

SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN:

"REUSENSTRASSE/AM HOLZHAFEN, TEILBEREICH NEUER HOLZHAFEN"

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches)

SATZUNG

Begründung

(§ 9 Abs. 8 des Baugesetzbuches)

Stand: November 2011

Gebilligt in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Februar 2012

Redaktionell aktualisiert für Genehmigung August 2012

Inhaltsverzeichnis		Seite
I	Planungsgegenstand	3
I.1	Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit.....	3
I.1.1	Zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008	3
I.1.2	Zum Entwurf aus dem Jahr 2010.....	4
I.2	Plangebiet.....	5
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	5
I.2.2	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur.....	5
I.2.3	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/	6
	Benachbarte Nutzungen	6
I.2.4	Eigentumsverhältnisse.....	6
I.2.5	Erschließung.....	6
I.2.6	Natur und Landschaft	7
I.2.7	Sonstiges	9
I.2.7.1	Bau- und Bodendenkmale	9
I.2.7.2	Altlasten/Kampfmittelbelastung	9
I.2.7.3	Immissionsschutz	10
I.2.7.4	Hochwasserschutz.....	10
I.2.8	Planerische Ausgangssituation.....	11
II	Planinhalt	13
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und	13
	generelle Zielvorstellungen des Plans	13
II.1.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	13
II.1.2	Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege	14
II.2	Wesentlicher Planinhalt	15
II.3	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen	15
II.3.1	Grundsatz	15
II.3.2	Teil A: Planzeichnung	16
II.3.3	Teil B: Text.....	18
II.4	Abwägung.....	21
II.4.1	Vorbemerkungen	21
II.4.2	Abwägungsverlauf insgesamt.....	21
II.4.2.1	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und	21
	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	21
II.4.2.2	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB	21
II.4.2.3	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	22
II.4.2.4	Entwurfsergänzung nach der öffentlichen Auslegung	22
II.4.2.5	Abwägung.....	23
II.4.3	Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation	23
II.4.4	Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz	24
III	Wesentliche Auswirkungen der Planung	29
IV	Verfahren	31
V	Rechtsgrundlagen.....	32

I Planungsgegenstand

I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

I.1.1 Zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008

Das Plangebiet zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 war Bestandteil der seit Ende der 90er Jahre rechtskräftigen Bebauungspläne "Altes Sägewerksgelände" (einschließlich dessen 1. Änderung im Jahr 2006) und "Holzhafen". In den zurückliegenden Jahren erfolgte schrittweise die bauliche Umsetzung der Planinhalte innerhalb der jeweiligen Geltungsbereiche. In jüngerer Vergangenheit wurde jedoch deutlich, dass einzelne Planfestsetzungen nicht mehr zeitgemäß sind und eine Umsetzung dieser Planungsziele unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich stattgefundenen städtischen Entwicklung unrealistisch erschienen (Sondergebiet "Wassersport und Freizeit"/siehe hierzu Kap. II.1).

Darüber hinaus wurde bei der Absicht, einzelne Inhalte des im Jahr 2007 beschlossenen Verkehrsentwicklungsplanes zu realisieren (Komplettierung Uferradweg, wassernah) deutlich, dass dies auf Grund der jüngeren realen baulichen Entwicklungen in Ufernähe der HFW nicht mehr auf der Grundlage der bisherigen Planinhalte des geltenden Bebauungsplans "Altes Sägewerksgelände" möglich war (siehe hierzu Kap. II.1).

Zusätzlich machten aktuelle Abstimmungen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde bezüglich des Standes der Planungen zum Ausbau der HFW deutlich, dass die bisherigen Planfestsetzungen einer Aktualisierung auf der Grundlage der aktuellen Planungen des Wasser- und Schifffahrtsamtes bedurften (siehe hierzu Kap. II.1).

Diese Entwicklungen und Erkenntnisse veranlassten letztendlich die Stadt dazu, neue Planungen vorzunehmen, die sich über die Teilgebiete der bisherigen Bebauungspläne erstrecken, die einer städtebaulichen Neuordnung bedürfen. Um diese neuen städtebaulichen Entwicklungsziele auch verbindlich zu sichern, hat die Stadt im Jahr 2008 den Beschluss gefasst, dafür einen neuen Bebauungsplan aufstellen, der die bisherigen Inhalte der ursprünglichen Pläne innerhalb seines Geltungsbereiches ersetzen soll.

Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere auf Grund der Tatsache, dass aus der vorhandenen bauplanungsrechtlichen Situation heraus die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung nicht gesichert werden kann.

Neben dieser allgemeinen Erkenntnis war zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses weiterhin erkennbar,

- dass Umnutzungen in der vorhandenen Grundstücksnutzung erforderlich sein werden,
- dass Flächen für eine künftige Nutzung zu sichern sind,
- dass Eingriffe in das Privateigentum Einzelner erforderlich sein werden,
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung durchzuführen und dass weitere wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen erwartet werden können.

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, dass mit Anwendung des § 30 des Baugesetzbuches/BauGB¹ ("Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans") die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden können, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durch-

¹ *Baugesetzbuch in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)*

führung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

In Anwendung der Möglichkeiten des Baugesetzbuches sollte dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden (siehe Kap. II.4.2).

I.1.2 Zum Entwurf aus dem Jahr 2010

Auf der Grundlage des o. g. Aufstellungsbeschlusses erfolgten im Jahr 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) und die frühzeitige Unterrichtung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB). In Auswertung dieser beiden Verfahrensschritte wurde für die Stadt deutlich, dass unterschiedliche öffentliche und private Belange existieren, deren Berücksichtigung die Fortführung der weiteren Planung inhaltlich/räumlich und zeitlich ungleich beeinflussen wird:

Zum Einen wurde offensichtlich, dass die seitens der Stadt angestrebte Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die bauliche Komplettierung des wassernahen Uferweges (Umsetzung des Verkehrsentwicklungsplans der Stadt) vor der Erarbeitung entsprechender Entwurfsinhalte weiterer Untersuchungen bedarf. Die Ursachen hierfür liegen vordergründig in den erfolgten baulichen und liegenschaftsrechtlichen Entwicklungen der zurückliegenden Jahre. Auch ergaben sich aus der frühzeitigen Beteiligung der Behörden (hier: Wasser- und Schifffahrtsamt) neue Erkenntnisse, deren Auswirkungen auf die weitere Planung besonders im westlichen Teil des bisherigen Gesamtgeltungsbereiches weiter zu untersuchen sind.

Zum Anderen machte besonders die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich, dass die seitens der Stadt angestrebte Erweiterung der Wohnbauflächen im östlichen Teil des bisherigen Gesamtgeltungsbereiches (Überplanung bisheriger Sondergebietsflächen) investive Maßnahmen vorbereitet und nach sich ziehen wird, deren zeitliche Umsetzung durch eine zeitnahe Fortsetzung der Planung forciert werden kann.

Insofern war eine Planungssituation entstanden, die für den westlichen Teilbereich weitere Untersuchungen und ggf. eine komplette Überarbeitung der bisherigen grundsätzlichen Planungsziele nahe legte und für den östlichen Teilbereich eine zügige Fortsetzung der Planung. Unter diesen Gesichtspunkten entschied sich die Stadt, das bisherige Verfahren räumlich und zeitlich zu teilen. Somit wird für den östlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt und für den westlichen Teil werden die bisherigen städtebaulichen Untersuchungen weiter vertieft und ausgedehnt. Die inhaltlichen Beweggründe für die Teilung des Planverfahrens in zwei getrennte Verfahren lassen sich auch räumlich sachgerecht umsetzen, da die Grenzen der Geltungsbereiche der bisherigen Bebauungspläne "Holzhafen" und "Altes Sägewerksgelände" auch zweckmäßigerweise die Grenze für die Abgrenzung der beiden "neuen" Geltungsbereiche bilden sollen.

Aus Gründen der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit läuft das Bebauungsplanverfahren für den bisherigen östlichen Teil des Bebauungsplans unter dem neuen Titel "Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen".

Die bereits unter Kap. I.1.1 benannten grundsätzlichen Erkenntnisse zur Erforderlichkeit der Planaufstellung bleiben von dieser Geltungsbereichtrennung unberührt und sind weiterhin Gründe für die Erforderlichkeit der Planung.

I.2 Plangebiet

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im südlichen Bereich des Stadtgebietes von Schwedt/Oder und grenzt unmittelbar an die HFW² an.



*Lage des Plangebietes
im Stadtgebiet (farbig markiert)*

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst unter Berücksichtigung der Splitting des Verfahrens auf zwei Einzelverfahren nunmehr eine Fläche von ~ 1,17 ha und wird begrenzt:

- im Westen bis Südwesten durch die Straße "Am Holzhafen" sowie die westlichen Grenzen der südlich der Straße anschließenden Flurstücke bis hin zur HFW,
- im Nordosten durch das Grundstück des Seesportclub Schwedt e. V. und
- im Südosten durch die HFW.

Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt.

I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Fortsetzung des Planverfahrens mit dem Entwurf durch eine eher heterogene Flächennutzung und Bebauungsstruktur geprägt. Diese Situation wurde verursacht durch das Nebeneinander planmäßig errichteter Wohngebäude (im südlichen Teilbereich) und einer unbebauten Teilfläche, die in Vorbereitung der Umsetzung der Planinhalte bereits "beräumt" worden ist.

² HFW = Abkürzung für Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße

Natur und Landschaft

Mit Ausnahme des unmittelbaren Uferbereiches (hier konnte sich ein Baum- und Strauchbestand unterschiedlicher Qualität und naturnaher Prägung entwickeln) bestehen auf Grund der bisherigen Nutzungen und Überbauungen innerhalb des Plangebietes keine Flächen, die im Rahmen der Betrachtung der natürlichen Situation im Gebiet besonders hervorzuheben sind. Verstärkt wird diese Einschätzung insbesondere auf Grund der zwischenzeitlich stattgefundenen Beräumung der Teilfläche, die mittels dieses Bebauungsplans einer neuen Bebauung zugeführt werden soll (Abriss alter Ruinen, Herstellung "Rohbaufläche").

