

TEXTFESTSETZUNGEN VEP „WOHNPAK AN DEN SCHLOSSWIESEN“

I. Planungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Die Wohnbauflächen A-E dienen ausschließlich dem Wohnen.
- 1.2 Die Wohnbaufläche F dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Oberhalb des 1.Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können im 1.Vollgeschoß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 1.3 Das Sondergebiet Garagen dient ausschließlich der Sicherung des Bestands (Garagen, Stellplätze und Zufahrten). Die zusätzliche Errichtung von Garagen oder die Anlegung von weiteren Stellplätzen oder Zufahrten ist nicht zulässig.

2. Maß der baulichen Nutzung

- 2.1 Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für die Wohnbauflächen A-E:

	Geschoßzahl	GRZ	GFZ
Wohnbaufläche A	II	0,4	0,6
Wohnbaufläche B	II	0,3	0,5
Wohnbaufläche C	II	0,3	0,5
Wohnbaufläche D	II	0,25	0,45
Wohnbaufläche E	II	0,25	0,4
Wohnbaufläche F	III	0,4	0,6

- 2.2 Innerhalb der Wohnbaufläche A ist die Errichtung eines 3.Vollgeschosses zulässig, wenn dieses Geschoß als Staffelgeschoß mit einer Fläche von max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses ausgebildet wird und die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

3. Höhe baulicher Anlagen

- 3.1 Innerhalb der Wohnbaufläche B beträgt die maximale Firsthöhe 12m.

4. Bauweise

- 4.1 Für die Wohnbauflächen gilt die offene Bauweise.
- 4.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser allgemein zulässig.
- 4.3 Innerhalb der Wohnbauflächen C sind Einzel-, Doppel-, Reihen- oder 2-Familienhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 4.4 Innerhalb der Wohnbauflächen D sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch 2-Familienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.
- 4.5 Innerhalb der Wohnbauflächen E sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

5. Überbaubare Grundstücksflächen

- 5.1 Stellplätze und Garagen für den durch die genehmigte Nutzung verursachten Bedarf sind innerhalb der Wohnbauflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.
- 5.2 Werden Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, ist die Vorderkante einer bereits auf dem Nachbargrundstück errichteten Garage aufzunehmen.
- 5.3 Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten sind.

6. Verkehrsflächen

- 6.1 Die Einteilung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen (vorhandene Straßen) ist nicht Bestandteil des Vorhaben- und Erschließungsplans.
- 6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsflächen“ (M) sind ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg in verkehrsberuhigter Form auszubauen. Öffentliche Stellplätze sind so anzulegen, daß sie zur Verkehrsberuhigung beitragen (alternierendes Parken).

7. Grünordnung

- 7.1 Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen ist über Grünflächen innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Stellplätze) ist vor der Einleitung in Oberflächengewässer nach dem Stand der Technik zu reinigen.
- 7.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B ist je 400m² nicht überbaubarer Fläche ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Flächen sind bodendeckend mit Sträuchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind je m² Pflanzfläche 3 Decksträucher und je 15m² 1 Großstrauch zu verwenden.
- 7.3 Innerhalb der Wohnbauflächen D und E sind entlang der äußeren Grenzen, nicht jedoch entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hecken zu pflanzen.
- 7.4 Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kleinkronige Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 6m, höchstens jedoch 10m.
- 7.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 100m² ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Krautschicht ist die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorzunehmen.
- 7.6 Innerhalb der Flächen mit Bindungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation dürfen Rodungen nur vorgenommen werden, um einen Wanderweg herzustellen. Entlang dieses Wanderweges sind großkronige Alleebäume in einem Abstand von 10m zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bestandenen Flächen dieses Bereichs sind als uferbegleitende Hochstaudenflur zu erhalten.
- 7.7 Innerhalb der Mischverkehrsflächen ist ein großkroniger Baum je 2 Stellplätze zu pflanzen.
- 7.8 Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle zu erhaltenden Bäume während der Baumaßnahmen zu schützen.
Sind Rodungen unvermeidlich, so sind Ausnahmegenehmigungen auf Grundlage der geltenden Baumschutzverordnung zu beantragen und entsprechende Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorzunehmen.
- 7.9 Qualitätsanforderungen für festgesetzte Anpflanzungen:
Großkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Kleinkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Großsträucher sind mit einer Mindesthöhe von 125cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Decksträucher sind mit einer Mindesthöhe von 60cm zu pflanzen.
Hecken erhalten eine Mindestbreite von 1 m. Je lfdm sind 5 Pflanzen als Heister zu setzen.
Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.

- 7.10 Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind aus nicht vollständig versiegeltem Material herzustellen. Eine Befestigung von Zufahrten und Gehwegen auf den Baugrundstücken ist nur in einer Breite bis zu 3m zulässig.
- 7.11 Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Hierfür sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.
- 8. Sonstige Festsetzungen**
- 8.1 Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zur Beseitigung verbrannt werden. Die Verwendung von Erdgas, Heizöl EL und naturbelassenem Holz als Brennstoffe für Feuerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, sind zugelassen. Elektrische Direktheizungen in Gebäuden sind nicht zulässig.
- 8.2 Die mit der Signatur „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ ohne Zusatz gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit der Signatur „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ mit dem Zusatz FW gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.
- 8.3 Innerhalb der Wohnbauflächen und der Verkehrsflächen ist die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle, leichtflüchtige Kohlenwasserstoffe, Gifte) wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nur in beschränktem Umfang (Haushaltsbedarf, Heizölbedarf für Hausgebrauch o.ä.) zulässig.

II. Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

1. Innerhalb der Wohnbauflächen sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit mindestens 35° und höchstens 45° Dachneigung zulässig. Ist das oberste Geschoß ein Staffelgeschoß, sind geringere Neigungen (mindestens 18°) zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker oder Vordächer dürfen andere Dachneigungen aufweisen.
2. Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind Dachgauben pro Dachseite nur bis zu einer Breite von 3m je Hauseinheit zulässig.
3. Doppelhäuser sind so zu errichten, daß sie bezüglich der Grundelemente des äusseren Erscheinungsbildes eine gestalterische Einheit bilden. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:
 + Firstlinie der Dächer, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Gaubenausbildung
 + Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und der Türen
 + Lage der Fassadenöffnungen, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate
 + Sockel- und Traufhöhen
4. Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Einfriedungen nur entlang der äusseren Grenzen der Baugebiete zulässig. Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E dürfen Baugrundstücke allseitig eingefriedet werden. Für die Wohnbaufläche F sind Einfriedungen nicht zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen der Wohnbauflächen A-E Hecken aus standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen bzw. Hecken in Kombination mit dahinterliegenden Zäunen von maximal 1m Höhe zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,2m Höhe zulässig. Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm zu gewährleisten. Mit Zustimmung des Nachbarn sind bei Doppel- und Reihenhäusern im Bereich von Freisitzen an der gemeinsamen Grenze auch massive oder hölzerne Wände bis zu 2m Höhe und 3m Länge zulässig, sofern eine beidseitige Berankung erfolgt.
5. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Wohnbaufläche F an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß in der Höhe nicht überragen.
6. In der Wohnbaufläche F sind bei der Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften Stellplätze für Fahrräder anzulegen.

