Klimatechnik, die Unterbringung von Anlagen zur Energiegewinnung möglich zu machen, z. B. Photovoltaikanlagen, erfordert die Regelung einer entsprechenden Zulässigkeit. Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 6 BauNVO wird folgendes festgesetzt:

TF 4

Die Überschreitung der festgesetzten maximalen Firsthöhe für technische Aufbauten, wie Schornsteine und Lüftungsrohre sowie für Aufbauten für Werbeanlagen, ist ausnahmsweise zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 Abs. 2 und 6 BauNVO

C.3.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Im Bebauungsplan werden gem. § 23 BauNVO Festsetzungen zur überbaubaren Grundstücksfläche getroffen. Die Baugrenzen werden als Baufenster dargestellt. Das Markt-Gebäude hat einen hinreichenden Abstand zu den angrenzenden öffentlichen Straßen, was die Anbindung an das öffentliche Straßennetz erleichtert. Außerdem werden dadurch die Auswirkungen von Verkehrslärm auf die schutzbedürftigen Aufenthaltsräume (z. B. Büro- und Sozialräume) sowie die dahinterliegende Wohnbebauung minimiert.

Die Baugrenzen werden so festgesetzt, dass das künftige Handelsgebäude gegenüber den angrenzenden öffentlichen Straßen einen erhöhten Abstand einhalten muss. Auf diese Weise ist der Parkplatz optimal einsehbar, was künftigen Kunden die Benutzung der Stellplatzanlage erleichtert. Zudem kann die Stellplatzanlage so positioniert werden, dass die Stellplätze nahe der Straße liegen. So ist der Abstand zwischen den Stellplätzen und den benachbarten Wohngebäuden so groß wie möglich und die Wohnungen werden so wenig wie möglich durch den Betrieb der Stellplatzanlage gestört.

Eine Bauweise wird nicht festgesetzt. Aufgrund der Entfernung der Baugrenzen zu den Nachbargrundstücken und aufgrund der geplanten Beschränkung der Bauhöhe ist jedoch gesichert, dass das Maß der Abstandsfläche mindestens 3 m und mindestens 0,4 H beträgt. Die Abstandsflächen gemäß § 6 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) werden eingehalten.

C.3.4 Verkehrsflächen

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB ist die Erschließung des Plangebiets über das angrenzende öffentliche Verkehrsnetz (Friedrich-Engels-Straße, Leverkusener Straße) gesichert. Da die Verlagerung des Betriebsgrundstücks Änderungen an diesen Straßen erforderlich macht, sind die angrenzenden öffentlichen Straßen Bestandteil des Geltungsbereichs.

Die ebenerdige Stellplatzanlage sowie deren Ein- und Ausfahrten werden innerhalb des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 BauNVO verortet. Die zwei gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB festgesetzten privaten Zufahrtsbereiche, sichern die Anbindung des Grundstücks an die Friedrich-Engels-Straße und die Leverkusener Straße.

Um die öffentlichen Verkehrsflächen der Friedrich-Engels-Straße und der Leverkusener Straße von den geplanten privaten Verkehrsflächen und der Öffentlichen Grünfläche abzugrenzen, werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB die Straßenbegrenzungslinien festgesetzt. Einteilungen von Straßenverkehrsflächen unterliegen verkehrspolitischen Zielen sowie speziellen, technischen Vorschriften. Es werden diesbezüglich ständig Änderungen und Weiterentwicklungen möglich sein. Die Festsetzungen zur Einteilung von Straßenverkehrsflächen müssten über ein Planänderungsverfahren an die neuen Ziele angepasst werden. Um diesen Planungsaufwand zu vermeiden, wird die Einteilung der Straßenverkehrsfläche nicht festgesetzt.

TF 5

Die Einteilung der Straßenverkehrsfläche ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB können aus städtebaulichen Gründen u.a. die Flächen für Stellplätze festgesetzt werden. Mittels der zeichnerischen Festsetzung der Stellplatzflächen wird klargestellt, wo die erforderlichen Stellplätze anzuordnen sind. Die Regelung steht mit der städtebaulichen Zielstellung im Einklang, die mit der Festsetzung des Baufensters verfolgt wird.

Durch die Anordnung der Stellplätze im nördlichen und östlichen Bereich des Plangebietes, ausgerichtet zur Friedrich-Engels-/ und Leverkusener Straße, werden zudem negative Lärmauswirkungen auf die südlich angrenzende Wohnbebauung durch den Publikumsverkehr auf dem Kundenparkplatz des geplanten Einzelhandelsstandortes vermieden. Bei einer Errichtung von Stellplätzen innerhalb der durch St gekennzeichneten Bereiche, ermöglicht die im Bebauungsplan getroffene Flächenausweisung einen ausreichenden Spielraum zur ergänzenden Untergliederung durch Baumpflanzungen und zur Begrünung des Gebietes gemäß textlicher Festsetzung 8.

TF 6

Stellplätze und deren Zufahrten sind nur innerhalb der mit St gekennzeichneten Flächen und auch innerhalb der Baugrenzen zulässig.

Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 5 BauNVO

C.3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Neben der Festsetzung zu Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden (Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser auf dem Grundstück, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird), werden die bereits bestehenden straßenbegleitenden Grünflächen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB als Öffentliche Grünflächen festgesetzt.

Grundsätzlich werden aufgrund der Inanspruchnahme von unversiegeltem Boden im Außenbereich Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen erforderlich sein.

Die zusätzliche Regelung zum Regenwasser wird als erforderlich erachtet, da bedingt durch die umfangreich versiegelten Flächen durch Gebäude, Lager und Anlieferwege ein hohes Volumen an Regenwasser anfällt, welches auf dem Grundstück zur Versickerung gebracht werden soll, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Die Festsetzung erfolgt auf Grundlage der § 9 Abs. 1 Nr. 20 und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 54 Abs. 4 BbgWG.