I.2.3 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Der Planbereich liegt innerhalb eines in den zurückliegenden Jahren zu einem attraktiven Wohnstandort in Wassernähe gewachsenen Innenstadtbereiches von Schwedt/Oder, im südöstlichen Hinterland der Berliner Allee, der stadträumlich betrachtet dem südlichen Ortseingangsbereich der Stadt zuordenbar ist. Über die Straße "Am Holzhafen" erfolgt die Verkehrsanbindung an die Berliner Allee/Berliner Straße, eine der wichtigsten innerstädtischen Haupterschließungsstraßen.

Westlich des Plangebietes erstrecken sich Wohnbaugrundstücke, die im Verlauf der zurückliegenden Jahre in Umsetzung der Inhalte des geltenden Bebauungsplans "Altes Sägewerksgebäude" schrittweise bebaut worden sind. Nordöstlich grenzt der Planbereich an das Grundstück des Seesportclub Schwedt e. V. Südlich bzw. südöstlich grenzt der Planbereich unmittelbar an die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße.

Auf der dem Plangebiet südöstlich gegenüberliegenden Seite der HFW beginnt der Nationalpark "Unteres Odertal".

I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

I.2.5 Erschließung

Stadttechnik

Sowohl aus der früheren baulichen Nutzung des Plangebietes als auch aus der zwischenzeitlich erfolgten Neubebauung innerhalb und außerhalb des Planbereiches ist davon auszugehen, dass das Plangebiet grundsätzlich als stadttechnisch erschlossen betrachtet werden kann. Dies wurde letztendlich auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Versorgungsunternehmen am Planverfahren bestätigt. Im Inneren des Plangebietes bedürfen Teilgebiete (z. B. im Bereich der ehemaligen Garten- und Garagennutzungen) einer neuen stadttechnischen Erschließung. Diese kann jedoch auf der Grundlage bzw. in Erweiterung der bereits vorhandenen Grundsysteme erfolgen.

Verkehr

Ähnlich der stadttechnischen Erschließung stellt sich die Situation bei der Verkehrserschließung dar. Durch die Grenzlage des Plangebietes an der öffentlichen Straße "Am Holzhafen" (auf einer Länge von ca. 50 m entlang der nordwestlichen Geltungsbereichsgrenze) kann das Plangebiet grundsätzlich als verkehrlich erschlossen betrachtet werden.

I.2.6 Natur und Landschaft

Geologie/Böden

Das Plangebiet wird durch die eiszeitlichen Bildungen der Täler bestimmt. Die vorkommenden unterschiedlich gestuften Sande liegen auf einem sandigen Untergrund auf. Auf dieser Grundlage entstanden Sandböden, die je nach bodenhydrologischer Charakteristik (Abstand zum Grundwasser) z.B. als Sand-Braunerden, Sand-Rosterden o. ä. auftreten. Sie sind als eher trockene, nährstoffarme Mineralböden zu bezeichnen. Im Uferbereich der HFW befindet sich ein ca. 50 m breiter Streifen aus humosem Ton auf Sand. Dieser Schlickstreifen hat eine Mächtigkeit von ca. 2 m (früherer Grünordnungsplan 1996, S. 5).

Das bedeutet:

- Versickerndes Niederschlagswasser wird auf diesen Flächen kaum durch den Bodenkörper zurückgehalten und kann relativ ungehindert die Versickerungszone passieren; eine Neigung zur Austrocknung ist gegeben.
- Bei fehlender Vegetationsdecke sind diese Böden winderosionsgefährdet.
- Die Nährstoffbindefähigkeit und damit die Leistungskraft für das Pflanzenwachstum sind eher gering.

Der ursprüngliche Grad der Überbauung im Plangebiet zum Zeitpunkt der Rechtskraft des früheren Bebauungsplans lag bei ~ 50 %.

2010

Der südliche Teil des Plangebietes wurde bereits in Umsetzung des Bebauungsplans "Holzhafen" mit Einfamilienhäusern bebaut. Der nördlich/nordöstliche Teil, angrenzend an das Wassersportgelände am Holzhafen, wurde im Sommer 2010 "entsiegelt", die baulichen Anlagen (ruinöse Bausubstanz) wurden abgerissen und die Fläche wurde vollständig beräumt. Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme im Oktober 2010 stellte sich dieser Teil des Plangebietes als Rohbodenfläche ohne Vegetationsschicht dar.

Wasser

Das Plangebiet befindet sich aus geomorphologischer Sicht im "Unteren Odertal". In den lockeren Ablagerungen des Diluviums und des Alluviums bilden Sande und Kiese die wasserführenden Schichten. Sie bilden die Grundwasserleiter (GWL).

Das Plangebiet liegt im Bereich des Holzhafens und des Ufers der HFW bei 0,1 m ü. NN und steigt bis zum Plangebietsabschluss auf 2,5 m und bis zur Berliner Allee hin auf rund 5 m ü. NN an. Im Plangebiet beträgt der Flurabstand des Grundwassers (oberster GWL) >2 bis 5 m. Das Grundwasser liegt in der Regel ungespannt vor und fließt von Nordwest nach Südost. Auf den sandigen Böden ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltelementes Wasser war durch die Überbauung erheblich eingeschränkt. Der hohen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung, der Abflussregulation bzw. der natürlichen Wasserrückhaltung sowie für die Trinkwassergewinnung steht eine hohe Verschmutzungsgefährdung bei flächenhaft eindringenden Schadstoffen gegenüber.

Arten und Biotope

Die Bestandsaufnahme bzw. Überprüfung des Arten- und Biotopbestandes fand im Oktober 2010 statt. Auf Grund der bereits oben benannten Abrissarbeiten der zurückliegenden Monate wurde der nördliche, noch nicht mit neuen Wohngebäuden bebaute Teil des Geltungsbereichs als "Rohbodenfläche" bewertet, auf der keine gesondert zu berücksichtigende Vegetation existiert. Im südlichen Teil befindet sich eine Einzelhausbebauung mit Ziergärten.

Der unbebaute Teil des Plangebietes war im Jahr 1996 zu rund 50 Prozent versiegelt und wurde als Biotoptyp-Nr. 12126 "Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsfläche" kartiert, die zum Teil als Lagerfläche genutzt wurde.

Wertvolle oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Arten und Artenschutz/Tiere

Zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme wurden keine Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten ermittelt, für die die Verbote des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten. Auf Grund der im Sommer 2010 durchgeführten Abriss- und Entsiegelungsmaßnahmen zur Beräumung des Geländes ist anzunehmen, dass zu diesem Zeitpunkt ebenfalls keine Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten ermittelt wurden.

Landschafts- und Ortsbild

Das Plangebiet liegt in dem durch Wohnfunktion geprägten südlichen Siedlungsrand der Stadt Schwedt/Oder und markiert im Zusammenhang mit dem südwestlich anschließenden Gebiet des ehemaligen "Alten Sägewerksgeländes" eine aus landschaftsplanerischer Sicht bedeutsame Grenze der Stadt zur offenen Landschaft.

Das Plangebiet erschien zwischenzeitlich mit den brachliegenden Flächen (1996), den maroden Garagengebäuden und ruinösen Baracken als städtebaulich ungeordneter Bereich. Gliedernde freiräumliche Elemente fehlten bis auf den naturnahen Uferstreifen an der HFW weitgehend. Die vorhandenen Gehölzstrukturen und Einzelbäume im Uferbereich der HFW mildern den allgemein nachteiligen Eindruck. Die im Grünordnungsplan von 1998 festgestellte Grün- und Sichtverbindung in Verlängerung der Straße "Am Holzhafen" zwischen Berliner Straße und der HFW wurde durch die Neubauten im Süden des Plangebietes weitgehend verbaut. Für die wohnortnahe Erholung hat das Plangebiet keine Bedeutung. Der Uferbereich der HFW ist öffentlich nicht zugänglich.

Gegenwärtige Einschätzung

Im Sinne einer "Baulandfreimachung" in Vorbereitung der Umsetzung der Planinhalte dieses Bebauungsplans stellt die gegenwärtige Situation eine Zwischenlösung dar, die bei der Betrachtung von Natur und Landschaft keiner vertiefenden Berücksichtigung bedarf. Im Rahmen der Abrissarbeiten wurde der im Bereich der Garagen und ruinösen Schuppen teilweise vorhandene Gehölzaufwuchs im nördlichen/nordöstlichen Teil des Plangebietes beseitigt.

I.2.7 Sonstiges

I.2.7.1 Bau- und Bodendenkmale

Baudenkmale

Innerhalb des Plangebietes existieren keine bekannten Baudenkmale.

Bodendenkmale

Aus der Stellungnahme des Landkreises (Denkmalschutz) vom 10.07.2009 und der dazu der Stadt übergebenen Karte geht hervor, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans außerhalb der Fläche liegt, die laut Karte des Landkreises die Bodendenkmalfläche markiert und in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Bodendenkmal eingetragen ist (Bodendenkmal Nr. 140358, Flur 3/Flur 68). Zwar wurde in der Stellungnahme dieser Behörde im Jahr 2011 auf die Existenz eines Bodendenkmals "in der östlichen Ecke des Plangebietes" hingewiesen, dessen Lage jedoch nicht näher definiert. Die "östliche Ecke des Plangebietes" liegt allerdings außerhalb der Bodendenkmalfläche, die im Jahr 2009 bekannt gegeben wurde. Das im Zeitraum zwischen Juli 2009 und März 2011 ein neues Bodendenkmal innerhalb des Geltungsbereiches gefunden wurde, ist aus Sicht der Stadt nicht anzunehmen. Grundlage für diese Annahme bildet ein zeitlicher Vergleich der Denkmallisten des Landes Brandenburg. Dort war in der Fassung vom 31.12.2006 das o. g. Bodendenkmal bereits aufgelistet. In der Fassung vom 31.12.2010 ist die Liste im Bereich der Flur 68/Flur 3 um kein weiteres Bodendenkmal ergänzt worden, so dass anzunehmen ist, dass die Stellungnahme aus dem Jahr 2009 weiterhin Gültigkeit hat. Deshalb geht die Stadt davon aus, dass innerhalb des Plangebietes ein Bodendenkmal nicht bekannt ist.