III. Besondere Hinweise

1. Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Erwachsene entsprechend den Vorschriften der Bauordnung anzulegen.
2. Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß §2 Abs.1 und Abs.2 Nr.10 BauVorVO ist mindestens im Maßstab 1:250 anzufertigen (einschließlich eines nachprüfbaren Nachweises über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplans.
3. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
4. Im gesamten Geltungsbereich ist auf den bisher nicht überbauten Flächen mit Bodendenkmalen zu rechnen. Folgende Vorschriften sind zu beachten:
 1. Vor Beginn aller flächenmäßigen Erdarbeiten müssen nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden.
 2. Sämtliche lineare Erdarbeiten zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle).
 3. Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.
 4. Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte auszugraben.
 5. Der Archäologe ist der Unteren Denkmalschutzbehörde zu benennen, der Baubeginn ist spätestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Während der Tiefbauarbeiten ist den Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
5. Werden bei Baumaßnahmen Kontaminationen des Bodens aufgrund von Altlasten festgestellt, so ist umgehend das Umweltamt/SG Altlasten und Bodenschutz zu informieren.
6. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

Gehört zum Vorhaben- und Erschließungsplan in der Fassung vom 18.4.96
(Satzungsbeschluß)


SCHNELL+RITTER PLANUNGSBÜRO

Begründung
zum

VORHABEN- UND
ERSCHLIESSUNGSPLAN

**„WOHNPAK
AN DEN SCHLOSSWIESEN“**

Schwedt / Oder



INHALT	Seite
I Veranlassung und Erforderlichkeit	
1. Erforderlichkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung	2
2. Berücksichtigung gesamtstädtischer Belange	3
3. Berücksichtigung einzelner Belange	3
II Angaben zum Bestand	
1. Lage, Größe, Nutzung und Erschließung des Geltungsbereichs	5
2. Naturräumliche Gegebenheiten	6
3. Eigentumsverhältnisse	6
III Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
IV Ziele der Flächennutzungsplanung	7
V Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplans	
1. Städtebauliches Konzept	8
2. Natur und Landschaft	
2.1 Bestandsanalyse	10
2.2 Bewertung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft	16
2.3 Landschaftsplanerische Ziele zur Minimierung der Eingriffsfolgen	19
2.4 Bewertung des Eingriffs mit Bilanzierung	20
3. Festsetzungen des V+E-Plans	
3.1 Art der baulichen Nutzung	28
3.2 Maß der baulichen Nutzung	29
3.3 Höhe baulicher Anlagen	30
3.4 Bauweise	30
3.5 Überbaubare Grundstücksflächen	31
3.6 Verkehrsflächen	32
3.7 Grünordnung	33
3.8 Sonstige Festsetzungen	37
3.9 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen	37
4. Besondere Hinweise	39
5. Erschließung	40
6. Durchführung	41
VI Flächenbilanz, Kostenschätzung	42
VII Rechtsgrundlagen	43

I Veranlassung und Erforderlichkeit

1. Erforderlichkeit der Planaufstellung, Ziel und Zweck der Planung

Nach den Vorschriften des Baugesetzbuches haben die Städte und Gemeinden in der Bundesrepublik Deutschland in eigener Verantwortung Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Mit dem Einigungsvertrag gelten diese Vorschriften seit dem 3.10.1990 auch im Gebiet der ehemaligen Deutschen Demokratischen Republik.

Die Stadt Schwedt an der Oder befindet sich im Nordosten des Bundeslandes Brandenburg unmittelbar an der Deutsch-Polnischen Grenze.

Die Stadt nimmt entsprechend des raumordnerischen Leitbildes der dezentralen Konzentration vom August 1993 die zentralörtliche Funktion eines regionalen Entwicklungszentrums im äußeren Entwicklungsraum wahr und stellt damit die zweite Kategorie nach den regionalen Entwicklungszentren des Städtekrans dar.

Am 7.9.1995 faßte die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt den Beschluß zur Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Betonwerksgelände am Kanal“ (Beschluß-Nr. 236/16/91) in einen Aufstellungsbeschluß zum Vorhaben- und Erschließungsplan "Wohnpark an den Schloßwiesen". Dadurch soll dem Investor, der das Gelände des ehemaligen Betonwerkes erworben hat, die planungsrechtliche Grundlage für die Verwirklichung seines Vorhabens gegeben werden.

Ziel des Vorhaben- und Erschließungsplanes im Bereich des ehemaligen Betonwerkes ist es, das zum jetzigen Zeitpunkt bereits im wesentlichen aus industriellen Brachflächen bestehende Gebiet unter besonderer Beachtung der herausragenden landschaftlichen Situation entlang der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße und der Beziehungen zum Nationalpark „Unteres Odertal“ einer Neubebauung mit architektonisch hochwertigen und gestalterisch anspruchsvollen Wohngebäuden unterschiedlicher Größe und Eigentumsformen in stark durchgrünter Umgebung zuzuführen.

Die Bebauung wird derart auf dem Grundstück angeordnet, daß die Uferpromenade, beginnend im Bereich des Holzhafens bis zum Ende des Schloßwiesenspolders, als öffentlich zugängliche Parkanlage mit der Möglichkeit der fußläufigen Durchwegung gestaltet werden kann. Durch Grünzäsuren als Querungen innerhalb der Wohnbauflächen ist die Erreichbarkeit der Parkanlage gewährleistet und der Uferbereich wird in die Neubebauung integriert.

Im Interesse einer geordneten städtebaulichen Entwicklung werden angrenzende Flächen mit in den Geltungsbereich des V+E-Plans einbezogen. Hierbei handelt es sich um den im Nordwesten des Grundstücks des Betonwerks gelegenen Garagenhof, der erhalten bleiben soll, Teile des öffentlichen Straßenlands des Wasserplatzes mit der Einmündung der Regattastraße und den vom Sportleistungszentrum genutzten Uferstreifen.

2. Berücksichtigung gesamtstädtischer Belange

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt zu gewährleisten, wurden bei der Aufstellung des V+E Plans die Belange des Allgemeinwohls berücksichtigt und zusammen mit den privaten Belangen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Insbesondere beachtet wurden bei der planerischen Konzeption die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse, die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und die Bevölkerungsentwicklung, die Bedürfnisse der Familien, Freizeit und Erholung, die Erneuerung und Fortentwicklung vorhandener Ortsteile sowie die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds, die Belange des Umweltschutzes, des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die Belange der Wirtschaft unter Berücksichtigung des Fremdenverkehrs und die Belange des Verkehrs.

Entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung sind die städtisch bedeutsamen Flächen entlang des Kanals mit hochwertigen Funktionen zu belegen und langfristig zu sichern. Insbesondere soll der Charakter der Stadt Schwedt als Stadt am Wasser stärker hervorgehoben werden und durch bauliche und funktionelle Maßnahmen, insbesondere vieltypigen Wohnungsbau, in das Bewußtsein der Bevölkerung gerückt werden. Eine enge Verbindung der Wohnfunktion mit öffentlichen Grün- und Erlebnisbereichen entlang der erweiterten Uferzone soll dieses verdeutlichen.

3. Berücksichtigung einzelner Belange

Die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse wurden u.a. durch die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück auch bezogen auf die Himmelsrichtung, die gärtnerische Gestaltung der privaten Freiflächen und die Festsetzung eines verkehrsberuhigten Ausbaus der Erschließung berücksichtigt.

Die Eigentumsbildung wird durch die Errichtung von Einzel-, Doppel- und Reihenhäusern in flächensparender Bauweise gefördert. Den Belangen der Familien wird durch die Bauweise, die Haus- und Wohnungsgrößen, die Zuordnung von Gartenbereichen sowie die Festsetzung privater und öffentlicher Grünflächen Rechnung getragen.

Der V+E Plan trägt mit seinen Festsetzungen zur Umnutzung und damit zur Fortentwicklung der Stadt bei.