TF 7

Das anfallende Niederschlagswasser ist auf den Grundstücken, auf denen es anfällt zu versickern, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Da durch den Bebauungsplan vor allem durch Sukzession entstandene Lebensräume von Tieren und Pflanzen bau- und anlagebedingt verloren gehen und zukünftig bezogen auf das Sonstige Sondergebiet „Einzelhandel“ deutlich weniger strukturierte Lebensraumstrukturen entstehen, wird gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25a BauGB festgesetzt, dass das Dach des Lebensmittelmarktes auf einer Fläche von ca. 1.000 m² durch extensive Bepflanzung zu begrünen ist. Das für die Stellplatzanlagen übliche Abstandsgrün und zumeist kleinkronige Bäumen bei Gliederung der Stellplätze, können die Vielfalt der heutigen Trockenrasen und ruderalisierten Ansaaten nicht ersetzen. Positiv wirkt sich daher eine extensive Dachbegrünung aus, da hier neuer Lebensraum für die Insektenwelt und zusätzlicher Nahrungsraum für die Avifauna entsteht.

Im Plangebiet liegen ferner Öffentliche Grünflächen, die auch zukünftig für die Allgemeinheit zugänglich bzw. erlebbar gemacht und als Öffentliche Grünflächen gesichert werden sollen. Die Attraktivität der öffentlichen Grünflächen soll durch die Schaffung fußläufiger Wegeverbindungen zusätzlich erhöht werden.

TF 8

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) ist das Dach des Hauptbaukörpers auf einer Fläche von mindestens 1.000 m² durch extensive Bepflanzung zu begrünen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

TF 9

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) sind mindestens 13 hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

TF 10

Im Sonstigen Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) sind die Flächen zum Anpflanzen von sonstigen Bepflanzungen mit Rasenansaat zu begrünen. Die Anlage von Versickerungsmulden ist zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

TF 11

Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist eine 230 m² große Strauchfläche aus heimischen, standortgerechten Gehölzen anzulegen. Je 5 Quadratmeter ist ein Strauch der Qualität LSTR 80-100 anzupflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Gehölzen der Pflanzliste wird empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

TF 12

In der Öffentlichen Grünfläche sind mindestens sieben hochstämmige, standortgerechte Laubbäume mit Mindeststammumfang von 14-16 cm zu pflanzen, zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Verwendung von Arten der Pflanzliste wird empfohlen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a) BauGB

Auswahl gebietsheimischer Bäume (gemäß Liste der in Brandenburg heimischen Gehölzarten)

Pflanzliste:

<i>Feld-Ahorn</i>	<i>Acer campestre</i>
<i>Spitz-Ahorn</i>	<i>Acer platanoides</i>
<i>Sand-Birke</i>	<i>Betula pendula</i>
<i>Hainbuche</i>	<i>Carpinus betulus</i>
<i>Haselnuss</i>	<i>Corylus avellana</i>
<i>Weißdorn</i>	<i>Crataegus spec.</i>
<i>Schmalblättrige Ölweide</i>	<i>Elaeagnus angustifolia</i>
<i>Färberginster</i>	<i>Genista tinctoria</i>
<i>Sanddorn</i>	<i>Hippophar rhamnoides</i>
<i>Holz-Apfel</i>	<i>Malus silvestris</i>
<i>Wald-Kiefer</i>	<i>Pinus silvestris</i>
<i>Schlehe</i>	<i>Prunus spinosa</i>
<i>Weichelkirsche</i>	<i>Prunus mahaleb</i>
<i>Wild-Birne</i>	<i>Pyrus pyraeaster</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Apfelrose</i>	<i>Rosa rugosa</i>
<i>Hechtrose</i>	<i>Rosa glauca</i>
<i>Eberesche</i>	<i>Sorbus aucuparia</i>
<i>Winter-Linde</i>	<i>Tilia cordata</i>

C.3.6 Flächen für Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

Die gemäß Planzeichnung mit GFL gekennzeichneten mit Geh-, Radfahr- und Leitungsrechten zu belastenden Flächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB sind zur Sicherung der

Medienerschließung des Sonstigen Sondergebietes „Einzelhandel“ mit einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten sowie zur Sicherung der Durchwegung der Öffentlichen Grünfläche mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit.

Es wird festgesetzt:

TF 13

Die gemäß Planzeichnung mit GFL gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen sind mit einem Geh- und Radfahrrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie einem Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

C.3.7 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

TF 14

Anlagen der Außenwerbung außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind nur in den eigens dafür gekennzeichneten Flächen A-B-C-D, innerhalb des Sonstigen Sondergebietes mit der Zweckbestimmung „Einzelhandel“ (SO) und der öffentlichen Grünfläche zulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 Abs. 1 Nr. 2 BbgBO

C.3.8 Nachrichtliche Übernahmen

Bei Nachrichtlichen Übernahmen gemäß § 9 Abs. 6 BauGB handelt es sich um Inhalte des Bebauungsplans, die sich entweder aus der Bindung an Rechtsnormen ergeben, die der verbindlichen Bauleitplanung übergeordnet sind, oder aus Inhalten gleichrangiger Satzungen, die schon vor Aufstellung des Bebauungsplans existierten und sich auch über den Geltungsbereich des Bebauungsplans erstrecken. Im Bebauungsplan können keine Festsetzungen getroffen werden, die den nachrichtlich übernommenen Inhalten entgegenstehen.

Denkmalschutz

Bodendenkmale

Im Bereich des B-Planes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde (Siedlung der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit und Slawenzeit). Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe (nur: außerhalb der ehem. DDR-zeitlichen Bebauung) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

C.3.8 Hinweise (ohne Normcharakter)

Folgende Hinweise sind für das Verständnis des Bebauungsplans und seiner Festsetzungen wie auch für die Vorbereitung und Genehmigung von Vorhaben notwendig. Damit werden die Vorhabenträger und Genehmigungsbehörden frühzeitig auf Probleme hingewiesen, die im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung zu berücksichtigen sind.