In der o. g. Stellungnahme der zuständigen Behörde aus dem Jahr 2011 wird weiterhin darauf hingewiesen, dass sich innerhalb des gesamten Plangebietes "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit" bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Dementsprechend wird seitens dieser Behörde darauf hingewiesen, dass für Vorhaben, die mit Eingriffen in den Boden verbunden sind, eine denkmalrechtliche Erlaubnis nach BbgDSchG³ erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der landesrechtlichen Regelungen des Denkmalschutzes sowie aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht der Stadt erfolgen auf Grund der Stellungnahme der Behörde im Planwerk (Teil A) entsprechende Hinweise (Eintragungen), in denen auf die Thematik von Bodendenkmalvermutungen im Plangebiet ("Bodendenkmalverdacht") aufmerksam gemacht wird.

I.2.7.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung

Altlasten

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die einen Verdacht begründen, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind.

Kampfmittelbelastung

In der Stellungnahme des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 17.06.2009 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung pauschal darauf hingewiesen, dass

3 Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG vom 24.05.2004, GVBl. I/2004 Nr. 9, S. 215

sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Dieser Sachverhalt wurde mit Stellungnahme aus dem Jahr 2011 erneut bestätigt. Insofern ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

Unter Berücksichtigung dieser Stellungnahme sowie aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht der Stadt erfolgt auf Grund der Stellungnahme der Behörde im Planwerk (Teil A) ein entsprechender Hinweis (Eintragung), in dem auf die Erforderlichkeit einer Munitionsfreiheitsbescheinigung hingewiesen wird.

I.2.7.3 Immissionsschutz

Der Stadt liegen keine Erkenntnisse vor, die dazu führen würden, dass für das Planverfahren aus Gründen des Immissionsschutzes besondere Untersuchungen durchzuführen sind bzw. dass die Belange des Immissionsschutzes aus der bestehenden Situation heraus einer besonderen Würdigung im Rahmen des Planverfahrens bedürfen. Dieser Planungsansatz wurde letztendlich mit Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (früher: Landesumweltamt) vom 10.07.2009 bestätigt. In der Stellungnahme wird mitgeteilt, "... dass keine grundsätzlichen fachlichen Belange ... hinsichtlich Immissionsschutz durch das geplante Vorhaben berührt werden." Diese Grundsatzaussage hat weiterhin Bestand, da sich trotz der Geltungsbereichsteilung die Grundzüge der Planung bezüglich des Geltungsbereiches nicht geändert haben. Eine erneute Stellungnahme dieser Behörde im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf im Jahr 2011 erging nicht.

I.2.7.4 Hochwasserschutz

Im Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186) wird das Plangebiet als "Risikobereich Hochwasser" dargestellt. Danach ist in diesem Bereich den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.

Eine landesrechtliche Festlegung von Überschwemmungsgebieten im Bereich der HFW ist bisher nicht erfolgt. Soweit geeignete landesrechtliche Regelung und Vorgaben fehlen ist eine rechtlich gesicherte Berücksichtigung des Hochwasserschutzes im Bebauungsplan (beispielsweise durch nachrichtliche Übernahme von Überschwemmungsgebieten) nicht möglich. Die Darstellung des "Risikobereiches" Hochwasser im LEP B-B dient im Sinne des Vorsorgeprinzips der Kennzeichnung der Flächen, die im Rahmen von Fachplanungen durch Deichbau zu schützen oder als Retentionsbereiche (das sind Bereiche geringer oder ohne Durchströmung) zu sichern sind oder die bei Versagen von Hochwasserschutzanlagen überflutet werden können. Insofern haben diese Darstellungen insbesondere informativen Charakter und sollen auf ein bestehendes Risiko hinweisen.

Im Sinne der Vorsorge und der Information gegenüber künftigen Bauherren im Plangebiet wird an dieser Stelle auf die Thematik hingewiesen.

Gleichzeitig wird seitens der Stadt durch entsprechende Planinhalte darauf reagiert (Ausschluss von Tankstellen im Geltungsbereich des Plans, siehe Kap. II.3.3).

Zusätzlich aus Gründen einer allgemeinen Informationsabsicht seitens der Stadt und dem Prinzip der Vorsorge Rechnung tragend, wird die Stellungnahme der Behörde dahingehend aufgegriffen, dass im Planwerk (Teil A) ein entsprechender Hinweis (Eintragung) erfolgt, in dem auf die besondere Lage des Plangebietes innerhalb des "Risikobereiches Hochwasser" hingewiesen wird.

I.2.8 Planerische Ausgangssituation

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

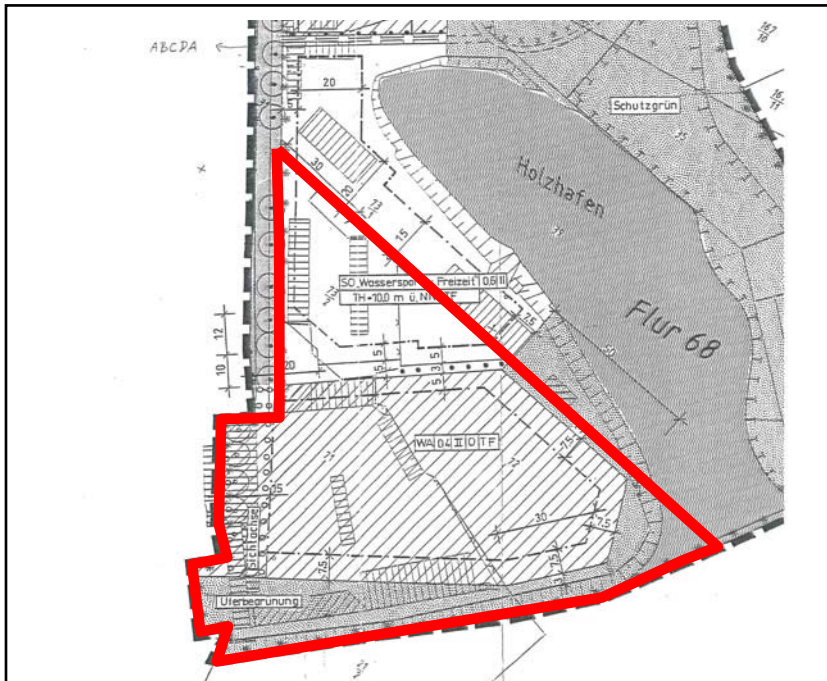
Mit Schreiben vom 09.07.2009 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass bei entsprechender Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist. In der Stellungnahme vom 18.02.2011 wurde bekannt gegeben, dass der Planentwurf den Zielen der Raumordnung entspricht und die relevanten Grundsätze der Raumordnung berücksichtigt worden sind.

Flächennutzungsplan

Schwedt/Oder besitzt derzeit keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es liegt mit Stand: November 2000 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem der Geltungsbereich überwiegend als Wohnbaufläche und entlang der HFW eine Grünfläche dargestellt werden.

Formell handelt es sich damit bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Unter Berücksichtigung dessen, dass dieser Bebauungsplan jedoch einen Geltungsbereich umfasst, der bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist, kann angenommen werden, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan bereits zum Zeitpunkt des früheren Bebauungsplanverfahrens erfüllt waren. Da diese grundsätzliche planungsrechtliche Situation durch die Aufstellung dieses Bebauungsplans nicht verändert wird ist anzunehmen, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan weiterhin erfüllt sind.

Bebauungsplan "Holzhafen"



*Auszug aus der Planzeichnung zum Bebauungsplan "Holzhafen"
mit Kennzeichnung des Teils, der überplant wird*

Die bisherige verbindliche Planung stellt sich in den Grundzügen im bisher geltenden Bebauungsplan "Holzhafen" wie folgt dar:

Der zentrale Bereich wird als allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Nördlich davon wird eine Sondergebietsfläche "Wassersport und Freizeit" festgesetzt, die vom allgemeinen Wohngebiet durch einen öffentlichen Gehweg getrennt wird, der die Erschließung und Begehrbarkeit der im südlichen Geltungsbereich bisher festgesetzten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferbe- grünung" sichern soll. Die bisherige Baugrenzenfestsetzung in Verlängerung der Straße "Am Holzhafen" sollte der Entwicklung einer Sichtachse dienen, die den Blick zur HFW zulässt.

II Planinhalt

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans

II.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Wie bereits unter Kap. I.1 dargelegt hat die Stadt in der zurückliegenden Zeit erkannt, dass einzelne Inhalte der bisherigen Planung überholt sind und nicht mehr den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsansprüchen der Stadt entsprechen. Diese Planinhalte sollen durch neue Planungsüberlegungen ersetzt werden. Im Einzelnen stellt sich die Situation wie folgt dar:

Bisheriges Sondergebiet "Wassersport und Freizeit"

Die östlich der Straße "Am Holzhafen" bisher geplante Sondergebietsfläche "Wassersport und Freizeit" soll in der festgesetzten Dimension nicht mehr aufrechterhalten werden. Die Erforderlichkeit einer über den gegenwärtigen Bestand des Vereinsgrundstückes hinausgehenden Sicherung weiterer baulicher Entwicklungsmöglichkeiten für den Wassersport- und Freizeitbereich ist unter Berücksichtigung bisheriger gesamtstädtischer Entwicklungen für diesen Teil des Stadtgebietes nicht mehr gegeben, so dass diese bisherige potentielle Erweiterungsfläche (außerhalb des bestehenden Vereinsgeländes) "überplant" werden soll. Künftiges Planungsziel für diesen Bereich ist eine Wohngebietsentwicklung.