Durch die abwechslungsreiche Bauweise und die Höhenabstufung der Gebäude sowie durch die Festsetzungen zur Gestaltung der Gebäude und der Freiflächen einschließlich Bepflanzung und Einfriedungen etc. wird die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbilds positiv beeinflusst.



Durch die Schaffung einer fußläufigen Parkanlage als Uferpromenade und die Vernetzung von Grünflächen durch Grünverbindungen inmitten des Wohngebiets und durch besondere Festsetzungen auf der Grundlage des Grünordnungsplans werden die Belange des Umweltschutzes und des Naturhaushalts berücksichtigt.

Die Belange des Verkehrs werden durch die Festsetzungen zu den Verkehrsflächen und zum ruhenden Verkehr berücksichtigt, da durch sie eine reibungslose und zugleich verkehrsberuhigte Abwicklung der Erschließungsfunktionen gewährleistet ist.



II Angaben zum Bestand

1. Lage, Größe, Nutzung und Erschließung des Geltungsbereichs

1980 wurde das Gebiet an der unteren Oder, einschließlich des Naturschutzgebiets „Unteres Odertal“ zum Wasservogelschutzgebiet von internationaler Bedeutung erklärt. Das Naturschutzgebiet beginnt - vom Plangebiet gesehen - am jenseitigen Ufer der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße.

Das zu beplanende Gebiet auf dem stadtseitigen Ufer umfaßt eine Fläche von ca. 12,76 ha und befindet sich am südöstlichen Rand der Innenstadt in etwa 2km Entfernung zu den zentralen Funktionsbereichen.

Es wird begrenzt durch die Straße Wasserplatz und das Gelände des Sportleistungszentrums im Westen, eine Kleingartenanlage im Norden und Osten, hinter der sich die Schloßwiesen befinden, sowie der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße im Süden.

Der Großteil der Flächen -mit Ausnahme des Garagenhofes und des öffentlichen Straßenlands des Wasserplatzes mit der Einmündung der Regattastraße und den vom Sportleistungszentrum genutzten Uferbereich- gehört zum jetzt brach liegenden ehemaligen Betriebsgelände der Niederlassung Schwedt der Oder-Spree-Betonfertigteilewerke GmbH und wurde seit 1945 für die Baumaterialproduktion genutzt. Davor diente es als Pionierhafen der Wehrmacht. Teile der Anlagen und Erschließungsflächen sind bereits abgerissen, mit dem Abbruch der übrigen Gebäude ist bereits begonnen worden, das Gelände soll vollständig geräumt werden.

Nach einem Grobgutachten zur Altlastenerfassung und Feststellung eventueller Schäden von öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Relevanz aus Altlasten vom 4. Juni 1992 der Firma Umweltanalytik Brandenburg GmbH ist weder mit Munitionsfunden noch mit einer akuten Schädigung der Umwelt im Umfeld des Objektes "Betonwerk Schwedt" über die Kontaminationspfade Luft, Boden und Grundwasser zu rechnen.

Schäden von öffentlich-rechtlicher oder privatrechtlicher Relevanz aus Altlasten konnten im Rahmen der Untersuchung nicht festgestellt werden.

Das Plangebiet wird im Westen durch den Straßenzug Wasserplatz / Regattastraße erschlossen. Östlich des Geländes beginnt der Uferwanderweg, der durch das Betonwerk-gelände unterbrochen ist.

2. Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet gehört aus geomorphologischer Sicht zu den Niederungsbereichen der Oder im unteren Odertal.

Der Untergrund des Plangebietes besteht aus humosem Sand über Ton.

Das Grundwasser in Flußtälern befindet sich unter anmoorigen Deckenschichten; der Grundwasserstand liegt ca. bei 2 - 5m unter der Geländeoberfläche.

Auf die ergänzenden Aussagen aus dem Grünordnungsplan (ab Seite 10) wird verwiesen.

3. Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme des öffentlichen Straßenraums der Straßen Wasserplatz und Regattastraße, dem Garagenhof und den vom Sportleistungszentrum genutzten Uferstreifen befindet sich die Fläche des alten Betonwerkes im Eigentum der OSB Bauconsult GmbH.

Im einzelnen werden von der Planung Teile des Flurstücks 33/2 (Uferstreifen und Wasserstraße) der Flur 14, das Flurstück 11 (ehemaliges Betonwerk) und Teile der Flurstücke 4 (öffentliches Straßenland Wasserplatz und Regattastraße) und 10 (Ufergrünstreifen Sportleistungszentrum) der Flur 65 sowie das Flurstück 156 (ehemaliges Betonwerk) der Flur 56 der Gemarkung Schwedt/Oder erfaßt.

III Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Vorhaben- und Erschließungsplans liegt für das Land Brandenburg noch kein verbindliches Landesentwicklungsprogramm vor.

Der „Landesentwicklungsplan für den engeren Verflechtungsraum Berlin-Brandenburg“ (LEPeV) und der Landesentwicklungsplan LEP 1 -zentralörtliche Gliederung- existieren zur Zeit nur als Entwurf.

Die Stadt nimmt danach die zentralörtliche Funktion eines regionalen Entwicklungszentrums im äußeren Entwicklungsraum als Mittelzentrum wahr und stellt damit die zweite Kategorie nach den regionalen Entwicklungszentren des Städtekrans dar.

Ihre Aufgabe liegt damit u.a. in der Stabilisierung der Bevölkerungszahl, der Schaffung gleichwertiger Lebensverhältnisse und dem Neuaufbau leistungsfähiger, diversifizierter industriell-gewerblicher Strukturen.

Weitere erwähnenswerte generelle Ziele:

- ⇒ Stärkung der Wohn- und Gewerbefunktion
- ⇒ Gewährleistung der Siedlungsentwicklung durch die Verdichtung vorhandener Bauflächen und Sanierung erhaltenswerter Bausubstanz (Innenverdichtung hat Vorrang vor Flächenneuausweisungen)
- ⇒ Schutz und sensibler Umgang mit landschaftlich und ökologisch bedeutsamen Bereichen

IV Ziele der Flächennutzungsplanung

Ein Vorkonzept zum Flächennutzungsplan der Stadt Schwedt/Oder sieht die Entwicklung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet mit einer zusammenhängenden Grünfläche entlang des Ufers der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße vor. Der Garagenhof soll als Sondergebiet Garagen dargestellt werden.

Das Stadtentwicklungsprogramm sieht vor, aufbauend auf den städtebaulichen Grundstrukturen der Stadt, eine weitere Differenzierung der Nutzungsarten vorrangig im Bereich der erweiterten Kanaluferzone vorzunehmen.

Der V+E-Plan greift die generellen Zielsetzungen der Stadt auf und setzt diese planungsrechtlich verbindlich in differenzierter Form um.

V Inhalt des Vorhaben- und Erschließungsplanes

1. Städtebauliches Konzept

Folgende generelle Leitlinien liegen dem Konzept zugrunde:

- ⇒ Ausschließliche Erschließung von Westen (Wasserplatz)
- ⇒ Nutzung des befestigten Uferteils als Aussichtspunkt, öffentlicher Platz, Café
- ⇒ Erhaltung der bestimmenden Pappelreihe in Ost-West-Richtung
- ⇒ Erhaltung der natürlichen Uferkanten mit Böschung und Vegetation
- ⇒ Abgrenzung von Garagenhof und Grenzbebauung des Sportzentrums durch Bepflanzung
- ⇒ Grünvernetzung im Gebiet mit Fußgängerpromenade (Wanderweg) am Ufer
- ⇒ Abstufung der Bebauung in ihrer Höhe und Dichte

Der Attraktivität des Standorts entsprechend, soll eine Bebauung mit hoher Wohnqualität für die künftigen Bewohner entstehen, deren Umfeld so gestaltet ist, daß die naturräumlichen Gegebenheiten genutzt und weiterentwickelt werden, die öffentliche Nutzung von Frei- und Grünflächen gewährleistet ist und die Erschließung in verkehrsberuhigter Form erfolgt.