Artenschutzhinweis

Auf die besonderen Anforderungen bezüglich des Artenschutzes weist folgender Hinweis hin:

Vor Durchführung von Baumaßnahmen und vor Beseitigung von Vegetationsbeständen ist zu prüfen, ob die artenschutzfachliche Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatschG) für besonders geschützte Tierarten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13b und Nr. 14c BNatschG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmegenehmigungen (§ 45 Abs. 7 BNatschG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen / Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelungen von Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

C.4 Flächenbilanz

Tabelle 7 Flächenbilanz Nutzungsarten

Allgemeine Nutzung	Festgesetzte Nutzung	Flächengröße (m ²)
Baugebiete	Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	6.040
Verkehrsflächen	Öffentliche Straßenverkehrsfläche	978
Grünflächen	Öffentliche Grünfläche	3.966
Geltungsbereich gesamt		10.983

Tabelle 8 Flächenbilanz Versiegelung in den Baugebieten

Baugebiet	Flächen- größe (m ²)	davon bebaubar gemäß GR (m ²)	max. zulässige Überschre- itung der GR (m ²)	Gesamte, maximal überbaubar e Fläche (m ²)	Unversieg- elte Freifläche n (m ²)
Sonstiges Sondergebiet „Einzelhandel“	6.040	1.500	3.332	4.832	1.208

D Auswirkungen des Bebauungsplans

Die geplante Entwicklung steht im Einklang mit den beabsichtigten Entwicklungszielen der Stadt Schwedt/ Oder. Der Bebauungsplan mit seinen geplanten Festsetzungen fügt sich in die übergeordneten Ziele der Regional- und Landesplanung ein und fördert die flächensparende nachhaltige Stadtentwicklung. Der Bebauungsplan steht im Einklang mit den sonstigen beschlossenen städtebaulichen Planungen der Stadt Schwedt/ Oder.

D.1 Städtebauliche Auswirkungen

Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bevölkerungsstrukturen, Eigentumsbildung der Bevölkerung, Kostensparendes Bauen, Bevölkerungsentwicklung (§ 1 Abs. 6 Nr. 2 BauGB)

Die Planung soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Verlagerung eines Lebensmittelmarktes schaffen. Die Errichtung von Wohnungen ist nicht Gegenstand der Planung; die Belange der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung finden insofern keine direkte Berücksichtigung im Bebauungsplanverfahren.

Soziale und kulturelle Bedürfnisse der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 3 BauGB), Soziale Infrastruktur

Die Verlagerung des Lebensmittelmarktes auf die gegenüber liegende Straßenseite wirkt sich nicht auf die sozialen und kulturellen Bedürfnisse der Bevölkerung bzw. auf die soziale Infrastruktur aus.

Erhaltung, Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB)

Die Planung trägt dazu bei, dass der Stadtteil „Am Waldrand“ fortentwickelt werden kann.

Aufgrund der Aufgabe des Betriebsgrundstücks kann das vorhandene Gebäude nördlich der Friedrich-Engels-Straße zurückgebaut werden

Der neue Betriebsstandort auf der südlichen Straßenseite liegt näher an den bestehenden Wohngebäuden des Stadtteils Am Waldrand; die wohnungsnaher Versorgung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs wird erleichtert.

Belange von Denkmalschutz und Ortsbildpflege (§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB)

Im Bereich des B-Planes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde (Siedlung der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit und Slawenzeit). Für Erdingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe (nur: außerhalb der ehem. DDR-zeitlichen Bebauung) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich. Das Ortsbild wird durch den geplanten Abriss und Entsiegelung des bisherigen Betriebsgrundstücks sowie durch den geplanten Neubau auf einer ehemaligen Stellplatzanlage nicht nennenswert verändert.

Belange der Wirtschaft (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB)

Im Rahmen der Betriebsverlagerung auf die südliche Straßenseite soll der Lebensmittelmarkt auch geringfügig vergrößert werden. Hierdurch wird das Geschäft an die marktüblichen Gegebenheiten in Bezug auf Verkaufsfläche bzw. auf die Präsentation des Warenangebot angepasst. Hierdurch kann der Lebensmittelmarkt in zeitgemäßer Form betrieben werden. Belange der Wirtschaft finden insofern eine besondere Berücksichtigung.

Belange der Mobilität der Bevölkerung, Verkehrsbelange (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB)

Durch die Verlagerung des Betriebsstandortes auf die südliche Straßenseite der Friedrich-Engels-Straße kann der Lebensmittelmarkt leichter fußläufig erreicht werden, da er nun näher an die bestehenden Wohnungen im Stadtteil Am Waldrand heranrückt. Hierdurch wird der Zugang zum Markt für weniger mobile Bevölkerungsgruppen erleichtert.

Im Rahmen des Neubaus erhält der Lebensmittelmarkt einen größeren Parkplatz, der direkt an das umgebende Straßennetz angebunden wird. Im Gegensatz zur früheren Situation – Kunden konnten der Markt nur über den Berthold-Brecht-Platz erreichen – ist der neue Standort leichter zu erreichen.

Belange des Hochwasserschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB)

Das Plangebiet sowie dessen Umgebung liegt nicht in einem hochwassergefährdeten Bereich. Den Belangen des Hochwasserschutzes ist insofern kein besonderes Gewicht beizumessen.

Eigentums- und Eigentümerrechte, Interesse von Mietern und Pächtern, Entschädigungsansprüche

Die Initiative zur Aufstellung des vorliegenden Bebauungsplans ging vom Eigentümer des Lebensmittelsupermarktes aus. Die Festsetzungen des Bebauungsplans wirken sich insofern nicht negativ auf dessen wirtschaftliche Interessen aus.

Der Eigentümer des Grundstücks auf der südlichen Seite der Friedrich-Engels-Straße hat den Planungen frühzeitig zugestimmt. Die Interessen der Wohnbaugesellschaft werden ebenfalls berücksichtigt.

Es bestehen keine weiteren Miet- und Pachtverhältnisse von Dritten innerhalb des Geltungsbereichs, deren Interessen ggf. zu berücksichtigen wären.

Interessen von Grundstückseigentümern außerhalb des Plangebiets

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist nicht ersichtlich, dass aufgrund der Planung Interessen von Eigentümern außerhalb des Geltungsbereichs negativ berührt werden.