Bisheriges Allgemeines Wohngebiet

Daneben ist es beabsichtigt, die bisherigen Festsetzungen des Allgemeinen Wohngebietes bedarfsorientiert zu aktualisieren. Auf Grund der bisherigen baulichen Entwicklungen in diesem Bereich ist deutlich geworden, dass die überbaubare Grundstücksfläche im Hinblick auf die angestrebte Bebaubarkeit des gesamten Bereiches im Sinne flexiblerer Festsetzungen geändert werden sollte (Reduzierung der Reglementierungen durch Baugrenzen). Auch kann die ursprünglich beabsichtigte "Sichtachse" in Verlängerung der Straße "Am Holzhafen" auf Grund der zwischenzeitlich erfolgten Baumaßnahmen als Planungsziel nicht aufrecht erhalten werden.

Bisherige Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferbegrünung"

Auch haben die zwischenzeitlich stattgefundenen baulichen und eigentumsrechtlichen Veränderungen innerhalb dieses Teils des bisherigen Plans dazu geführt, dass die frühere Planung einer öffentlichen Begehbarkeit der Uferzone ohne größere Eingriffe in privates Eigentum in diesem Bereich nicht mehr aufrecht erhalten werden kann. Somit ist es aus Sicht der Stadt angeraten, die öffentlichen Belange gegenüber den privaten Belangen zurückzustellen, was zu einem Verzicht der Stadt auf den Planungsansatz der öffentlich begehbaren Uferzone in diesem Bereich führt.

Zusammenfassung

Zusammenfassend ist auf Grund der städtebaulichen und liegenschaftsrechtlichen Entwicklung der zurückliegenden 3-5 Jahre festzustellen, dass die bisherigen Planungsüberlegungen in diesem Bereich insgesamt einer städtebaulichen Neuorientierung bedürfen. Die aktualisierte Ausbauplanung für die HFW wird dabei berücksichtigt.

Aktualisierte städtebauliche Planungsziele

Unter Berücksichtigung der Teilung des bisherigen Planverfahrens sollen den aktualisierten städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprechend mit dem Bebauungsplan zwei wesentliche Planungsziele verfolgt werden:

1. Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Weiterentwicklung eines innerstädtischen allgemeinen Wohngebietes.
2. Festsetzung von Planinhalten, die in Ufernähe mit den Ausbauplanungen zur HFW im Einklang stehen bzw. die bisherigen wasserrechtlichen Planungsüberlegungen berücksichtigen und deren Umsetzung ermöglichen.

In diesem Zusammenhang wurden im Hinblick auf eine angestrebte "Vereinfachung" der Planung alle bisherigen Planfestsetzungen insgesamt kritisch untersucht und sowohl bezüglich ihrer Plausibilität als auch ihrer weiteren Erforderlichkeit überprüft.

II.1.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Die Leitbilder und Ziele der örtlichen Landschaftsplanung leiten sich aus mehreren verschiedenen Quellen ab (fachgesetzliche Vorgaben, übergeordnete Raumplanungen, Fachplanungen und Bestandsanalyse). Als maßgebend können dabei die im § 1 des BNatSchG genannten grundlegenden Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege angenommen werden:

„Natur und Landschaft sind auf Grund ihres eigenen Wertes und als Lebensgrundlage des Menschen auch in Verantwortung für zukünftige Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln und, soweit erforderlich, wiederherzustellen, dass

1. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts,
2. die Regenerationsfähigkeit und nachhaltige Nutzungsfähigkeit der Naturgüter,
3. die Tier- und Pflanzenwelt einschließlich ihrer Lebensstätten und Lebensräume sowie
4. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind.“

Neben den bundes- und landesgesetzlichen Vorschriften prägen auch die Ziele und Grundsätze übergeordneter Planungen die lokal orientierte Leitbildbestimmung. Für die Formulierung der örtlichen Ziele von Naturschutz und Landschaftspflege ist der unmittelbar übergeordnete Fachplan maßgeblich. Insofern entspricht die eingeleitete Entwicklung des Gebietes den generellen Zielstellungen des Landschaftsplanes (vgl. SEEBAUER u. a., 1997), der eine konsequente Ausnutzung aller innerstädtischen Flächenpotenziale für die Siedlungsentwicklung fordert ("Innen- vor Außenentwicklung", "Flächenrecycling"). Ferner verweist der Landschaftsplan auf die Notwendigkeit einer besseren Vernetzung innerstädtischer Grün- und Freiflächen untereinander und mit dem umliegenden Landschaftsraum sowie auf die bedarfsgerechte Ergänzung quartiersbezogener Sport-, Spiel- und Erholungsflächen. Zur Erhaltung der natürlichen Leistungsfähigkeit und der Integration in die vorhandene Siedlungs- und Freiraumstruktur sollten folgende Maßnahmen beitragen:

- Begrenzung der Versiegelungsrate,
- Straßenraumbepflanzung,
- Förderung des Biotopverbundes durch linienhafte Abpflanzungen und Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze.

Standortbezogenes Leitbild

Ausgehend von den genannten rahmensetzenden Vorgaben und der Bestandsanalyse sowie unter Berücksichtigung der konkreten örtlichen Lage des Plangebietes und der grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsziele des Plans wird das standortbezogene Leitbild als oberste Planungsprämisse formuliert. Auf der Grundlage des festgestellten Zustandes aus der Bestandsbewertung lassen sich für das Plangebiet folgende allgemeine landschaftsplanerische Zielvorstellungen ableiten:

- Reduzierung vermeidbarer Beeinträchtigungen (Boden, Wasser, Arten und Biotope) durch Maßnahmen und Festsetzungen zur Minimierung der Neuversiegelung,
- Erhalt und Förderung lokalklimatischer Wirkungsmechanismen, Sicherung des Gehölzbestandes an der HFW durch Festsetzung einer Grünfläche,
- Gestalterische Festsetzungen zur Sicherung eines Mindestanteils raumwirksamer Gehölze im geplanten Wohngebiet.

II.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan werden u. a.:

- die überwiegenden Teile des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt,
- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zur inneren Verkehrserschließung des Plangebietes festgesetzt,
- der unmittelbare Uferbereich durch Festsetzung einer privaten Grünfläche jeglicher Bebauung grundsätzlich entzogen,
- Baugrenzen im Uferbereich der HFW so festgesetzt, dass die künftigen Ausbauplanungen zur HFW dadurch nicht behindert werden,
- die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl sowie die Bauweise festgesetzt und
- weitere Textfestsetzungen getroffen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

II.3 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

II.3.1 Grundsatz

Wie bereits erläutert (siehe hierzu auch Kap. I.1 der Begründung) werden mit diesem Bebauungsplan neue bzw. geänderte bauleitplanerische Ziele für ein Gebiet festgesetzt, das bereits im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt. Ein wesentliches Merkmal des bisherigen Planungsprozesses ist es dabei, dass einzelne grundsätzliche Planungsziele des bisherigen Bebauungsplans auch unter dem Gesichtspunkt der sich veränderten städtebaulichen Rahmenbedingungen als Planinhalte in diesen neuen Bebauungsplan aufgenommen werden können und sollen. Darauf wird in den nachfolgenden Begründungsteilen entsprechend hingewiesen.

II.3.2 Teil A: Planzeichnung (Begründung einzelner Planfestsetzungen)

Allgemeines Wohngebiet

Die Festsetzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet dient der Umsetzung der aktualisierten grundsätzlichen Planungsansätze der Stadt. Damit werden sowohl die eigentlichen Planinhalte des bisherigen Bebauungsplans aufgegriffen als auch die angestrebte Schaffung weiterer Wohnbaugrundstücke planungsrechtlich gesichert.

Auf der Grundlage der Baunutzungsverordnung bieten sich der Stadt unterschiedliche Möglichkeiten der planungsrechtlichen Schaffung von Wohngrundstücken, die vordergründig dem Ein- und Zweifamilienhausbau dienen: "Kleinsiedlungsgebiete" (§ 2 BauNVO), "Reine Wohngebiete" (§ 3 BauNVO), "Allgemeine Wohngebiete" (§ 4 BauNVO) und "Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung" (besondere Wohngebiete/§ 4a BauNVO).

Unter Berücksichtigung der mit diesen unterschiedlichen Wohngebietsarten verbundenen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen (insbesondere bezüglich der Zulässigkeit künftiger Nutzungen) sowie in Fortsetzung der bisherigen Planungen in diesem Bereich des Stadtgebietes erscheint es aus Sicht der Stadt logisch und zweckdienlich, die künftigen Wohnnutzungen innerhalb eines allgemeinen Wohngebietes zu sichern.

Dabei hat sich die Stadt davon leiten lassen, dass auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet optimal die beabsichtigte Weiterentwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Stadtteil, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, verbindlich sichern kann. Weder Kleinsiedlungsgebiete noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten aufgrund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen urbanen Wohngebietes. Positive Aspekte auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich bei einem allgemeinen Wohngebiet auch daraus, dass eine Vielzahl gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen zulässig ist, die letztendlich dazu führen kann, dass das Gebiet ein gewisses "Eigenleben" entwickelt, mit dem sich die künftigen Bewohner identifizieren können. Darüber hinaus ist besonders zu beachten, dass die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes die Inhalte der bisherigen Planung aufgreift, auf deren Grundlage bereits Gebäude errichtet worden sind, was letztendlich einer gewissen städtebaulichen Entwicklungskontinuität zugute kommt.

Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung

Die Festsetzung der Verkehrsfläche dient grundsätzlich der Sicherung einer ausreichenden inneren Verkehrserschließung des Plangebietes. Dabei soll die Festsetzung mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" im Besonderen auf den Charakter dieser Verkehrsfläche hinweisen, die lediglich der Verkehrserschließung einiger weniger Grundstücke dient und insofern keine städtische Bedeutung haben wird.

Auf die während der frühzeitigen Verfahrensschritte geplante "Verkehrsflächenverbreiterung" im Einmündungsbereich der Straße "Neuer Holzhafen" (Schaffung der Voraussetzungen für eine Wendemöglichkeit) wird an dieser Stelle verzichtet, da die geplante Verkehrsfläche nunmehr zum Abschluss so ausgebildet werden soll, dass dort das Wenden auch für größere Fahrzeuge möglich sein wird.

