

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

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

Stand: Mai 2016

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

Bebauungsplan **„Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“**

Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus einer Teilfläche von ca. 3.700 qm des Flurstücks 220 der Flur 46 der Gemarkung Schwedt. Es befindet sich im Wohngebiet Neue Zeit zwischen der Berliner Straße und dem Sportplatz Heinrichslust sowie zwischen der Straße Am Sportplatz und dem Wohn- und Geschäftshaus Berliner Straße 141 a. Die Fläche ist unbebaut und liegt im Außenbereich i. S. des § 35 BauGB.

Inhalt des Bebauungsplanes

Durch die Schaffung von planungsrechtlichen Voraussetzungen soll auf einer bisher unbebauten Fläche an der Berliner Straße eine Wohnbebauung vorbereitet werden. Der Verein Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e. V., Kreisvereinigung Uckermark, beabsichtigt, ein neues Wohnprojekt zu realisieren. Zukünftige Mieter sind Familien mit Angehörigen, die Behinderungen haben, Menschen mit Behinderungen, aber auch Mitbewohner ohne Behinderung. Das Kernstück bilden dabei Gemeinschaftsräume als Begegnungsstätte mit vielfältigen Angeboten, sowohl für alle Bewohner als auch für Gäste. Dieses für Schwedt neuartige Wohnprojekt basiert auf den Bedürfnissen und Wünschen der Mitglieder des Vereins und anderer Interessenten. Es ermöglicht und fördert so die Integration Behinderter in das gesellschaftliche Leben.

Der Verein Lebenshilfe für Menschen mit geistiger Behinderung e. V. hat einen Vorhabenträger für die Umsetzung des Projektes „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ gewonnen, der dies planen und bauen soll. Auch die Finanzierung des Bebauungsplanes zur Herstellung des erforderlichen Planrechts übernimmt der Vorhabenträger.

Die Aufstellung des Bebauungsplanes wurde durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in ihrer 3. Sitzung am 04.12.2014 beschlossen und am 17.12.2014 im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder öffentlich bekannt gemacht.

Berücksichtigung der Umweltbelange

Auf Grundlage des § 2 Abs. 4 BauGB wurde zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt, innerhalb derer die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden. Dazu sind Baugrunduntersuchungen (gutachterliche Stellungnahme zu den Baugrundverhältnissen vom 09.09.2014, Büro Bauprojektierung H. Mainert) und schalltechnische Untersuchungen (schalltechnisches Gutachten vom 15.04.2015, Ingenieurbüro ECO AKUSTIK) durchgeführt worden. Die naturschutzrechtlichen Eingriffsregelungen des Bundesnaturschutzgesetzes wurde innerhalb eines grünordnerischen Fachbeitrages zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung sind erhebliche Umwelteinwirkungen auf die (abiotischen und biotischen) Schutzgüter zu vermerken, die, obwohl die jahrzehntelange intensive Nutzung des Grundstückes als Park- und Lagerfläche eine Vorbelastung der Schutzgüter und des Landschaftsbildes darstellt, zu einer weiteren Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt. Mit der Neubebauung im Geltungsbereich geht ein Biotopverlust einher, Vegetationsflächen und Lebensräume gehen verloren.

Diese mit der Planung und Überbauung verursachten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft (Eingriffe) können durch eine Vielzahl von Maßnahmen vermieden, verringert und ausgeglichen werden. Das verbleibende Defizit wird über eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet Schwedt (600 qm Parkplatzfläche auf Flurstück 77 (teilweise), Flurstück 142 (teilweise) und Flurstück 144 (teilweise) der Flur 48) kompensiert (siehe dazu auch Durchführungsvertrag).

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung im Bebauungsplan abschließend bewältigt ist, in dem der maximal mögliche Eingriff ermittelt und das daraus resultierende Ausgleichserfordernis im Umweltbericht definiert wurde. Die Eingriffe in Natur und Landschaft werden durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert.

So sind z. B. folgende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen vorgesehen:

- Schutz des Mutterbodens vor Beeinträchtigung während der Bauphase,
- Erhalt von Altbaumbestand bzw. Ersatzpflanzungen für Baumfällungen,
- Gestaltung der Erschließungsflächen mit versickerungsfähigem Belag,
- Anpflanzen von strukturreichen Hecken und Verwendung standortgerechter und heimischer Gehölze,
- Anlegen von Vegetationsflächen und Begrünung von Außenwandflächen,
- Entsiegelung von 600 qm vollversiegelter Fläche.