D.2 Auswirkungen auf die Umwelt

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Betriebsverlagerung des Netto-Marktes geschaffen. Es handelt sich im Wesentlichen um eine Brache, die infolge des Gebäuderückbaus im Ortsteil Am Waldrand entstanden ist. Infolge eines längeren Entwicklungszeitraums sowie einer extensiven Pflege konnten sich Trockenrasen auf einer Teilfläche etablieren, die nach Bundesnaturschutzgesetz geschützt sind. Gleichfalls Bestandteil der Brache ist eine ungenutzte, stark versiegelte Parkplatzfläche. An der Friedrich-Engels-Straße sowie an der Leverkusener Straße befinden sich straßenbegleitende Grünanlagen, die eine gewisse Aufenthaltsqualität entwickeln könnten. Aufgrund des Flächenverlustes sowie der Neuversiegelung sind alle Schutzgüter, jedoch besonders das Schutzgut Flora (Pflanzen) durch den Verlust von geschütztem Trockenrasen betroffen. Für alle weiteren Schutzgüter liegt jedoch nur eine allgemeine Funktionsausbildung vor. Die Ermittlung des naturschutzrechtlichen Eingriffs wurde bei der aktuellen planungsrechtlichen Beurteilung berücksichtigt. Der kompensationsrelevante Eingriff wird durch die im Geltungsbereich vorgesehenen Maßnahmen nicht ausgeglichen. Infolgedessen wird ein Rückbau der Parkplatzfläche außerhalb des Geltungsbereichs und dessen Entwicklung als Trockenrasen erforderlich. Weiterhin wird der bestehende

Einzelhandelsstandort in der Friedrich-Engels-Straße 4 nach der Umsetzung der Betriebsverlagerung rückgebaut.

D.3 Auswirkungen auf den Haushalt und die Finanz- bzw. Investitionsplanung

Die Kosten des Bauleitplanverfahrens trägt der Eigentümer des Lebensmittelmarktes. Es ergeben sich insofern keine Auswirkungen auf die Finanz- und Investitionsplanung der Stadt Schwedt/Oder.

E Verfahren

E.1 Übersicht über den Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 05.09.2019 die Aufstellung des Bebauungsplans „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ (BV/027/19) gemäß § 13a BauGB beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 28.09.2019, im Amtsblatt Nr. 9 der Stadt Schwedt/Oder bekanntgemacht. Im Zuge des Verfahrensverlaufs stellte sich heraus, dass sich das § 13a Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung im vorliegenden Fall, vor allem auf Grund der Notwendigkeit für das Vorhaben des Einzelhandelsbetriebs gemäß Anlage 1 Ziffer 18.6.2 zum UVPG eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls durchzuführen, nicht eignet. Der Beschluss zur Verfahrensänderung in ein Regelverfahren gemäß § 2 Abs. 1 BauGB soll im Zuge des Auslegungsbeschluss zum Bebauungsplan erfolgen. Das Kapitel „Übersicht über den Verfahrensablauf“ wird fortgeschrieben.

E.2 Überblick über die Beteiligungsverfahren

E.2.1 Frühzeitige Beteiligung

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte in der Zeit vom 01.07.2020 bis einschließlich dem 15.07.2020. In dieser Zeit konnte die Öffentlichkeit Informationen zu den Planungsabsichten erhalten. Die Unterlagen, die Gegenstand der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit waren, wurden zur Einsichtnahme ins Internet eingestellt. Die Ankündigung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Amtsblatt Nr. 06/2020 für die Stadt Schwedt/Oder vom 24.06.2020 ortsüblich bekanntgemacht. Es wurde eine schriftliche Stellungnahme abgegeben.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Öffentlichkeit (frühzeitig)

Es wird angemerkt, dass gegenüber dem jetzigen alten Netto Discounter an der Friedrich-Engels-Straße eine neue Netto Halle gebaut werden soll. Der neue Standort wird als nicht bewohnerfreundlich, reingefercht zwischen Wohnblöcken betrachtet. Alle Schlafräume der Blöcke zeigen zum Innenhof. Die Bewohner werden sich beschweren wegen des aufkommenden Lärms - Logistik usw. - . Reichlich Platz befindet sich doch neben der zerfallenen "Uckermarkpassage". Zugleich würden die zum Teil älteren Bewohner am Waldrand von kürzeren Laufwegen profitieren. Der Stadtteil Waldrand wurde in den letzten Jahren sowieso abgehängt.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Das neue Betriebsgrundstück südlich der Friedrich-Engels-Straße wird auf einem ehemaligen Parkplatz errichtet, der früher zu einem mittlerweile abgerissenen Wohngebäude am Erich-Weinert-Ring gehörte. Seit dem Abriss der Gebäude wird diese Fläche nicht mehr genutzt, die Gehwegüberfahrten zum angrenzenden öffentlichen Straßenraum wurden zurückgebaut. Der vorliegende Bebauungsplan soll die Standortverlagerung eines Lebensmittelmarktes auf die südliche Straßenseite der Friedrich-Engels-Straße ermöglichen. Im Rahmen der Standortverlagerung soll der Lebensmittelmarkt

auch erweitert werden, damit er eine marktadäquate Größe erreicht. Hierdurch wird der bestehende Nahversorgungsstandort in seinem Fortbestand gesichert; der Stadtteil Am Waldrand kann auch künftig in weitestgehend fußläufiger Entfernung mit Waren des täglichen Bedarfs versorgt werden. Ein Verzicht auf die Planung würde dazu führen, dass sich ein wirtschaftlicher Betrieb des Lebensmittelmarktes schwierig gestaltet, da die Kunden in zunehmenden Umfang auf andere Märkte mit zeitgemäßer Verkaufsflächenausstattung ausweichen würden. In diesem Falle könnte der einzige Nahversorgungsbetrieb im Umfeld entfallen, der aufgrund seiner Nähe zu der angrenzenden Wohnbebauung auch für weniger mobile Bevölkerungsgruppen gut zu erreichen ist. Perspektivisch ist auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept, eine Verlagerung und Vergrößerung des Netto-Marktes auf die Fläche südlich der F.-E.-Straße vorgesehen. Im Zuge des vorliegenden Bebauungsplanverfahrens wurde ferner eine Immissionsprognose für alle vom NETTO-Markt verursachten Betriebsgeräusche erarbeitet. Besonderes Augenmerk wurde dabei auf die technischen Anlagen an und im Marktgebäude, die durch die Anlieferung erzeugten, gewerblich bedingten Geräusche und mögliche durch den Kundenverkehr verursachten Parkplatzgeräusche gerichtet. Für die in der Untersuchung zu Grunde gelegten Zeiträume werden durch den Betrieb des NETTO-Marktes die Richtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete unterschritten. Durch Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtung sind bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten. Die Planung trägt dazu bei, dass der Stadtteil „Am Waldrand“ fortentwickelt werden kann. Der neue Betriebsstandort auf der südlichen Straßenseite liegt näher an den bestehenden Wohngebäuden des Stadtteils Am Waldrand; die wohnungsnah Versorgung des Stadtteils mit Waren des täglichen Bedarfs wird erleichtert. Im Rahmen des Neubaus erhält der Lebensmittelmarkt einen größeren Parkplatz, der direkt an das umgebende Straßennetz angebunden wird. Im Gegensatz zur früheren Situation – Kunden konnten der Markt nur über den Berthold-Brecht-Platz erreichen – ist der neue Standort leichter zu erreichen.