Private Grünfläche

Der Böschungsbereich der HFW soll als private Grünfläche festgesetzt werden, um den in diesem Bereich noch existierenden Baum- und Strauchbestand grundsätzlich zu respektieren und um diesen Bereich besonders im Hinblick auf die unmittelbare Wassernähe prinzipiell jeglicher Bebaubarkeit zu entziehen. Gleichzeitig wird mit dieser Festsetzung deutlich gemacht, dass eine öffentliche Nutzung der Grünfläche nicht beabsichtigt und somit nicht zulässig ist.

Grundflächenzahl

Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ..."/§ 19 Abs. 2 BauNVO) werden darf. Der Zweck dieser GRZ-Festsetzung liegt in der Regelbarkeit der Bauungsdichte.

Dabei stellt die geplante Größe der GRZ von 0,4 die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung dar. Die Festsetzung der Obergrenze ist aus Sicht der Stadt gerechtfertigt, da den städtebaulichen Überlegungen des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden und dem Charakter eines Bebauungsplans der Innenentwicklung Rechnung getragen werden soll. Darüber hinaus greift diese Festsetzung sowohl die bisherige Festsetzung zur Grundflächenzahl des allgemeinen Wohngebietes auf als auch die bisher realisierten Bebauungen angrenzender Wohngebiete.

Bauweise und Zahl der Vollgeschosse

Bei den geplanten Festsetzungen zur Bauweise und zu den höchst zulässigen Vollgeschossen baulicher Anlagen greift die Stadt im Sinne einer Plankontinuität die bisher bestehenden Planfestsetzungen des allgemeinen Wohngebietes des Bebauungsplans "Holzhafen" auf (siehe auch Kap. II.3.3 der Begründung). Dadurch soll sichergestellt werden, dass sich auch künftige Bauvorhaben in die städtebauliche Situation der bereits bebauten Umgebung einfügen.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Die Baugrenze entlang der Straße "Am Holzhafen" greift den bisher geltenden Baugrenzenverlauf des Bebauungsplans "Holzhafen" auf.

Die ("hintere") Baugrenze im Bereich der HFW folgt dem bereits frühzeitig formulierten Ziel, Planinhalte festzusetzen, die in Ufernähe mit den Ausbauplanungen zur HFW im Einklang stehen bzw. die die bisherigen wasserrechtlichen Planungsüberlegungen berücksichtigen und deren Umsetzung ermöglichen sollen. Dies kann nur dadurch erfolgen, dass mögliche Ausbaubereiche der Wasserstraße sowie erforderliche "Nebenflächen" von künftiger Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, was aus Sicht der Stadt nur durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bereich der Bauflächen erfolgen kann, die die künftigen Ausbaubereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen definieren (siehe hierzu auch ergänzend Kap. II.3.3 der Begründung).

Die Festlegung der Baugrenze im Bereich der HFW entstand auf der Grundlage der im Jahr 2009 durchgeführten Abstimmungen mit den Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde (WSA) und dessen Stellungnahme vom 21.08.2009 und berücksichtigt den seinerzeit bekannt gemachten Verlauf des "Vorhaltestreifens" für den HFW-Ausbau auf Grund der damaligen WSA-Planung. Insofern auch die Bestätigung des WSA in der Stellungnahme vom 11.03.2011, dass die Forderungen des WSA in die Planung eingeflossen sind. Gleichzeitig wurde in dieser Stel-

lungnahme angeregt, dass die Baugrenze auf Grund aktueller Planung verändert werden kann, da der "Vorhaltestreifen" gemäß Planungsstand zum Zeitpunkt der Stellungnahme um 15 m verringert werden soll. Für eine Veränderung der Lage der Baugrenze entsprechend diesem aktuellen Hinweis besteht städtebaulich aus Sicht der Stadt jedoch kein Erfordernis, da die zweckentsprechende Grundstücksnutzung auch auf der Grundlage der bisherigen Festsetzungen gesichert werden kann. Auch sind aus der Öffentlichkeit, insbesondere seitens der betroffenen Grundstückseigentümer, keine Anregungen eingegangen, die Baugrenzen im Hinblick auf eine bessere Grundstücksnutzung etc. zu verlagern. Weiterhin ist zu beachten, dass die Planungen des WSA im Verlauf der letzten Jahre mehrfach geändert wurden und ein letztendlich entscheidendes, auch den "Vorhaltestreifen" endgültig festsetzendes Planfeststellungsverfahren für den Ausbau der HFW noch nicht eingeleitet wurde. Insofern sind die Aussagen zum Ausbau der HFW weiterhin mit einer gewissen Planungsunsicherheit verbunden, so dass an der bisherigen Planung (gemäß Entwurf vom Dezember 2010) festgehalten wurde.

II.3.3 Teil B: Text (Begründung einzelner Textfestsetzungen)

1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

(1) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.

(2) Zulässig sind:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.

(3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:

1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
4. Anlagen für Verwaltungen.

(4) Die Ausnahmen

1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe) und
2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)

sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.

Die Festsetzung zur Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet soll die Absicht der Stadt unterstützen, das Plangebiet zu einem relativ ruhigen Wohnbereich zu entwickeln. Gleichzeitig greift diese Festsetzung die Inhalte des bisherigen Bebauungsplans auf.

Während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichern sollen, dass die Stadt den städtebaulich notwendigen Entscheidungsspielraum erhält, den sie benötigt, um im Fall der künftigen Ansiedlung "wohnergänzender" Nutzungen zweckdienliche Entscheidungen treffen zu können, werden unter Berücksichtigung eines effektiven Umgangs mit dem vorhandenen Boden sowie im Hinblick auf potentielle Gefahren für die Wohnruhe einzelne Nutzungen von vornherein ausgeschlossen. Insbesondere der Ausschluss von Tankstellen dient dabei neben der Sicherung der Wohnruhe im Gebiet und in angrenzenden Gebieten (Ruhestörung durch Zu- und Abfahrtsverkehr) maßgeblich auch der Berücksichtigung des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung im Plangebiet (Tankstellen → wassergefährdende Stoffe), welches im "Risikobereich Hochwasser" gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) vom 31. März 2009 (GVBl. II S. 186) liegt (siehe hierzu auch Kap. I.2.7.4).

-
2. Maß der baulichen Nutzung/Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung
Im gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplans darf die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gem. § 17 Abs. 1 BauNVO nicht überschritten werden. Sowohl § 17 Abs. 2 als auch § 19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO sind nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans.
-

Diese Festsetzung stellt eine Übernahme der bisherigen Planfestsetzungen dar und soll auch künftig sicherstellen, dass die sich aus den Regelungen der Baunutzungsverordnung ergebenden Möglichkeiten, diese festgesetzte Obergrenze unter bestimmten Voraussetzungen zu überschreiten, nicht zulässig sind. Gleichzeitig verfolgt diese Festsetzung das Ziel, die mit den künftig zu erwartenden Baumaßnahmen stattfindenden Eingriffe in die Natur und Landschaft zu minimieren. Künftige Bauherren sollen veranlasst werden, sorgsam mit dem Bauland umzugehen, was auch bedeutet, innerhalb der "normalen" Obergrenzen Baumaßnahmen zu realisieren und nicht von vornherein Ausnahmen in Anspruch zu nehmen.

-
3. Abweichende Bauweise
Im allgemeinen Wohngebiet darf die Länge von Einzelhäusern und Doppelhäusern ein Maß von 30,00 m nicht überschreiten. Bei Hausgruppen können Ausnahmen von Satz 1 zugelassen werden.
-

Auch diese Festsetzung stellt eine inhaltliche Übernahme der Planfestsetzungen des bisherigen Bebauungsplans "Holzhafen" dar. Damit soll die Kleinteiligkeit in den Baustrukturen der allgemeinen Wohngebiete in der Nachbarschaft des Plangebietes aufgegriffen und gesichert werden. Die Textfestsetzung schränkt dabei die nach der BauNVO zulässige offene Bauweise dahingehend ein, dass Gebäudelängen von Einzel- und Doppelhäusern höchstens 30 m betragen dürfen. Insofern weicht die Festsetzung von der Norm (Gebäudelänge darf höchstens 50 m betragen) ab. Maßgeblich für die Aufrechterhaltung dieser Festsetzung ist die zwischenzeitlich stattgefundenene (auf inhaltlich ähnlich lautenden Festsetzungen aufbauende) bauliche Entwicklung in der Nachbarschaft des Plangebietes, so dass es aus Sicht der Stadt städtebaulich sinnvoll ist, dass sich die neuen baulichen Anlagen in die bereits vorhandene und prägende Struktur einfügen. Die nach BauNVO zulassungsfähigen Gebäudelängen bis zu 50 m würden möglicherweise zu Entwicklungen wie z. B. 50 m langen Häuserzeilen führen, die städtebaulich diesem Ansatz des "Einfügens" widersprechen. Bei Hausgruppen ist die Möglichkeit der Ausnahme gegeben, da Hausgruppen mitunter ihre städtebauliche Vielfalt erst in einem größeren Ensemble zum Ausdruck bringen, was dann wiederum belebend auf die Bebauung im Gebiet wirken kann.

-
4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche
Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Teils des allgemeinen Wohngebietes, der südlich/südöstlich der Linie AB liegt, sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.
-

Diese Festsetzung resultiert letztendlich aus den im Verlauf des bisherigen Verfahrens stattgefundenen Abstimmungen mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde und den bekannt gegebenen Planungen zum Ausbau der HFW und soll sicherstellen, dass innerhalb der Teilfläche, die für den Ausbau der HFW voraussichtlich in Anspruch genommen werden soll, keine baulichen Anlagen errichtet und somit keine Sachwerte geschaffen werden, die später abgerissen werden müssen (siehe ergänzend Kap. II.3.2).

-
5. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"
Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.
-

Ergänzend zur Planzeichnung soll diese Festsetzung deutlich machen, dass die Verkehrsflächenfestsetzung lediglich die Dimensionierung der Verkehrsfläche zum Inhalt hat und keine Aussagen darüber trifft, wie die Verkehrsfläche qualitativ oder quantitativ strukturiert ist. Diese Detailaussagen bleiben der jeweiligen Objektplanung vorbehalten.