Ergänzt werden diese Maßnahmen durch textliche Festsetzungen, die die für gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse erforderlichen Luftschalldämmmaße der Außenbauteile sowie der Fenster und Belüftungseinrichtungen im Bebauungsplan absichern. Des Weiteren ist eine baubegleitende archäologische Untersuchung vorgesehen, um Auswirkungen auf bislang unbekannt im Bebauungsplangebiet liegende Bodendenkmale festzustellen bzw. Maßnahmen zu deren fachgerechter Bergung festzulegen.

Im Ergebnis gelangt der Umweltbericht zu der Einschätzung, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit über die voraussichtlichen Auswirkungen des Bebauungsplanes wurde im Rahmen der **frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 BauGB) eine öffentliche Auslegung vom 10.11.2014 bis einschließlich 12.12.2014 in der Stadtverwaltung durchgeführt.

Während dieser Auslegungsfrist wurden keine Äußerungen und Erörterungen zur Planung schriftlich oder während der öffentlichen Sprechzeit zur Niederschrift vorgebracht.

In der **frühzeitigen Behördenbeteiligung** gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB über die Planungsabsicht unterrichtet und auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Aus dieser Beteiligung resultieren sechs Stellungnahmen sowie eine Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg, in der bestätigt wird, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer 5. Sitzung am 18.06.2015 den Beschluss über die öffentliche **Auslegung des Entwurfes** des Bebauungsplanes gefasst.

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit in der Zeit vom 4.08.2015 bis einschließlich 11.09. 2015 vorgestellt.

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung aufgefordert.

Aus der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange resultierten 8 Stellungnahmen. Die in den eingegangenen Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie führten zu keiner Änderung oder Ergänzung der Planinhalte. Die eingegangenen Stellungnahmen wurden geprüft und gegeneinander und untereinander abgewogen. Eine Änderung der Planung ergab sich daraus nicht.

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer 7. Sitzung am 03.12.2015 den Bebauungsplan als **Satzung** beschlossen (Satzungsbeschluss).

Gemäß § 10 Abs. 2 BauGB bedarf der Bebauungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Diese **Genehmigung** wurde durch den Landkreis Uckermark mit Verfügung vom 13.04.2016 erteilt.

Die Ausfertigung der Satzung durch den Bürgermeister erfolgte am 25.04.2016.

Die ortsübliche Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 28.05.2016 im Amtsblatt Nr. 05/2016 der Stadt Schwedt/Oder.

Mit dieser Bekanntmachung trat der Bebauungsplan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ am 28.05.2016 in Kraft.

Begründung der gewählten Planung

Mit dem Bebauungsplan „Integratives Wohnen am Park Heinrichslust“ soll die Errichtung eines mehrgeschossigen Wohnhauses in Weiterführung der vorhandenen städtischen Wohnbebauung an der Berliner Straße planungsrechtlich gesichert werden. Das Grundstück liegt nach § 35 BauGB im Außenbereich, d. h., die bauliche und sonstige Nutzung des Grundstücks ist planungsrechtlich gemäß § 1 Abs. 1 BauGB vorzubereiten und zu leiten.

Die Aufstellung ist städtebaulich geboten und entspricht den Zielen der Stadtentwicklung, d.h., für eine bisher unbebaute Fläche die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung zu schaffen. Grundsätzlich verfolgt die Stadt sowohl wohnungs- als auch sozialpolitisch das Ziel, Möglichkeiten für differenzierte Wohnungsangebote für alle sozialen, familiären oder gesundheitlichen Bevölkerungsgruppen im Stadtgebiet vorzuhalten oder die Voraussetzungen dafür zu schaffen. Die Grundsätze der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 BauGB können berücksichtigt und umgesetzt werden. Öffentliche und private Belange können im Rahmen der Abwägung gegeneinander und untereinander gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen werden, d. h., grundsätzlich ist ein gegenseitiger Interessenaustausch möglich. Unter Berücksichtigung dieser planungsrechtlichen Zusammenhänge ergaben sich keine anderweitigen Planungsmöglichkeiten.

Schwedt/Oder, den 02.05.2016



Hein
Leiter Fachbereich 3
Stadtentwicklung
und Bauaufsicht