Frühzeitige Beteiligung von Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange

27 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereiche durch die Planung berührt werden, wurden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 26.05.2020 frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung aufgefordert. Fristablauf war der 26.06.2020. Insgesamt 17 angeschriebene Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gaben schriftliche Stellungnahmen ab. 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben in ihrer Stellungnahme keine Einwände oder Hinweise zum Bebauungsplan geäußert. 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben keine Stellungnahme abgegeben. Es wird daher davon ausgegangen, dass sie mit der Planung einverstanden sind.

Thematische Zusammenfassung der abwägungsrelevanten Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (frühzeitig)

Immissionsschutz

Relevant sind die von dem Vorhaben ausgehenden Geräuschemissionen. Teil der vorliegenden Unterlagen ist die Schalltechnische Untersuchung des Büros KSZ vom 03.12.20109. Die Schutzbedürftigkeit der angrenzenden Nutzungen wurde berücksichtigt. Ergebnis der gutachterlichen Untersuchung ist, dass die in die Beurteilung eingestellte

ingeschränkte betriebsweise nicht zu einer Überschreitung der im Genehmigungsverfahren anzuwendenden Immissionsrichtwerte führt. Das Vorhaben ist jedoch geeignet im Tagzeitraum relevant zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte beizutragen, da der hierzu anzuwendende IRW um < 6 dB(A) unterschritten wird. Danach ist die bestehende Vorbelastung in die Beurteilung einzustellen. In der Schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Aussage zu den Auswirkungen der vorhandenen angrenzenden gewerblichen Nutzung. Der Aussage hierzu kann gefolgt werden. Die in der Beurteilung eingestellten Eingabedaten zur Anzahl der technischen Anlagen und den Emissionen und geräuschverursachenden Vorgängen werden zur Kenntnis genommen. Es wird davon ausgegangen, dass hierfür Detailkenntnis vorliegt, da bereits Planzeichnungen und Betriebsweise in die Beurteilung eingegangen sind. Festzustellen ist, dass in die Beurteilung der technischen Anlagen nur zwei Abluftventilatoren aus den WC-Bereichen und ein Verflüssiger eingegangen ist. Weitere typische Lüftungstechnische oder der Wärmeversorgung dienende Anlagen sind nicht in die Beurteilung eingegangen. Dem Anhang 2.1 sind die typischen Zuschläge für Impulshaltigkeit im Bereich der Laderampe und Parkplatz nicht zu entnehmen. Hierzu sollte eine Klarstellung erfolgen. Die Schalltechnische Untersuchung ist für die Beurteilung der Auswirkungen im Bauleitplanverfahren geeignet. Empfohlen wird, in den Planentwurf Festsetzungen zur Lage und baulichen Ausführung der Anlieferzone auf Grundlage von § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB aufzunehmen, die der Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen dienen.

Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Bezüglich der haustechnischen Anlagen wird festgestellt, dass die Heizungswärme ausschließlich durch Wärmerückgewinnung im Gebäudeinneren gewonnen wird. Die Raumlufttechnik wird ebenfalls im Gebäude installiert und die Zu- und Abluft verursacht nur geringe nicht relevante Geräuschemissionen. Eine schalltechnische Berücksichtigung dieser Anlagen war nicht geboten. Bei den Parkplätzen und Verladegeräuschen ist die Impulshaltigkeit nicht zusätzlich bewertet worden, da sie bereits Bestandteil der Emissionsberechnungen ist. Die durchgeführte Schalltechnische Untersuchung vom Januar 2020 kommt entsprechend zu dem Ergebnis, dass durch den Betrieb des Lebensmittelmarktes die Richtwerte der TA-Lärm für Allgemeine Wohngebiete unterschritten werden. Durch Inbetriebnahme der Verkaufseinrichtung, unter den im Bebauungsplan-Vorentwurf dargestellten Bedingungen, sind bei den vorhandenen Anwohnern keine Belästigungen im Sinne der TA Lärm durch Betriebslärm, welcher der Anlage anzulasten wäre, zu erwarten. Zusätzliche Festsetzungen auf Grundlage des § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB werden an dieser Stelle als nicht notwendig erachtet. Konkretisierungen zur Konfliktminimierung werden im weiteren Verfahrensverlauf angestrebt. Die Planung wird fortgeführt.

Städtebau

Es erging der Hinweis zur Präzisierung der Gebäudeoberkante im Bebauungsplan, z.B. durch Benennung der First-, oder Traufhöhe.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenverordnung sieht zur Bestimmung der Höhe baulicher Anlagen als Maß der Nutzung die Festsetzung der Traufhöhe (TH), der Firsthöhe (FH) oder der Oberkante baulicher Anlagen (OK) vor. Durch Trauf- und Firsthöhe wird die zulässige Kubatur einer Bebauung enger begrenzt als durch die Oberkante. Die Festsetzung der Oberkante bezieht sich auf den höchsten das Orts- oder Landschaftsbild noch mitprägende Bauteil. Technische Aufbauten untergeordneter Dimension wie Antennen oder Schornsteine können darüber hinausragen. Der Bebauungsplan begrenzt die Höhe des neuen

Einzelhandelsbetriebs durch die Festsetzung der OK auf 21,6 m über NHN. Zum Erhalt einer gewissen Flexibilität innerhalb dieses Rahmens, wird auf eine weitere Präzisierung der Höhe verzichtet. Die Planung wird fortgeschrieben.