-
6. Grünfestsetzungen
- 6.1 Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.
- 6.2 Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
- 6.3 Garagen sind zu 50 v. H. der Sichtflächen mit 2-3 Pflanzen pro lfm. Fassadenlänge zu begrünen.
-

Die zur Festsetzung vorgesehenen Pflanzmaßnahmen (6.1 und 6.3) haben gestalterische Bedeutung und dienen vordergründig der Aufwertung des Stadtbildes. Mit den Festsetzungen soll ein Mindestanteil an Vegetation im Plangebiet gesichert werden, die Pflanzung von Obstbäumen ist dabei zulässig.

Die Festsetzung zur Befestigung von Wegen und Zufahrten soll künftige Bauherren dazu anleiten, wasser- und luftdurchlässige Bauweisen beim Wege- und Zufahrtenbau anzuwenden - im Hinblick auf die Minimierung der Eingriffe in die natürliche Situation.

-
- 7.1. Gestaltung baulicher Anlagen
- Im allgemeinen Wohngebiet sind Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass sie jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Gestalterische Einheit heißt, dass Doppelhäuser oder Hausgruppen gemeinsame Grundelemente der äußeren Gestaltung aufweisen. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:
- Firstlinie der Dächer, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial einschl. Farbe des Materials,
 - Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und Türen,
 - Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate,
 - Sockel- und Traufhöhen.
- Bei Hausgruppen können zur Sicherung einer bestimmten gestalterischen Wirkung der Hausgruppe Ausnahmen zugelassen werden. Bei zeitlichem Versatz bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen haben die zweiten und folgenden Bauherren nachzuweisen, dass eine gestalterische Einheit mit dem oder den Nachbarn hergestellt wird. Dieser Nachweis ist beim Genehmigungsverfahren für die Errichtung oder Änderung eines solchen Gebäudes der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
-

Diese Textfestsetzung dient der Gestaltung des Ortsbildes der Stadt Schwedt/Oder und soll sichern, dass auch bei Neubaumaßnahmen Typisches am Ortsbild gewahrt bleibt und Verunstaltungen ausgeschlossen werden.

-
- 7.2 Im Geltungsbereich dieses Bebauungsplans treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuchs bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.
-

Diese Festsetzung soll sichern, dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan die bisherigen "alten" Planfestsetzungen durch neue Planfestsetzungen ersetzt werden und mit dem in Kraft treten dieses Bebauungsplans die bisherigen Festsetzungen außer Kraft treten. Insofern hat diese Festsetzung auch eine klarstellende Wirkung bezüglich der Rechtssituation.

II.4 Abwägung

II.4.1 Vorbemerkungen

A Vor der Geltungsbereichsteilung im Jahr 2010/2011

Mit der öffentlichen Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Reusenstraße/Am Holzhafen" im Amtsblatt Nr. 05/2008 vom 14. Mai 2008 wurde auch bekannt gemacht, dass das Bebauungsplanverfahren im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt werden soll. In Folge dessen gelten die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB und es wurde in der öffentlichen Bekanntmachung auch darüber informiert, dass von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen wird.

Im Verfahren hat sich die Stadt entschieden, von der sich aus der Rechtslage ergebenden Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, nicht Gebrauch zu machen. Aus diesem Grund wurden mit Schreiben vom 11.06.2009 Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planabsicht informiert und um Stellungnahme ersucht. Gleichzeitig erfolgte im Zeitraum vom 11.06. bis einschließlich 10.07.2009 die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit.

B Nach der Geltungsbereichsteilung im Jahr 2010/2011

An diesen grundsätzlichen Verfahrenszusammenhängen hat sich auch nach der Teilung des Geltungsbereiches und des Verfahrens in zwei getrennte Verfahren nichts verändert.

Das Verfahren für diesen Bebauungsplan "Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen" wird als beschleunigtes Verfahren nach § 13a BauGB fortgesetzt, von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird weiterhin abgesehen.

II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt

II.4.2.1 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Wie unter Kap. I.1 bereits erläutert wurde in Auswertung dieser beiden Verfahrensschritte offensichtlich, dass unterschiedliche öffentliche und private Belange existieren, deren Berücksichtigung die Fortführung der weiteren Planung beeinflusst. Besonders die aus der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erkennbare Erforderlichkeit, vertiefende Untersuchungen bezüglich der Planungsansätze für den westlichen Teilbereich durchführen zu müssen, veranlassten letztendlich die Stadt dazu, den Geltungsbereich und damit auch das ursprüngliche Gesamtverfahren zu teilen. Unter Berücksichtigung des Planungsansatzes, mit dem beschleunigten Verfahren im östlichen Teilgebiet dem bestehenden Bedarf an Investitionen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum Rechnung zu tragen, wurde für den östlichen Teil das Planverfahren unter dem Titel "Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen" fortgesetzt.

II.4.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 01./08. Februar 2011 wurden insgesamt 10 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht. Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen und darin enthaltenen Anregungen führten nicht

dazu, die Grundzüge der Planung bzw. sonstige wesentliche Planinhalte des Entwurfs zu ändern.

Abstimmung der Planung mit den Nachbargemeinden

Das sich aus § 2 Abs. 2 des BauGB ergebende Abstimmungsgebot der Planung mit den benachbarten Gemeinden wurde seitens der Stadt nicht umgesetzt. Unter Berücksichtigung der bisherigen Planfestsetzungen, der neuen (die bisherigen Planfestsetzungen teilweise aufgreifenden) Planfestsetzungen, der innerstädtischen Lage des Plangebietes und der räumlich geringen Ausdehnung des Plangebietes geht die Stadt davon aus, dass die Belange der benachbarten Gemeinden durch diesen Bebauungsplan nicht berührt werden. Aus dieser Überlegung heraus konnte aus Sicht der Stadt auf eine Abstimmung der Planung mit den benachbarten Gemeinden verzichtet werden.

II.4.2.3 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Beteiligung der Öffentlichkeit an der Planung erfolgte durch öffentliche Auslegung der Planentwurfsunterlagen in der Zeit vom 06. April bis einschließlich 11. Mai 2011. Im Rahmen dieses Zeitraums sind keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zum Planentwurf eingegangen.

II.4.2.4 Entwurfsergänzung nach der öffentlichen Auslegung

Nach der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ergab sich die Erforderlichkeit, die Inhalte des Planentwurfs zu ergänzen. Diese Planergänzung war notwendig, weil nach Abschluss der Auslegung und im Rahmen der Vorbereitung der nachfolgenden Verfahrensschritte festgestellt wurde, dass auf dem Plandokument (bestehend aus Teil A: Planzeichnung und Teil B: Text), welches öffentlich ausgelegt hatte, die Textfestsetzungen 7.1 und 7.2 innerhalb des Teils B nicht niedergeschrieben waren. In der ebenfalls öffentlich ausgelegten Begründung wurde jedoch auf die Festsetzungen (soweit erforderlich) eingegangen und die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hatte den Entwurf des Bebauungsplans einschl. der Festsetzungen 7.1 und 7.2 zur Auslegung bestimmt. Insofern war es aus Gründen der Rechtssicherheit des Verfahrens erforderlich, den Planentwurf um diese Textfestsetzungen zu ergänzen.

Gemäß § 4a Abs. 3 BauGB ist der Planentwurf nach einer Ergänzung erneut auszulegen und die Stellungnahmen sind erneut einzuholen. Auf Grund dessen, dass durch die o. g. Ergänzung die Grundzüge der Planung nicht berührt werden, gestattet § 4a Abs. 3 Satz 4 BauGB eine prinzipielle Beschränkung der Einholung der Stellungnahmen nach dem Betroffenheitsgrundsatz.

"Betroffenheitsermittlung" Behörden

Im vorliegenden Fall wurde in Vorbereitung des erneuten Beteiligungsverfahrens der Betroffenheitsgrundsatz der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wurde festgestellt, dass der Aufgabenbereich der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durch die o. g. Planergänzung nicht berührt wird. Deswegen wurde auf eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange verzichtet.

"Betroffenheitsermittlung" Öffentlichkeit

Im Ergebnis der Prüfung der Betroffenheit der Öffentlichkeit gegenüber der Planergänzung wurde festgestellt, dass weder die Öffentlichkeit im Allgemeinen noch die Nachbarschaft in der Umgebung des Plangebietes von der o. g. Planergänzung betroffen sind. Eine Betroffenheit besteht jedoch bei den Eigentümern der im Geltungsbereich des Bebauungsplans liegenden Grundstücke. Aus diesem Grund wurden diese Eigentümer als Betroffene im Sinne § 4a Abs. 3 des BauGB um Stellungnahme zur Ergänzung des Planentwurfs ersucht.

Im Rahmen der beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung wurden mit Schreiben vom 5. September 2011 die Eigentümer innerhalb des Plangebietes angeschrieben und um Stellungnahme zur Planergänzung ersucht. Im Ergebnis dieser Beteiligung ging eine Stellungnahme zur Planergänzung ein. Diese Stellungnahme enthielt keine Einwände.

II.4.2.5 Abwägung

Die im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen.

Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Februar 2012 beschlossen.

Einer Abwägung der im Rahmen der beschränkten Öffentlichkeitsbeteiligung zur Ergänzung des Planentwurfs eingegangenen Stellungnahme bedurfte es nicht, da diese Stellungnahme keine Einwände zur Planergänzung enthielt und sich dadurch keine erneuten Auswirkungen auf die Planergänzung ergaben.

II.4.3 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation

Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt Schwedt/Oder und hier konkret der Entwicklung eines Stadtteilgebietes am südlichen Ortseingang der Stadt. Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren stellen sich wie folgt dar:

- Die innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 11.700 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete (Gesamtfläche = ca. 10.000 qm) höchstens ca. 4.000 qm und damit weniger als 20.000 qm.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, existieren evtl.⁴ in Form des "abgetrennten" und zu einem späteren Zeitpunkt fortzusetzenden Bebauungsplanverfahrens für den westlichen Teilbereich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bereits für das ursprüngliche Gesamtverfahren (Geltungsbereichsgröße ca. 26.800 qm) die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben waren, ist davon auszugehen, dass auch bei einem "mitrechnen" der Grundfläche des "Nachbarbebauungsplans" die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm betragen wird. Sonstige Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, existieren nicht.