Als Besonderheit aus der bisherigen Nutzung ist ein befestigter Uferteil am Ufer anzusehen, der als Kiesentladestation für das Betonwerk dienen sollte, jedoch nicht fertiggestellt wurde. Dieser einzige nicht natürlich gestaltete Uferrandbereich soll künftig aufgewertet und neu gestaltet werden, um in Form eines auch öffentlich zugänglichen Platzes mit Angeboten für Einkauf und Restauration eine besondere Attraktion im Plangebiet für Bewohner und Besucher zu werden, da sich von hier ein herrlicher Ausblick auf die Wasserstraße mit dem dahinterliegenden Naturschutzgebiet „Unteres Odertal“ und dem Oderstrom bietet.

Der Eingangsbereich des Wohnparks erhält eine platzartige, begrünte Form, die in einen Garagenhof und die vorhandene Grenzbebauung des Sportzentrums optisch abschirmende dichte Bepflanzung übergeht.

Die im Zuge des Ausbaus der Wasserstraße vorgesehene teilweise Verbreiterung zu Lasten des Plangebiets im Ostteil wurde insofern berücksichtigt, als in diesem ebenfalls als öffentliche Grünfläche ausgewiesenen Uferteil keine besonderen Festlegungen getroffen werden und diese Fläche auch nicht bei der Festlegung von Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt wurde.

Der im Südwesten in den Geltungsbereich einbezogene Uferstreifen soll erhalten werden und wird ebenfalls als öffentliche Grünfläche festgesetzt. Die dahinterliegende Böschung wird in ihrer Bepflanzung ergänzt und diese nach Norden erweitert. Die im Bereich des mittleren und östlichen Teils des Uferstreifens zum Teil vorhandenen und nach §32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes geschützten Biotope werden gesichert.

An zwei Stellen könnte im Zuge der späteren Ausgestaltung eine landschaftlich gestaltete Treppe die Zugänglichkeit und Verbindung der Grünbereiche und des Aussichtsplatzes herstellen.

Durch dieses System von öffentlichen Grünflächen wird darüberhinaus der Biotopverbund unterstützt, da sowohl die Kleingärten als auch die Schloßwiesen mit dem Wasserlauf und seinen Uferzonen vernetzt werden.

2. Natur und Landschaft (Auszug aus dem Erläuterungsbericht zum Grünordnungsplan unter Berücksichtigung der Änderungen)

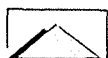
2.1 Bestandsanalyse

2.1.1 Lage und Landschaftsstruktur der Umgebung

Das Untersuchungsgebiet befindet sich in einer sehr ruhigen Lage am östlichen Stadtrand der Stadt Schwedt in dem Niederungsbereich der Oder an der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße: Nördlich und östlich des Geltungsbereiches befinden sich Kleingartenanlagen mit kleinen Lauben, westlich angrenzend liegt ein kleiner Wassersporthafen. Der gesamte südliche Bereich des Planungsgebietes ist unverbaut und verfügt über befestigte, naturnah bewachsene Uferzonen.

Die wassernahe Lage bestimmt die vorherrschende Landschaftsstruktur (Niederungsbereich) der Umgebung. Hier finden überwiegend Freizeitaktivitäten statt (Sportplatz, Rudersport, Angeln). Am gegenüberliegenden, befestigten und eingedeichten Ufer der Wasserstrasse beginnt die Auenlandschaft des Odertales, die als Naturschutzgebiet ausgewiesen ist. Das Planungsgebiet selbst liegt ca. 3 m höher als die Umgebung. Hier wurde für das Betonwerk ein Plateau aufgeschüttet.

Nördlich und östlich des Geltungsbereiches grenzen Kleingartenkolonien an, die wiederum in die Schloßwiesen übergehen.



2.1.2 Beschreibung der Schutzgüter

Boden

Nach Informationen des Geologischen Landesamtes handelt es sich bei dem Boden im Untersuchungsgebiet um einen humosen Sand über Ton.

Das Untersuchungsgebiet liegt in den Niederungsbereichen der Oder. Da es sich bei der Fläche um eine drei Meter hohe Aufschüttung handelt, kann jedoch davon ausgegangen werden, daß es sich bei den Flächen innerhalb des Geltungsbereiches um sandiges und steiniges Material handelt. Nähere Angaben über das Aufschüttungsmaterial können nicht gegeben werden, derzeit wird aber ein Bodengutachten erarbeitet.

Der natürlich vorkommende Bodentyp wird von dem Aufschüttungsmaterial überlagert. Im Rahmen der bauvorbereitenden Maßnahmen (Abriß von Erschließungsflächen, Gebäuden) haben durch den Einsatz schweren Gerätes zusätzliche schwerwiegende Eingriffe auf den Aufbau des Bodens stattgefunden. Der Boden auf den ehemaligen Schutt- und Lagerplätzen, auf denen sich nun eine schütterere ruderale Pionierflur gebildet hat, ist stark verdichtet. Eine humose Oberbodenschicht fehlt. Die Vegetation wächst in einem Sand-Kies- Gemisch. Eine humose Auflage haben lediglich die Böden entlang der Wasserstraße sowie die Grünflächen nördlich der Gebäude des Betonwerkes. Dieser Umstand erklärt sich durch die Tatsache, daß hier auch in der Vergangenheit keine Nutzungen stattfanden, so daß auch auf der Aufschüttung natürliche Bodenbildungsprozesse stattfinden konnten.

Wasser/Grundwasser

Gemäß den Informationen des Geologischen Landesamtes befindet sich das Grundwasser in Flußtälern unter anmoorigen Deckschichten. Wenn davon ausgegangen wird, daß der Grundwasserstand im Planungsgebiet in etwa die Höhe des Wasserstandes der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße hat, befindet sich die Oberfläche des Plangebietes 3-4 m oberhalb der Grundwasserlinie.

Klima/Luft

Übergeordnete Planungen, aus denen wertvolle Kaltluftentstehungsgebiete für den Luftaustausch des Stadtgebietes hervorgehen (Landschaftsplan), liegen für die Stadt Schwedt noch nicht vor. Es kann aber davon ausgegangen werden, daß gerade der Bereich der Schloßwiesen für das Klima der Stadt von großer Bedeutung sind.

Das Bauvorhaben selbst hat jedoch auf diese Bedeutung keinen Einfluß. Aufgrund der Lage des Planungsgebietes wird der Luftaustausch mit dem Zentrum der Stadt nicht behindert. Eine Auswirkung des Vorhabens auf die klimatische Situation der Stadt Schwedt kann somit ausgeschlossen werden.

Klimatische Veränderungen ergeben sich im kleinklimatischen Bereich und durch unterschiedliche Beschattungen und Luftverwirbelungen durch die neuen Gebäude.



2.1.4 Biotope (Pflanzen- und Tierwelt)

Flora

Das Planungsgebiet wird bis auf den Uferbereich von stark anthropogen geprägten Biotoptypen besiedelt.

Flächige Biotope

Den flächenmäßig größten Anteil nimmt eine von Hochstauden geprägte ausdauernde Ruderalflur (10126 "Sonstige ruderale Staudenflur") ein. Pflanzensoziologisch gehört sie zu der Klasse "Artemisietea vulgaris".