Denkmalschutz

Die Denkmalpflege des Landkreises Uckermark nahm wie folgt Stellung:

Die in der Begründung zum Vorentwurf des B-Planes (Stand: 08.05.2020) getätigten Aussagen zum Denkmalschutz (Pkt. 2.7) sind falsch: In der weiteren Umgebung des B-Planes ist kein Baudenkmal bekannt. Im Bereich des B-Planes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde. Es sind folgende Aussagen in den B-Plan zu übernehmen: Im Bereich des B-Planes ist ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter Nummer 140357 eingetragen wurde (Siedlung der späten Bronzezeit / frühen Eisenzeit und Slawenzeit). Für Erdeingriffe mit über 30 cm Eingriffstiefe (nur: außerhalb der ehem. DDR-zeitlichen Bebauung) ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis erforderlich.

Der Hinweis wird aufgegriffen; die Begründung und Planzeichnung zum Bebauungsplan entsprechend korrigiert (vgl. Kap. I 2.7, Kap. IV 1 sowie „Kennzeichnungen, Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise“). Die Planung wird fortgeschrieben.

Verkehrsinfrastruktur

Zum Thema Verkehrsinfrastruktur äußerte sich der Landkreis Uckermark wie folgt:

Die Einräumung von Rechten zur Benutzung des Eigentums der Straßen richtet sich gem. § 23 Abs. 1 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) nach bürgerlichem Recht. Das Vorhaben berührt die Friedrich-Engels-Straße sowie den Friedrich-Wolf-Ring in Schwedt/Oder. Die zuständige Straßenbaubehörde ist gem. § 46 Abs. 2c BbgStrG die Stadt Schwedt/Oder.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planung wird fortgeführt.

Technische Infrastruktur

Die zuständigen Versorgungsträger wiesen darauf hin, dass sich innerhalb des Plangebietes Leitungsbestände befinden.

Die Hinweise wurden berücksichtigt, das Kapitel 2.6 „Technische Infrastruktur“ der vorliegenden Begründung entsprechend angepasst. Die Planung wird fortgeschrieben.

Im Planungsprozess des neuen Einzelhandelsbetriebs sind für die Schnittstelle mit den öffentlichen Anlagen im Zuge der Planung Abstimmungen mit den städtischen Fachbereichen zu treffen. Dies betrifft insbesondere die Regenentwässerung, die Freianlagenplanung mit den Ausgleichsmaßnahmen sowie die Anbindung an das öffentliche Straßennetz (Zufahrten). Auch die Abstimmungen zum geplanten Rückbau des alten Marktes und die Wiederherstellung dieser Flächen sind im Zuge der Planung mit dem zuständigen städtischen Fachbereich vorzunehmen. (Es folgen Ausführungen zu den erforderlichen Abbruch- und Rückbaumaßnahmen von Schächten und Rohren zur Regenwasserentwässerung auf dem alten und dem neuen Grundstück.) Da der Umweltbericht im Bebauungsplan noch offen ist, kann noch keine Aussage getroffen werden, inwieweit Ausgleichsmaßnahmen nur auf dem vorhandenen Gelände oder auch im öffentlichen Bereich erforderlich sind. Sind für die

Errichtung von Zufahrten Baumfällungen notwendig, sind diese ebenfalls laut Satzung auszugleichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die erforderlichen Abstimmungen zu Rückbau- und Wiederherstellungsverpflichtungen sind im Zuge der nachgeordneten Baugenehmigungs- und Ausführungsplanungen zwischen Grundstückseigentümer und der Stadt zu führen. Sie sind kein Belang der verbindlichen Bauleitplanung. Durch die im Bebauungsplan festgesetzten Zufahrten, wird die Anbindung an das öffentliche Straßennetz gesichert. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan und entsprechende Aussagen zu den erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen u.a. für Baumfällungen, wurden ergänzt. Die geltende Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt wird berücksichtigt. Die Planung wird fortgeschrieben.

Naturschutz

Die untere Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark gab folgende Stellungnahme ab:

Für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung sind die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte in vollem Umfang abzuarbeiten. Die Darstellungen des Landschaftsplanes der Stadt Schwedt/O. sind hierbei zu berücksichtigen. Es ist eine Biotoptypenkartierung des Bestandes vorzunehmen. Im Rahmen der Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung ist der Umfang der Neuversiegelung darzustellen. Der Geltungsbereich ist auf Vorkommen von Fortpflanzungs- und/oder Ruhestätten von wildlebenden Tieren (Vögel, Reptilien, Fledermäuse) der besonders geschützten Arten zu kontrollieren. Dies gilt auch für den geplanten Abriss des bisherigen Netto-Markt-Gebäudes in der Friedrich-Engels-Straße 4. Für die Vollzugsfähigkeit des B-Planes ist es entscheidend, dass der Verwirklichung der vorgesehenen Festsetzungen artenschutzrechtliche Verbote des § 44 BNatSchG nicht entgegenstehen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Umweltbericht zum Bebauungsplan wurde ergänzt. Die in Anlage 1 des § 2 Abs. 4 BauGB genannten Inhalte sind abgearbeitet. Die gestellten Anforderungen wurden berücksichtigt und sind in die Erstellung des Umweltberichtes miteingeflossen. Die Planung wird fortgeschrieben.

Vom Landkreis Uckermark ergingen ferner sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise:

Die Stadt Schwedt/O. besitzt eine kommunale Baumschutzsatzung. Die erforderlichen Eingriffe in den vorhandenen Baumbestand, sind entsprechend den Regelungen dieser Satzung zu bilanzieren und auszugleichen.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/ Oder findet im vorliegenden Entwurf zum Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“ Berücksichtigung. Auf den Umweltbericht (Kapitel II 1.4) wird verwiesen. Die Planung wird fortgeschrieben.