⁴ In wie weit der westliche Teilbereich überhaupt in die Betrachtung einzubeziehen ist, hängt aus Sicht der Stadt maßgeblich davon ab, wann das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Bleibt bei einer kurzfristigen Fortsetzung (enger zeitlicher Zusammenhang) der Geltungsbereich unverändert (Teilfläche = ~ 15.100 qm) ergäben sich keine Auswirkungen auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a-Verfahrens. Ist der zeitliche enge Zusammenhang zum Zeitpunkt der Fortsetzung des Verfahrens nicht mehr gegeben, ist die Situation neu zu beurteilen.

Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens deutlich, dass

- durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Bundes- oder Landesrecht unterliegen.

Ebenso kann im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden, dass

- keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter (Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes) bestehen.

Im Ergebnis dessen wird seitens der Stadt festgestellt, dass der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden darf.

An diesem grundsätzlichen Ergebnis der Prüfung der Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren hat sich nach der Teilung des Geltungsbereichs keine Änderung ergeben.

In Anwendung § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 3 BauGB wird u. a. von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB sowie von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

II.4.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

Eingriffsermittlung und -bewertung

Im Rahmen des landschaftsplanerischen Fachgutachtens sowie im Zuge der Planerarbeitung erfolgte eine schutzgutbezogene Eingriffsermittlung und -bewertung. Im Ergebnis dessen stellt sich die Situation bezüglich des Naturschutzes und der Landschaftspflege wie folgt dar:

Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Luft

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung ist davon auszugehen, dass innerhalb des gesamten Plangebietes (1,17 ha) in Umsetzung der Planinhalte höchstens 0,47 ha vollständig überbaut werden dürfen. Die Gesamtfläche wurde rechnerisch wie folgt ermittelt:

1. Festgesetztes Wohngebiet (WA):	Gesamtfläche	~ 1,00 ha	
	Zulässige Überbauung bei GRZ 0,4:		0,40 ha
2. Festgesetzte Verkehrsfläche:	Gesamtfläche	~ 0,07 ha	
	Bewertung als vollständig überbaut:		0,07 ha
Gesamtsumme Überbauung:			0,47 ha

In Auswertung dieser Berechnung kann bisher davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches der Grad der künftigen Überbauung ca. 40 % betragen wird.

Maßgeblich für die aktuelle Eingriffsermittlung sind die Planinhalte des Bebauungsplans "Holzhafen", da dessen Inhalte noch verbindlich sind und hätten umgesetzt werden müssen. Überschlägig stellt sich danach die Situation bezogen auf das Plangebiet wie folgt dar:

1. Festgesetztes Wohngebiet (WA) mit GRZ 0,4:	Gesamtfläche	0,70 ha	
Zulässige Überbauung bei GRZ 0,4:			0,28 ha
2. Festgesetztes Sondergebiet (SO) mit GRZ 0,6:	Gesamtfläche	0,20 ha	
Zulässige Überbauung bei GRZ 0,6:			0,12 ha
3. Festgesetzte Verkehrsflächen: Bewertung als vollständig überbaut:	Gesamtfläche	0,06 ha	0,06 ha
Gesamtsumme Überbauung:			0,46 ha

Im Ergebnis dieser Ermittlung wird deutlich, dass im Vergleich der aktuell geplanten Überbaumöglichkeit von insgesamt ca. 0,47 ha (Bebauungsplan "Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen") mit der bisherigen Überbaumöglichkeit von insgesamt 0,46 ha (Bebauungsplan "Holzhafen") ein geringfügig größeres zulässiges Maß für die maximal mögliche Überbauung zulässig sein wird.

Mit der Überplanung von Teilen der festgesetzten Grünfläche im Uferbereich der HFW durch das WA mit einer GRZ von 0,4 im Süden des Plangebietes können rechnerisch ~ 530 qm zusätzlich bebaut werden. Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ durch Zufahrten und Nebenanlagen ist ausgeschlossen. Mit der Überplanung des bisher festgesetzten SO mit einer GRZ von 0,6 durch ein WA mit GRZ 0,4 verringert sich im nördlichen Teil des Plangebietes die höchst bebaubare Fläche um ~ 400 qm. Insgesamt verschlechtert sich die Eingriffsbilanz für das Schutzgut Boden nur geringfügig um ~ 130 qm.

In Auswertung dieser Betrachtung sowie unter Berücksichtigung der weit reichenden Bedeutung des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit auch für andere Schutzgüter kann festgestellt werden, dass mit der aktuell geplanten geringfügig höheren Überbaubarkeit des Plangebietes gegenüber der ursprünglichen Planung keine erheblichen negativen Wirkungen auf alle abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft) erzielt werden, so dass durch die aktuelle Planung keine zusätzlichen Eingriffe in diese Schutzgüter erfolgen.

Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Der geltende Bebauungsplan enthält bisher im Bezug auf den neuen Geltungsbereich folgende "Grünfestsetzungen":

- > Die öffentlichen Grünflächen am Ufer sind im Geltungsbereich auf ihrer gesamten Länge mit heimischen standortgerechten Pflanzen auf der Grundlage der Pflanzlisten 1-4 zu begrünen. 40 % der Fläche bzw. der entsprechenden Grundstücksfläche sind mit Gehölzen zu bepflanzen, die restliche Fläche ist offen zu halten.

Rechnerisch entsprechen die 40 % einer Fläche von ~ 880 qm, die gemäß der Festsetzungen zu bepflanzen wäre.

Mit den Planfestsetzungen im aktuellen Bebauungsplan wird die bisher festgesetzte Grünfläche im Uferbereich (ca. 0,21 ha) um rund 0,13 ha auf eine Fläche von 0,08 ha reduziert. Der Uferbereich der HFW wird im Bebauungsplan als private Grünfläche festgesetzt. Das Erfordernis einer zusätzlichen Bepflanzung der Uferböschung ist nicht gegeben, da diese im künftigen Ausbaubereich der HFW liegt und bei böschungssichernden Maßnahmen an der HFW entfernt werden müsste.

- > In der südlichen Verlängerung der Straße 'Am Holzhafen' (auf Flurstück 71) sind fünf Winterlinden plangemäß zu pflanzen. Die nicht überbaubare Grundstücksfläche innerhalb dieser Achse ist mit niedrig wachsender Vegetation zu bepflanzen, um so eine Sicht von der Straße auf das Wasser zu ermöglichen

Diese Pflanzfestsetzung kann aufgrund der in diesem Bereich bereits erfolgten Grundstücksbildung und Bebauung nicht aufrecht erhalten werden. Die ursprünglich geplante Sichtachse ist nicht mehr herstellbar. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese festgesetzte Pflanzmaßnahme keine Kompensationsmaßnahme, sondern eine Gestaltungsfestsetzung. Deren planerische Aufrechterhaltung ist bei Berücksichtigung der aktuellen Bestandssituation nicht erforderlich.

- > Schutz von Einzelbäumen

Die Beibehaltung der ("Erhaltungs-) Festsetzung von Einzelbäumen im Uferbereich der HFW durch Planzeichen für Pflanzbindung ist nicht erforderlich, da diese überwiegend innerhalb der geplanten privaten Grünfläche liegen (bzw. in Einzelfällen innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksfläche) und nach neuer Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt im Bestand ausreichend geschützt sind. Im rechtskräftigen Bebauungsplan ist diese festgesetzte Erhaltungsmaßnahme keine Kompensationsmaßnahme, sondern eine Gestaltungsfestsetzung.

Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

In Umsetzung der Planinhalte sind durch die Errichtung der künftig zulässigen baulichen Anlagen positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten, da sich die geplante Nutzungsart wesentlich deutlicher in die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur einfügen wird als die bisherigen Ruinen. Insofern stellt das geplante allgemeine Wohngebiet aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

Zusammenfassung/Bewertung

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Insgesamt macht die Eingriffsermittlung im Zuge dieses Bebauungsplanverfahrens deutlich, dass durch die aktuellen Planinhalte im Vergleich zu den bisher geltenden Planinhalten innerhalb des Geltungsbereiches keine erheblichen zusätzlichen Eingriffe in die Schutzgüter des Naturhaushaltes und der Landschaft erfolgen, die eines naturschutzrechtlichen Ausgleichs im klassischen Bebauungsplanverfahren bedürfen würden.

Ausgleichserfordernis bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (Informativ)

Auf Grund der Entscheidung der Stadt, diesen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren aufzustellen, gelten in den Fällen, in denen im Bebauungsplan eine zulässige Grundfläche im Sinne § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung oder eine Größe der Grundfläche von insgesamt weniger als 20.000 qm festgesetzt wird, Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 des BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Daraus ergibt sich, dass planbedingte Eingriffe im Sinne des Naturschutzrechtes nicht auszugleichen sind. Insofern hätte es keines Ausgleichs bedurft, auch wenn planbedingte Eingriffe ermittelt worden wären.