Der Biotoptyp setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

Achillea millefolium (Wiesen- Schafgarbe), *Agropyron repens* (Gemeine Quecke), *Agrostis tenuis* (Rot-Straußgras), *Anchusa officinalis* (Gebräuchliche Ochsenzunge), *Anthriscus sylvestris* (Wiesen- Kerbel), *Arctium lappa* (Große Klette), *Arctium minus* (Kleine Klette), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Artemisia vulgaris* (Gemeiner Beifuß), *Asparagus officinalis* (Spargel), *Avena fatua* (Flug-Hafer), *Berteroa incana* (Graukresse), *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras), *Capsella bursa -pastoris* (Hirtentäschel), *Carduus crispus* (Krause Distel), *Centaurea stoebe* (Rispen-Flockenblume), *Chenopodium album* (Weißer Gänsefuß), *Cichorium intybus* (Gemeine Wegwarte), *Cirsium arvense* (Acker-Kratzdistel), *Conyza canadensis* (Kanadisches Berufskraut), *Dactylus glomerata* (Knaulgras), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Echium vulgare* (Natternkopf), *Epilobium angustifolium* (Schmalblättriges Weidenröschen), *Epilobium hirsutum* (Rauhaariges Weidenröschen), *Equisetum arvense* (Acker- Schachtelhalm), *Erodium cicutarium* (Gemeiner Reiherschnabel), *Hypericum perforatum* (Tüpfel- Johanniskraut), *Lactuca serriola* (Kompaß-Lattich), *Medicago lupulina* (Hopfenklee), *Melilotus alba* (Weißer Steinklee), *Oenothera biennis* (Gemeine Nachtkerze), *Picris hieracioidis* (Gemeines Bitterkraut), *Plantago lanceolata* (Spitzwegerich), *Plantago Major* (Breit-Wegerich), *Poa angustifolia* (Schmalblättriges Rispengras), *Poa trivialis* (Gemeines Rispengras), *Potentilla reptans* (Kriechendes Fingerkraut), *Rubus caesius* (Kratzbeere), *Rubus fruticosus* agg. (Brombeere), *Rumex acetosa* (Sauerampfer), *Rumex obtusifolius* (Stumpfblättriger Ampfer), *Saponaria officinalis* (Echtes Seifenkraut), *Silene alba* (Weiße Lichtnelke), *Solidago canadensis* (Kanadische Goldrute), *Tanacetum vulgare*, *Taraxacum officinale* (Gemeiner Löwenzahn), *Trifolium repens* (Weißklee), *Urtica dioica* (Große Brennessel), *Verbascum phlomoides* (Windblumen- Königskerze), *Vicia cracca* (Vogel-Wicke), *Vicia hirsuta* (Zitterlinse), *Convolvulus arvensis* (Acker-winde), *Ballota nigra* (Schwarznessel), *Pastinaca sativa* (Pastinak), *Potentilla argentea* (Silber-Fingerkraut), *Petrorhagia prolifera* (Sprossendes Nelkenköpfchen), *Valeriana officinalis* (Echter Baldrian), *Tripleurospermum inodorum* (Geruchlose Kamille), Gemeines Schilf (*Phragmites australis*).

Auf ehemaligen Lager- und Schuttplätzen ist eine "Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften (10123)" der Klasse Dauco - Melilotion angesiedelt.

Folgende Arten wurden kartiert:

Anchusa officinalis (Gebräuchliche Ochsenzunge), *Artemisia campestris* (Feld- Beifuß), *Berteroa incana* (Graukresse), *Chenopodium album* (Weißer Gänsefuß), *Conyza canadensis* (Kanadisches Berufskraut), *Daucus carota* (Wilde Möhre), *Diploxys muralis* (Mauer- Doppelsame), *Echium vulgare* (Natternkopf), *Erodium cicutarium* (Reiherschnabel), *Linaria vulgaris* (Gemeines Leinkraut), *Melilotus alba* (Weißer Steinklee), *Melilotus officinalis* (Echter Steinklee), *Oenothera biennis* (Gemeine Nachtkerze), *Papaver dubium* (Saat-Mohn), *Polygonum aviculare* (Vogel-Knöterich), *Sedum acre* (Mauerpfeffer), *Senecio vernalis* (Frühlings-Greiskraut), *Senecio vulgaris* (Gemeines Greiskraut), *Sisymbrium altissimum* (Hohe Rauke), *Trifolium arvense* (Hasenklee), *Tripleurospermum inodorum* (Geruchlose Kamille).

Kleinstrukturen (punktförmig)

Im nördlichen Bereich in Kleingartennähe und vereinzelt in Gebäudenähe stehen junge Ziergehölze, die sich nach der brandenburgischen Kartieranleitung unter "071314 Hecken ohne Überschilderung, lückig, überwiegend nicht einheimischer Arten" einordnen lassen.

Die Gehölzarten sind

Acer negundo (Eschen-Ahorn), *Acer platanoides* (Spitz-Ahorn), *Betula pendula* (Hänge-Birke), *Aesculus hippocastanum* (Gemeine Roßkastanie), *Lycium barbarum* (Bocksdorn), *Malus i.S.* (Zierapfel), *Pinus sylvestris* (Wald-Kiefer), *Prunus cerasifera "Nigra"* (Blut-Pflaume), *Robinia pseudacacia* (Robinie), *Rosa canina* (Hundsrose), *Salix alba "Tristis"* (Trauerweide), *salix caprea* (Sal-Weide).

Vereinzelt tritt spontaner Gehölzjungwuchs (Robinie, Eschen-Ahorn, Spitz-Ahorn, Schwarz-Pappel, Zitter-Pappel, Hänge-Birke) besonders in Gebäudenähe auf.

Linienförmige Biotope

In Ost-West Richtung befindet sich eine Pappelreihe ("071423 geschlossene Baumreihe nicht einheimischer Baumarten) mit einer Krautschicht aus nitrophilen Saumgesellschaften ("05142 Staudenfluren frischer, nährstoffreicher Standorte"). Die Saumgesellschaft gehört pflanzenphysiologisch zum Klettenkerbel-Saum (*Torilidetum japonicum*) und setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

Artium minus (Kleine Klette), *Ballota nigra* (Schwarznessel), *Chelidonium majus* (Großes Schöllkraut), *Clematis vitalba* (Gemeine Waldrebe), *Galium aparine* (Klette- Labkraut), *Geranium robertianum* (Stinkender Storchschnabel), *Humulus lupulus* (Gemeiner Hopfen), *Parhenocissus quinquefolia* (Fünfblättriger Wilder Wein), *Torilis japonica* (Gemeiner Klettenkerbel), *Urtica dioica* (Große Brennessel).

Der ufernahe Teil des Planungsgebietes läßt sich zweckmäßiger Weise in drei Bereiche unterteilen:

a) Ufernahe Gehölzbestände

Die pflanzensoziologische und somit auch biotoptypengerechte Einordnung der ufernahen Gehölzbestände gestaltet sich aufgrund deren geringer flächenhafter Ausdehnung schwierig. Folgende Gehölze befinden sich, teilweise in Gruppen angesiedelt, im Bereich der Böschung und der Böschungskante:

Salix alba (Silber- Weide), *Salix fragilis* (Bruch- Weide), *Alnus glutinosa* (Schwarz- Erle), *Ulmus laevis* (Flutter-Ulme), *Populus spec.* (Pappel).

Die Krautschicht wird gebildet von

Glechoma hederacea (Gundermann), *Convolvulus sepium* (Zaun- Winde), *Lotus uliginosus* (Sumpf- Horn- klee), *Mentha cf. aquatica* (Wasser-Minze), *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras), *Rubus caesius* (Kratzbeere), *Solanum dulcamara* (Bittersüßer Nachtschatten), *Sium latifolium* (Breitblättriger Merk), *Urtica dioica* (Große Brennessel).