Wasserwirtschaft

Das Landesamt für Umwelt gab in Bezug auf die Wasserwirtschaft im Genehmigungsverfahren die grundsätzlichen Hinweise, dass während der Durchführung eventueller Baumaßnahmen die Möglichkeit der Verunreinigung von Gewässern durch wassergefährdende Stoffe besteht. Es ist sicherzustellen, dass durch die Einhaltung einschlägiger Sicherheitsbestimmungen wassergefährdende Kontaminationen vermieden werden. Die Versiegelung der

Bebauungsflächen sollte auf ein notwendiges Mindestmaß beschränkt werden, um die Grundwasserneubildung möglichst wenig zu beeinträchtigen. Das anfallende Niederschlagswasser sollte unter Beachtung des § 54 Abs. 4 Satz1 BbgWG zur Versickerung gebracht werden.

Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Sicherstellung der Einhaltung von Sicherheitsbestimmungen während der Durchführung eventueller Baumaßnahmen ist kein Bestandteil der Bauleitplanung und wird im nachfolgenden Baugenehmigungsverfahren abgehandelt. Der Bebauungsplan trifft u.a. Aussagen zum Maß der baulichen Nutzung und den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden wird Rechnung getragen. Der Bebauungsplan entspricht dem raumordnerischen Grundsatz des „Vorrangs der Innenentwicklung vor der Außenentwicklung“, der in die Abwägung einzustellen ist und auf die Vermeidung einer Inanspruchnahme von bislang nicht besiedelten Flächen abzielt. Eine textliche Festsetzung bestimmt ferner, dass das anfallende Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, sofern es nicht gesammelt und genutzt wird. Auch werden im Plangebiet Öffentliche Grünflächen gesichert, die zur Unterstützung der Grundwasserneubildung bei Regen beitragen. Auf die Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder wird verwiesen. Die Planung wird fortgeführt.

Kampfmittel

Der Kampfmittelbeseitigungsdienst des Zentraldienstes der Polizei Brandenburg wies in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Munitionsfreigabebescheinigung beizubringen ist.

Der Hinweis wurde aufgegriffen und die Begründung unter Punkt 2.3 „Städtebauliche Situation und Bestand“ entsprechend ergänzt. Die Planung wird fortgeschrieben.

Einzelhandel

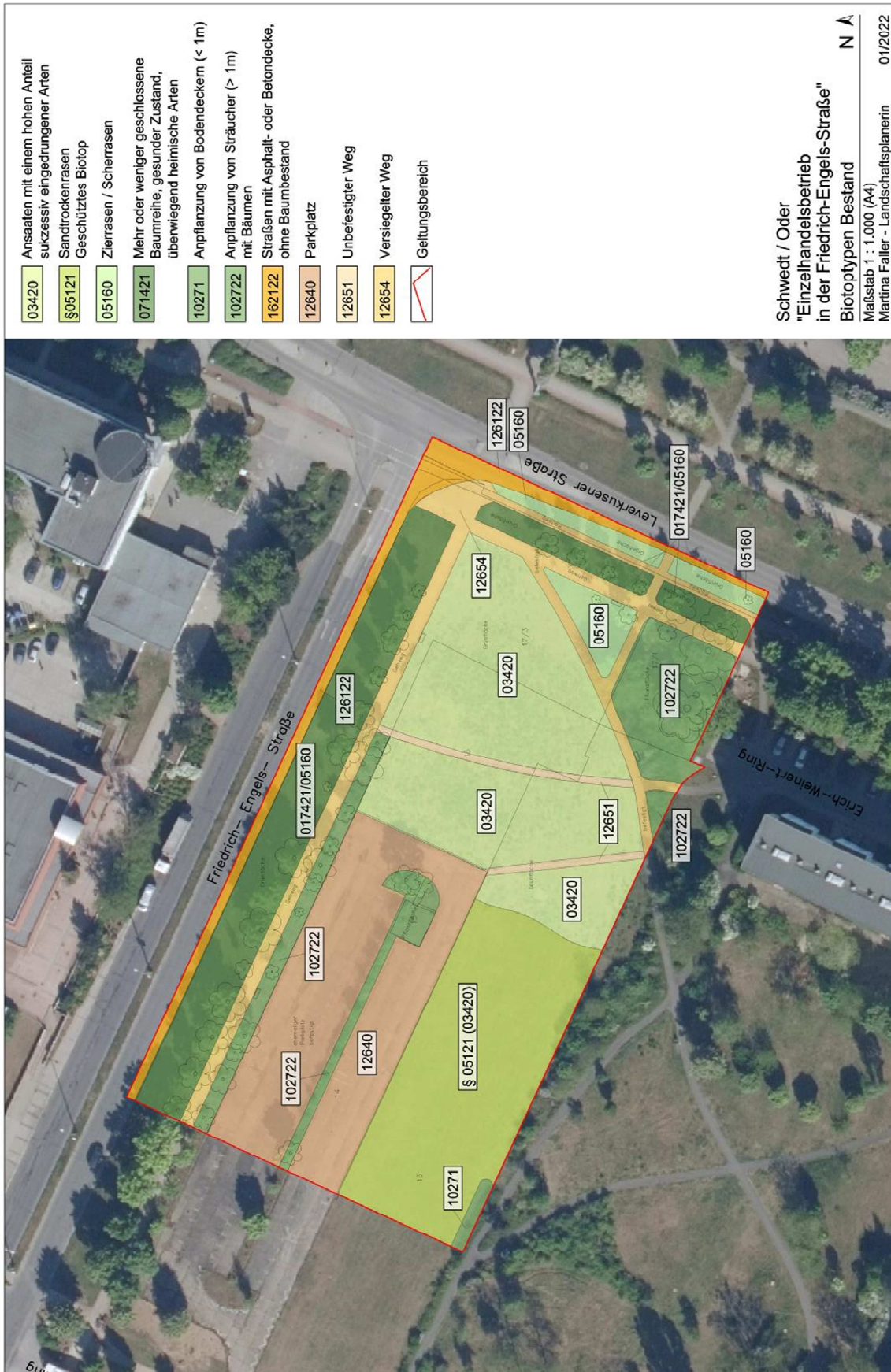
Der Handelsverband Berlin-Brandenburg weist darauf hin, dass die Stadt Schwedt/Oder 2019 ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept hat erarbeiten lassen. Im Abschnitt 3.3.3, Seite 83-84 sowie im Abschnitt 4.1., Seite 88-89 dieses Konzeptes wird auf die Nahversorgung im Planbereich eingegangen und die Nahversorgungssituation in der Stadt Schwedt/ Oder bewertet. Es wird empfohlen, einen Querverweis in den Bebauungsplan mit aufzunehmen. In Anbetracht der Covid-19-Pandemie und ihrer Auswirkungen auf das Verbraucherverhalten wird darüber hinaus empfohlen, den Fokus auf eine bedarfsorientierte und ausgewogenere Standortentwicklung auszurichten. Die Fortführung eines lebendigen Einzelhandels kann nur gelingen, wenn die Rahmenbedingungen dies auch hergeben. Insofern wird gesehen, dass mit Überwindung der Corona-Krise, der stationäre Lebensmittel Einzelhandel als systemrelevanter Wirtschaftsbereich mit der Möglichkeit, den neuen Lebensmittelmarkt in zeitgemäßer Form betreiben zu können, die Belange der Wirtschaft berücksichtigt werden.