Überplanung von Ausgleichsfestsetzungen bestehender Bebauungspläne

Etwas anders als bei der Überplanung bisher unbepannter Bereiche mittels eines Bebauungsplans der Innenentwicklung stellt sich die Sachlage für den Fall dar, wo der aktuelle Bebauungsplan der Innenentwicklung einen bisher beplanten Bereich "überplant", der seinerseits

Ausgleichsfestsetzungen enthält. Eine Überplanung dieser bisherigen Ausgleichsfestsetzungen in der Art, dass diese entweder nicht mehr umsetzbar sind oder im Fall der bereits erfolgten Umsetzung (z. B. Anpflanzungen) in Realisierung der neuen Planfestsetzungen wieder zerstört werden können, kommt nach bisheriger Auffassung einem "Eingriff" in das Abwägungsgerüst des bisherigen Plans gleich. Dieser planerische "Eingriff" unterliegt nicht den allgemeinen Grundsätzen des Bebauungsplans der Innenentwicklung ("planbedingte Eingriffe sind nicht auszugleichen") sondern ist gesondert zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

Der "Rückblick" auf den bisher geltenden Bebauungsplan Nr. 171/14/91 "Holzhafen" macht jedoch deutlich, dass im damaligen Bebauungsplanverfahren keine ausgleichspflichtigen Eingriffe ermittelt wurden (siehe Begründung Teil II/Begründung der naturschutzrechtlichen Planinhalte - Grünordnungsplan), die in Form von "Ausgleichsfestsetzungen" ihren Niederschlag im damaligen Plan fanden. Sämtliche "Grünfestsetzungen" lassen sich dahingehend bewerten, dass sie eine gestalterische Funktion sichern sollten:

Für das Schutzgut Boden wird in der früheren Begründung zum Bebauungsplan festgestellt, dass der zu erwartende Versiegelungsgrad genauso hoch wie der derzeitige ist, so dass in der Bilanz für das Schutzgut Boden kein Defizit zu verzeichnen ist.

Für das Schutzgut Wasser wird festgestellt, "dass bei unveränderter Regenwasserentsorgung der Status Quo erhalten bleiben kann".

Zum Landschaftsbild wird festgestellt: "Die zu bebauenden Gebiete westlich und östlich der öffentlichen Grünfläche stellen, durch die in ihrer gemäß Bebauungsplan zu erwartenden Form, im Vergleich zur heutigen Situation keine negative Veränderung des Landschaftsbildes dar. Es wird durch die Sicherung und Entwicklung der erholungswirksamen und naturnahen Freiflächen vielmehr eine Verbesserung der derzeitigen Situation erzielt werden."

Für das Schutzgut Vegetation und Fauna wird festgestellt, dass "die zu erwartenden Baumaßnahmen in ihrem Umfang nicht erheblicher werden als die bestehende Bebauung." Verluste in Vegetationsbestände, die als Eingriffe zu bewerten wären, sind nicht aufgeführt.

In der tabellarischen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung werden die im Bebauungsplan festgesetzten grünordnerischen Maßnahmen als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gekennzeichnet. Da jedoch diese Maßnahmen, wie oben zitiert, nicht der Eingriffskompensation dienen, handelt es sich um reine Gestaltungsmaßnahmen zur städtebaulichen und grüngeralterischen Aufwertung des Plangebietes.

Insofern können durch den aktuellen Plan auch keine bestehenden "Ausgleichsfestsetzungen" überplant werden, woraus sich ein Erfordernis ableiten würde, diese bisherigen Ausgleichsfestsetzungen auf Grund der aktuellen Überplanung im Geltungsbereich oder an anderer Stelle aufrecht erhalten zu müssen.

Somit würden im Rahmen eines herkömmlichen Bebauungsplanverfahrens zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung keine Ausgleichserfordernisse für die im Bebauungsplan "Holzhafen" getroffenen Grünfestsetzungen im Sinne des geltenden Naturschutzes bestehen.

Vermeidung und Verminderung

Auf Grund der geltenden naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundesebene ist der Vermeidungsgrundsatz ("Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."/§ 15 Abs. 1 BNatSchG⁵) einschließlich der allgemeinen Bodenschutzklausel ("Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren."/§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Letztendlich hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Vorrang gegenüber dem Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs.

Unter Berücksichtigung dieser Grundsätze stellen sich die möglichen Maßnahmen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffen bezogen auf ausgewählte Schutzgüter wie folgt dar:

Schutzgut Wasser

Um die Beeinträchtigung der Grundwasserneubildung infolge Bodenversiegelung zu minimieren, hat nach Brandenburgischem Wassergesetz die Sammlung und Versickerung des auf dem Grundstück anfallenden Regenwassers aus Dachflächen und sonstigen Flächen auf den Grundstücken zu erfolgen. Die befestigten Flächen sind auf angrenzende Vegetationsflächen zu entwässern. Ein Eingriff in den Wasserhaushalt des Gebietes kann dadurch vermieden bzw. vermindert werden. Eine Sicherung dieser Vermeidungsmaßnahme durch Festsetzung im Plan/Teil B ist auf Grund des bereits bestehenden landesrechtlichen Regelwerkes nicht erforderlich.

Gestaltungsmaßnahmen

Um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen im Plangebiet sicherzustellen, soll in dem Wohngebiet je 200 qm Baugrundstücksfläche ein Laubbaum gepflanzt werden. Da die Parzellierung des Baugebietes nicht Gegenstand der Planung ist, kann die Zahl der letztendlich gestalterisch wirksamen Einzelbäume nicht abschließend bestimmt werden. Rechnerisch ergibt sich bei einer Größe des Wohngebietes von 1,0 ha eine Anzahl von 50 Bäumen, die innerhalb des Plangebietes anzupflanzen sind. Eine Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung im Text/Teil B (siehe Kap. II.3).

Als weitere gestalterische Maßnahme zur Begrünung im Wohngebiet sollen 50 Prozent der Sichtflächen von Garagen begrünt werden. Eine Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung im Text/Teil B (siehe Kap. II.3).

⁵ Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) vom 29.07.2009, BGBl. I S. 2542

III Wesentliche Auswirkungen der Planung

Zum Abschluss des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen der Planung zu erkennen:

Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die Festsetzungen soll es gelingen, die bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans begonnene Bebauung im Bereich südöstlich der Straße "Am Holzhafen" planmäßig fortzusetzen. Der Bebauungsplan bestimmt in seinem Geltungsbereich eine neue städtebauliche Ordnung, die nach der bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation so nicht entwickelt werden kann. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann das Plangebiet städtebaulich aufgewertet werden. Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartende Fortsetzung der Neubebauung des Plangebietes stellt einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen und funktionellen Aufwertung des Ortsbildes dar. Durch die "Umplanung" eines Teils der bisher geplanten Sondergebietsfläche "Bootshäuser" reagiert die Stadt auf aktuelle städtische Entwicklungen und tritt damit der Gefahr entgegen, dass ein Teil des Gebietes auf Grund überholter Planfestsetzungen nicht entwickelt werden kann.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Mit den beabsichtigten Planinhalten sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohnnutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Diese geplanten Nutzungen fügen sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass in Umsetzung der Planinhalte keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes zu erwarten sind. Durch die Festsetzungen können einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und Voraussetzungen für eine homogene und urbane Entwicklung geschaffen werden.

Auswirkungen auf die Umwelt

Auf Grund der geplanten Wohngebietsentwicklung und dem damit verbundenen Abriss der Ruinen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Planinhalte die örtlichen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflusst werden können. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen wird weiterhin davon ausgegangen, dass sich durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten künftigen Nutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben werden.

Erschließungsmaßnahmen

Auf Grund der bisher bekannten privaten Investitionsabsichten und Erschließungsmaßnahmen ist davon auszugehen, dass durch die Stadt keine gesonderten Erschließungsmaßnahmen in Umsetzung der Planinhalte durchzuführen sind.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum Abschluss der Planung nicht abschließend benennen. Auf Grund der bisher bekannten privaten Investitionsabsichten und Erschließungsmaßnahmen sind mit Ausnahme der Kosten für das Planverfahren keine weiteren Kosten erkennbar, die auf die Stadt zukommen.

Bodenordnende Maßnahmen

Da der Bebauungsplan u. a. das Ziel verfolgt, Möglichkeiten zur Bildung von Wohneigentum (incl. Grundeigentum an Boden) zu schaffen, sind im Zuge der Planrealisierung Neuordnungen innerhalb der bisherigen Grundstücksstruktur und der Eigentumsverhältnisse erforderlich.

Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des FNP-Entwurfs aufbaut. Zum Abschluss des Verfahrens ist davon auszugehen, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung des Stadtgebietes nicht entgegensteht.

IV Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 17. April 2008 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

Das Verfahren wird als beschleunigtes Verfahren im Sinne § 13 a BauGB durchgeführt.

2. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB

Mit Schreiben vom 11. Juni 2009 sind die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung aufgefordert.

3. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 11. Juni bis einschließlich 10. Juli 2009 durch öffentliche Auslegung der zweckentsprechenden Planungen statt. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zu unterrichten und zur Planung zu äußern.

4. Änderung des Aufstellungsbeschlusses Geltungsbereichsänderung und Änderung des Titels

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 24. Februar 2011 den Beschluss gefasst, den Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 und den damit beschlossenen Geltungsbereich zu ändern. Dazu wurde der bisherige Gesamtgeltungsbereich in zwei Teilbereiche geteilt und jeweils einem separaten Geltungsbereich zugeordnet. Im Ergebnis der Teilung entstanden zwei Bebauungsplanbereiche mit einem jeweils eigenständigen neuen Titel: "Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen" und "Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Reusenstraße".

Nachfolgende Verfahrensschritte dokumentieren das Verfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans "Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen".

5. Beteiligung der Behörden nach § 4 Abs. 2 BauGB

Mit Schreiben vom 1./8. Februar 2011 sind die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme zum Planentwurf und der Begründung ersucht worden.

6. Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Der Entwurf des Bebauungsplans hat mit seiner Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 6. April bis einschließlich 11. Mai 2011 öffentlich ausgelegen.

7. Beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 4a Abs. 3 BauGB

Auf Grund der Ergänzung des Planentwurfs nach der öffentlichen Auslegung (siehe Kap. II.4.2.4) wurde eine beschränkte Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt. Dazu wurden mit Schreiben vom 5. September 2011 die Eigentümer innerhalb des Plangebietes angeschrieben und um Stellungnahme zur Planergänzung ersucht.

8. Abwägungsbeschluss

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Februar 2012 beschlossen.

9. Satzungsbeschluss

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 23. Februar 2012 als Satzung beschlossen.

Die Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung - BauNVO**) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

In Verbindung mit:

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I/08 S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. November 2010 (GVBl. I/10)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**Planzeichenverordnung - PlanzV**) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)