Die Hauptbaumarten sind *Salix alba* (Silber-Weide) und *Salix fragilis* (Bruch-Weide) mit den typischen krautigen Begleitern. Die Einordnung erfolgt daher in die Klasse der *Salicetea purpureae*, hier des Verbandes *Salicion albae*. *Ulmus laevis* (Flatter-Ulme) und *Alnus glutinosa* (Schwarzerle) sind Begleitbaumarten. Die Gehölzgruppen sind Relikte eines Pappel-Weiden-Weichholz-Auwaldes (08120).

b) Böschung

Im gesamten Böschungsbereich befindet sich eine uferbegleitende Gilbweiderich-Hochstauden-Gesellschaft (*Veronicetum longifoliae*), die jedoch stellenweise stark von *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras) dominiert wird. Nach der brandenburgischen Kartieranleitung erfolgt die Einordnung dieses Biotoptyps unter "Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte (05141)". Die Vegetation der Böschung setzt sich aus folgenden Arten zusammen:

Agrostis alba (Weißes Strausgras), *Alopecurus pratensis* (Wiesen-Fuchsschwanz), *Arrhenatherum elatius* (Glatthafer), *Calamagrostis epigejos* (Land-Reitgras), *Convolvulus sepium* (Zaun-Winde), *Equisetum arvense* (Acker-Schachtelhalm), *Euphorbia esula* (Scharfe Wolfsmilch), *Galium mollugo* (Wiesen-Labkraut), *Heracleum sphondylium* (Wiesen-Bärenklau), *Lapsana communis* (Rainkohl), *Lotus uliginosus* (Sumpf-Hornklee), *Lysimachia vulgaris* (Gemeiner Gilbweiderich), *Lythrum salicaria* (Blut-Weiderich), *Stellaria graminea* (Gras-Sternmiere), *Symphitum officinale* (Beinwell), *Valeriana officinale* (Echter Baldrian), *veronica longifolia* (Langblättriger Blauweiderich).

c) Ufersaum

Der direkte Uferbereich wird stark von Röhrichtgesellschaften (*Phalaridetum arundinaceae*, *Phragmitetum australis*) dominiert. Es treten aber auch *Filipenduletum ulmariae* (Echtes Mädesüß) und *Angelicetum archangelicae* (Echte Engelwurz) -Gesellschaften auf.

Am Ufersaum haben sich folgende Arten angesiedelt:

Acorus calamus (Kalmus), *Angelica archangelica* (Echte Engelwurz), *Carex cf. gracilis* (Schlanksegge), *Carex cf. paniculata* (Rispen-Segge), *Iris pseudacorus* (Teich-Schwertlilie), *Lycopus europaeus* (Ufer-Wolfstrapp), *Lysimachia vulgaris* (Gemeiner Gilbweiderich), *Lythrum salicaria* (Blut-Weiderich), *Phalaris arundinacea* (Rohrglanzgras), *Phragmites australis* (Gemeines Schilf), *Senecio erraticus* (Spreizblättriges Greiskraut), *Rumex conglomeratus* (Knäuel-Ampfer), *Sium latifolium* (Breitblättriger Merk), *Stachys palustris* (Sumpf-Ziest), *Filipendula ulmaria* (Echtes Mädesüß), *Peucedanum palustre* (Sumpf-Haarstrang).

Dem Ufersaum vorgelagert ist eine Schwimmblattzone mit der gelben Teichrose (*Nuphar lutea*).

Einzelbäume

Im Plangebiet stehen außerhalb der oben beschriebenen Biotoptypen folgende Einzelbäume:

Baumart	Stamm- umfang	Zustand	Stückzahl	Gesamtstamm - umfang
Ahorn	30	vital	8	240
Ahorn	60	vital	3	180
Ahorn	90	vital	2	180
Ahorn	120	vital	1	120
Ahorn	210	vital	7	1470
Birke	30	vital	2	60
Birke	60	vital	1	60
Eiche	60	vital	1	60
Eiche	120	vital	1	120
Kastanie	30	vital	7	210
Kastanie	60	vital	1	60
Linde	90	vital	1	90
Pappel	90	vital	9	810
Pappel	120	vital	1	120
Pappel	150	vital	3	450
Pappel	240	vital	28	6720
Pappel	270	vital	2	540
Robinie	30	vital	4	120
Robinie	60	vital	10	600
Robinie	90	vital	13	1170
Robinie	120	vital	3	360
Robinie	150	vital	3	450
Weide	90	vital	2	180
Weide	150	vital	1	150
Summe			114	14.520

Fauna

Im Rahmen des Gutachtens erfolgte keine faunistische Kartierung. Es kann somit nur eine potentielle Abschätzung der Fauna erfolgen:

Die krautigen, blütenreichen Bestände der Ruderalvegetation bieten einen wertvollen Lebensraum für Schmetterlinge (Schachbrett, Bläuling, Tagpfauenauge, Dickkopffalter, Kohlweißling), Spinnen, Weichkäfer, Laufkäfer, Bockkäfer, Schrecken, Schnecken und blütenbesuchende Insekten. Die vorhandenen Solitärbäume- und Gruppen in Verbindung mit der samenreichen Hochstaudenflur machen das Gebiet auch für die Avifauna (Pirol Stieglitz, Girlitz, Hänfling, Buchfink, Goldammer, Grünfink und Ringeltaube) interessant. Libellen, Wasserfrösche und verschiedene Blatt- und Wasserkäferarten besiedeln den bewachsenen Uferbereich und Röhrichtbestände sind zudem Brut- und Lebensraum vieler Vogelarten.

2.1.5 Landschaftsbild und Erholungseignung

Das Planungsgebiet befindet sich in ruhiger Stadtrandlage. Die Fläche wird bislang ausschließlich von einer von Westen kommenden sehr ruhigen Straße (Regattastraße) erschlossen. Ein großer Sportplatz und ein benachbarter Wassersporthafen westlich des Untersuchungsgebietes sowie die umliegenden Kleingartenanlagen, laden zu den verschiedensten Freizeitaktivitäten ein. Das Planungsgebiet mit den barackenähnlichen Gebäuden und den Ruderalflächen stellte jedoch eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes und der Erholungseignung dar. Durch die monotonen Gebäude, die hohen Förderkräne und das Lagern verschiedener Baustoffe ist das Betonwerk weithin sichtbar. Darüberhinaus ist das Gelände bis an das Ufer eingezäunt, sodaß der Grünstreifen für die Öffentlichkeit nicht nutzbar ist.

- Steht man auf dem Gelände des ehemaligen Betonwerkes, blickt man im Süden über den Kanal auf die Auenlandschaft des "Unteren Odertales". Der Uferbereich der gegenüberliegenden Seite ist, im Gegensatz zu dem bewachsenen, geschwungenem Ufersaum des Untersuchungsgebietes, ein grasbewachsener Deich. Die Grenze des kürzlich ausgewiesenen Nationalparks "Unteres Odertal" verläuft südlich des Kanales. Im Osten und Norden wird das Landschaftsbild geprägt durch die schachbrettartigen Anlagen der Kleingärten. Die weitere Umgebung bilden weiträumige Niederungswiesen (Schloßwiesen), die teils als Grünland und teils als Weideland genutzt werden.