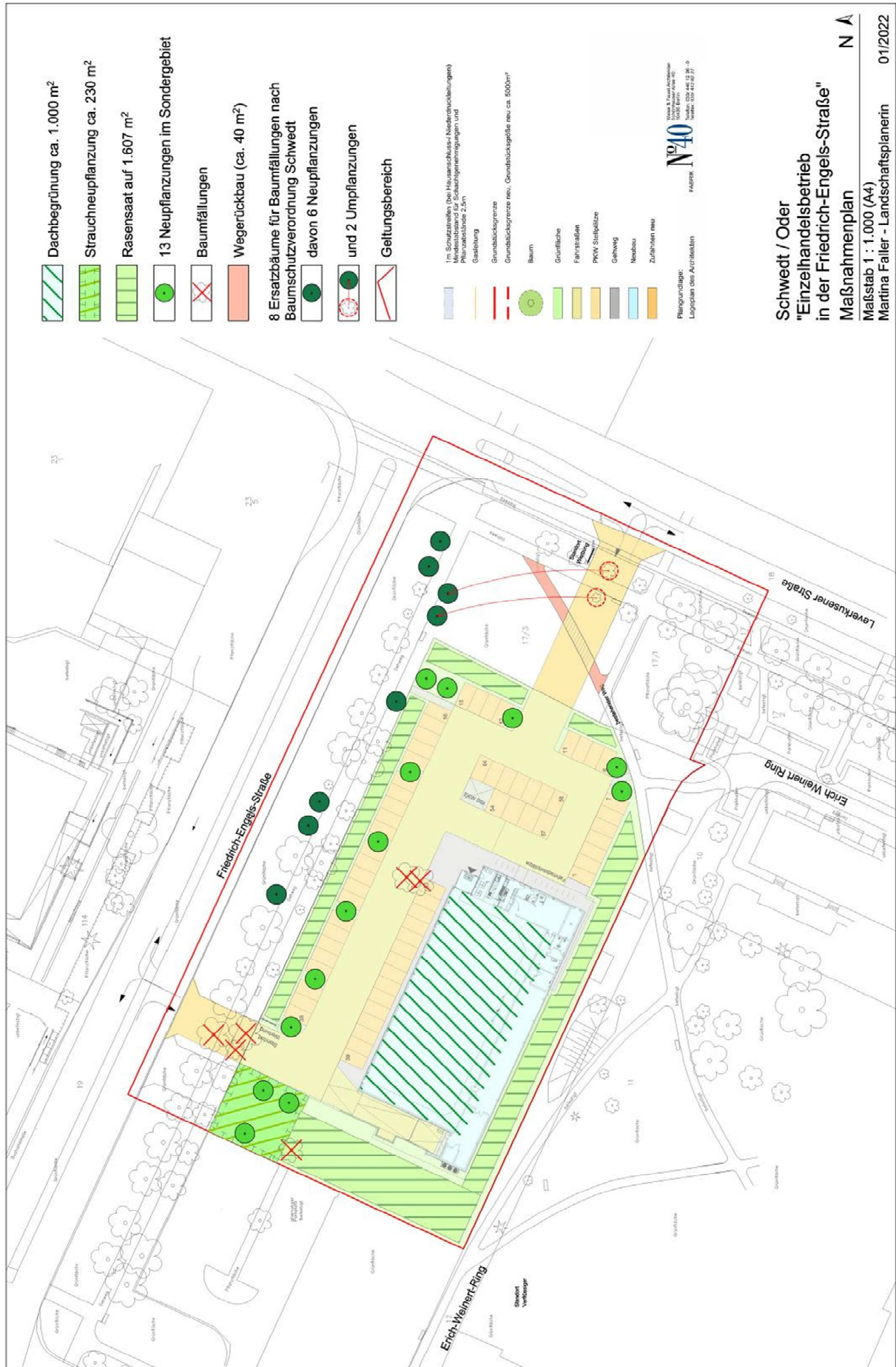
Der Hinweis wird aufgegriffen. Die Begründung zum Bebauungsplan entsprechend ergänzt (vgl. Kapitel I 3.8 „Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Schwedt/ Oder“). Im Rahmen der Betriebsverlagerung auf die südliche Straßenseite soll der Lebensmittelmarkt auch geringfügig vergrößert werden. Hierdurch wird das Geschäft an die marktüblichen Gegebenheiten in Bezug auf Verkaufsfläche bzw. auf die Präsentation des Warenangebot angepasst und kann in zeitgemäßer Form betrieben werden. Belange der Wirtschaft finden insofern Berücksichtigung. Die Planung wird fortgeschrieben.

F Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist.
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist.
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802).
- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, Nr. 39) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl. I/21, Nr. 5)

G Anlagen zum Umweltbericht





Begründung (Stand: 14.02.2022) zum Bebauungsplan „Einzelhandelsbetrieb in der Friedrich-Engels-Straße“, Stadt Schwedt / Oder