2.2 Bewertung des derzeitigen Zustands von Natur und Landschaft - Ökologische Funktionen innerhalb des Geltungsbereiches

2.2.1 Bewertungskriterien

- Die Bewertung der ökologischen Funktionen der Flächen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplanes und die des Eingriffs in Natur und Landschaft erfolgen unter Berücksichtigung folgender Kriterien und ökologischer Funktionen:

- Anthropogener Einfluß auf den Boden
- Retentionsvermögen von Niederschlägen
- Grundwasserneubildungsrate/ Geschütztegrad gegenüber Schadstoffen
- Anteil naturnaher Biotope
- Gefährdung des Biotoptyps
- Biotopverbund
- Erkennbarkeit des Naturraums
- Anteil landschaftstypischer oder gestalterischer Einzelelemente
- großräumige visuelle Beeinträchtigung
- akustische und/oder geruchliche Beeinträchtigung

2.2.2 Boden

Der anthropogene Einfluß auf den Boden ist im gesamten Planungsgebiet sehr hoch. Auf ca. 48.000 m² (39 % der Gesamtfläche) ist der Boden durch die noch vorhandenen Gebäude und Erschließungsflächen des Betonwerkes unter Verlust aller natürlicher Bodenfunktionen technogen überprägt. Auf ca. 18.000 m² (14% der Gesamtfläche) wurden Bau- und Betriebsstoffe gelagert, wodurch die ökologischen Bodenfunktionen stark eingeschränkt sind. Die Bodenfunktionen sind auch jetzt noch nach Abtransport des Lagergutes beeinträchtigt: Die ehemaligen Lagerflächen sind verdichtet. Eine humose Oberbodenschicht ist nicht vorhanden. Die wichtigen Bodenfunktionen wie Puffer- und Retentionsvermögen von Niederschlägen sind beeinträchtigt. Auch die Eignung der Flächen als Lebensraum für Flora und Fauna ist in ihrem jetzigen Entwicklungsstadium (Röhboden) eingeschränkt. Die Böden der Grünflächen des Uferbereiches und die Freiflächen nördlich der Gebäude und ehemaligen Lagerplätze verfügen uneingeschränkt über sämtliche ökologischen Bodenfunktionen (siehe Karte über die ökologische Wertigkeit der Böden in der Anlage). Zusammenfassend ist festzustellen, daß auf ca. 50% der Untersuchungsfläche (versiegelte und ehemals versiegelte Bereiche, ehemalige Baustofflagerplätze) ökologische Bodenfunktionen nicht bzw. nur sehr eingeschränkt vorhanden sind.

2.2.3 Wasser

Über den Geschützteitsgrad des Grundwasser im Planungsgebiet können keine eindeutigen Angaben zugrunde gelegt werden. In dem sandigen Aufschüttungsmaterial mit dem nur in Teilbereichen vorhandenen, geringen Humusanteil werden nur sehr eingeschränkt Schadstoffabbauprozesse ablaufen, sodaß potentiell die Gefahr von Verunreinigungen gegeben ist. Diese Einschätzung ist bei der Behandlung des Niederschlagswassers im Untersuchungsgebiet zu berücksichtigen.

2.2.4 Biotope

Den größten Anteil der naturräumliche Ausstattung im Untersuchungsgebiet nehmen die ausdauernden Ruderalgesellschaften der Abstands- und Freiflächen ein. Die große Artenvielfalt ist typisch für derartige Pflanzengesellschaften an stark anthropogen geprägten Standorten. Auf die Funktion der Ruderalfluren als Lebensraum wurde bereits verwiesen.

Die unterlassene Nutzung stellt für Kulturflüchter potentiell eine wichtige Nische dar. Die ehemaligen Lagerplätze (Rohboden) sind von einer schütterten ruderalen Pionierflur besiedelt, die als Nahrungsreservoir für blütenbesuchende Insekten und samenfressende Vögel eine Bedeutung für die Fauna hat. Die geringe Dichte der Vegetation bietet keinerlei Schutz- und Rückzugsfunktionen für die Fauna. Daher ist der ökologische Wert dieser Flächen (Mangel an Schutz im bodennahen Raum) für die Fauna stark eingeschränkt.

Die Uferzone stellt einen ökologisch sehr wertvollen Bereich dar. Der dichte Bewuchs der Böschung und des Ufersaumes sowie die kleinflächigen Röhrichtbestände und Teichrosen geben dem Kanal an dieser Stelle einen naturnahen, flußähnlichen Charakter. Relikte des ursprünglich hier angesiedelten Pappel-Weiden-Weichholz-Auwaldes weisen deutlich auf die Zugehörigkeit des Naturraums hin. Gemäß der "Biotpkartierung Brandenburg, Kartieranleitung" (S. 86, Hrsg. Landesumweltamt Brandenburg) werden unter Wäldern und Forsten geschlossene, von Bäumen beherrschte Gehölzbestände mit einer Größe von über einem Hektar verstanden. Obwohl die flächenhafte Ausdehnung der Weiden und Pappeln am Ufer zu gering ist für eine Klassifikation als Pappel-Weiden-Weichholz-Auwald (geschützt nach § 32 BbgNatSchG), sind selbst kleinflächige Vorkommen dieses Biotoptyps stark gefährdet und daher schützenswert.

Die uferbegleitende Hochstaudenflur feuchter bis nasser Standorte der Uferböschung gehört in Brandenburg nicht zu den gefährdeten Biotoptypen, ist aber nach § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützt. Der Biotoptyp wird stellenweise stark von Land-Reitgras dominiert, was auf störende Einflüsse (Nährstoff) hinweist und langfristig zu einem Verschwinden der geschützten Hochstaudenfluren führen kann.

Andererseits wird die Böschung unter anderem von der gefährdeten Art *Veronica longifolia* besiedelt (Brandenburgische „Liste der gefährdeten Farn- und Gefäßpflanzen“, Stufe 3). Zur langfristigen Erhaltung des geschützten Biotoptyps sollten landschaftspflegerische Maßnahmen, wie beispielsweise die jährliche Mahd der Böschung, erfolgen.

Zu den geschützten Biotopen gehören darüberhinaus die im Uferbereich zum Teil vorhandenen Röhrichtgesellschaften. Diese können jedoch nicht flächenscharf dargestellt werden. Es wird daher empfohlen, den größten Teil des Uferbereichs mit einem Erhaltungsgebot nach §9 Absatz 1 Nr.25 BauGB zu belegen.

Die vorhandenen Gehölzgruppen im Untersuchungsgebiet sind zusammen mit der uferbegleitenden Vegetation wichtige lineare Elemente für den Biotopverbund zwischen der offenen Auenlandschaft und der äußeren Stadtrandzone.

2.2.5 Landschaftsbild

Das Untersuchungsgebiet liegt in einer Gegend mit sehr guten Naherholungsmöglichkeiten am äußersten Stadtrand der Stadt Schwedt. Das Landschaftsbild der Umgebung wird im besonderen durch den Kanal und die daran angrenzende naturnahe Auenlandschaft der Oder geprägt und besitzt dadurch einen sehr hohen Reiz. Das Planungsgebiet stellt als Industriebrache in einer derart geprägten Umgebung eine großräumige visuelle Beeinträchtigung dar.

2.2.6 Geruchliche/akustische/stoffliche Beeinträchtigung

Geruchliche und akustische Beeinträchtigungen wurden bei der Bestandsaufnahme nicht festgestellt.

2.3 Landschaftsplanerische Ziele zur Minimierung der Eingriffsfolgen

Die prioritäre landschaftsplanerische Zielstellung ist die Minimierung der Eingriffsfolgen innerhalb des Geltungsbereichs des Vorhaben- und Erschließungsplans.

Die landschaftsplanerischen Ziele zur Minimierung der Eingriffsfolgen im Planungsgebiet sind

⇒ Erhaltung/Schaffung von Lebensraum für Tiere und Pflanzen

- Durchgrünung des gesamten Bebauungsgebietes
- Abgrenzung des Garagenhofes und der Grenzbebauungen durch Bepflanzung
- Grünvernetzung von Süd (Ufer) nach Nord (Kleingärten)
- Erhaltung der Pappelallee als bestimmende Baumreihe in Ost- West -Richtung
- Weitgehende Erhaltung der natürlichen Vegetation des Uferbereiches

⇒ Einbindung vorhandener Landschaftsstrukturen/Erhaltung des Landschaftsbildes

- Weitgehende Erhaltung der natürlichen Uferkanten mit Böschung und der bestehenden Vegetation
- Erhaltung der Pappelreihe
- Durchgrünung des Bebauungsgebietes mit für den Landschaftsraum typischen Arten und Strukturen

⇒ Erhaltung des Wasserhaushaltes /Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Planungsgebietes

- Vermeidung von Regenwasserkanalisierung
- Einrichtung von Mulden- Rigolen- Systemen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf öffentlichen Grünflächen
- Versickerung des Niederschlagswassers auf privaten Flächen (Gärten)

⇒ Schonender Umgang mit dem Boden

- Wiederverwertung des abgetragenen Oberbodens
- Minimierung des Versiegelungsgrades (Teilversiegelungen von Stellplätzen, Wegen, Einfahrten)



2.4 Bewertung des Eingriffs in Natur und Landschaft

In den folgenden Kapiteln werden die Eingriffsfolgen, die durch die geplanten Baumaßnahmen verursacht werden, bezogen auf die verschiedenen sowie deren Funktionen im Naturhaushalt erläutert. Wegen der besseren Übersichtlichkeit werden im Anschluß an die Beschreibung der Eingriffsfolgen für die Schutzgüter die entsprechenden Minimierungs- bzw. Kompensationsmaßnahmen genannt.

2.4.1 Eingriffsfolgen auf den Boden

Unter Berücksichtigung der bauvorbereitenden Maßnahmen (Entsiegelung, Entfernung des Lagergutes) unterschreitet der durch das geplante Bauvorhaben entstehende Versiegelungsgrad (ca. 43 %) den Versiegelungsgrad (ehemalige Gebäude, Erschließungsflächen, Lagerflächen) des Betonwerkes (ca. 50 %). Eine Kompensation der Eingriffsfolgen auf das Schutzgut Boden wäre somit nicht erforderlich, da durch das geplante Wohngebiet der Versiegelungsgrad verringert wird.

Geht man jedoch von dem aktuellen Zustand des Untersuchungsgebietes aus, ergibt sich durch Errichtung des geplanten Wohngebietes eine zusätzliche Bodenversiegelung von ca. 6.290 m².

Die geplanten Baumaßnahmen überformen und versiegeln Bereiche des Untersuchungsgebietes, die zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme, zum einem durch Nutzungsauflassung (sonstige ruderales Staudenfluren), zum anderen durch im Rahmen der Abbrucharbeiten erfolgte Entsiegelungen und Abtransport des Lagergutes (Ruderales Pioniervegetation) über "offenen" Boden verfügten. Die natürlichen Bodenfunktionen sind auf diesen Flächen (eingeschränkt) erhalten und werden durch die Errichtung von Gebäuden und Straßen zerstört.

Kompensationsmaßnahmen:

Im Plangebiet werden ca. 9980 m² innerhalb der öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage bzw. 6.800 m² mit der Zweckbestimmung "Flächen für Maßnahmen" als nicht zu versiegelnde Flächen festgelegt. Zusätzlich werden ca. 4,1 ha im Bereich der privaten Gartenflächen nicht versiegelt, bzw. als Grünflächen wieder hergestellt. Unter Berücksichtigung des zu erhaltenden Uferbereiches (11.850 m² abzüglich des geplanten Wanderweges) entstehen insgesamt 68.140 m² Flächen mit uneingeschränkten, teils verbesserten Bodenfunktionen. Gegenüber dem Bestand, errechnet sich als Eingriffsfolge ein Verlust von 3.680 m² voll funktionsfähigen Bodens.

Durch die Anlage der privaten Grünflächen wird der vorhandene "Rohboden" rekultiviert: Verdichtungen werden aufgebrochen, sodaß sich die Retentionsfähigkeit für Niederschläge der stark beeinträchtigten ehemaligen Lagerflächen verbessert.



Das Anlegen der Grünflächen erfordert die Aufbringung von humosem Oberboden. Hierdurch wird das Puffervermögen sowie die Funktion des Bodens als Pflanzenstandort verbessert. Die Flächen werden also gegenüber dem Bestand aufgewertet.

Der eingriffsbedingte "Bodenverlust" wird darüberhinaus dadurch kompensiert, daß die textlichen Festsetzungen eine Teilversiegelung bei der Befestigung von Fußwegen, Stellplätzen und inneren Erschließungsflächen vorsehen, die für den Wasserhaushalt wichtige ökologische Funktionen (Versickerung) übernehmen können.

Im Vorhaben- und Erschließungsplan/Grünordnungsplan werden zusätzlich Festsetzungen für die Verpflichtung zur Versickerung von Niederschlagswasser getroffen, so daß auch diesbezüglich keine Eingriffsfolgen bestehen bleiben.

2.4.2 Eingriffsfolgen für das Grundwasser

Eine starke Veränderung der Regenwasserrückhaltung wäre im Bereich des geplanten Wohngebietes dann zu erwarten, wenn die anfallenden Niederschläge in die Kanalisation abgeleitet würden. Die vorliegende Planung sieht jedoch eine Versickerung des von den teilversiegelten und versiegelten Flächen abfließenden Niederschlagswassers vor. Das Rückhaltevermögen für Niederschläge wird daher, genauso wie die Grundwasserneubildungsrate, durch den Eingriff nur wenig beeinflusst.

Durch die Versickerung des Niederschlagswassers können aber Schadstoffe, die von den befestigten Flächen abgespült werden, in das Grundwasser gelangen, bzw. bei oberflächiger Einleitung in die Wasserstraße die Wasserqualität beeinflussen.

Kompensationsmaßnahmen

Um die natürliche Regenwasserversickerung im Planungsgebiet zu gewährleisten, ist eine Regenwasserkanalisierung zu vermeiden. Die Versickerung des Niederschlagswassers erfolgt über den belebten Oberboden bzw. in privaten oder öffentlichen Grünflächen. Hierdurch können etwaige in dem Versickerungswasser vorhandene organische Schadstoffe abgebaut werden, so daß negative Folgen für das Grundwasser vermieden werden.

Sollte sich bei der weiteren detaillierten Erschließungsplanung die Notwendigkeit ergeben, daß Sickerschächte erforderlich werden, so müssen hierfür bestimmte Versickerungsmulden angelegt werden. Diese können aus sickerfähigem Material (Sand, Kies) sein, erhalten jedoch eine mindestens 10 cm. starke humose Oberbodenabdeckung.

Wird die oberflächige Einleitung des Niederschlagswassers in den Kanal erforderlich, darf dies nur über eine vorgeschaltete Klärung (Koaleszenzabscheider) erfolgen.

2.4.3 Eingriffsfolgen für die Biotopfunktionen

Die geplante Bebauung ist verbunden mit der vollständigen Aufgabe des Biotoptypen "Sonstige ruderale Staudenflur" und "Ruderale Pioniervegetation außerhalb von Ortschaften".

Während die Ruderalflächen auf den Abstands- und Freiflächen für die Fauna wichtige Lebensraumkriterien wie Schutz- und Nahrungsfunktion erfüllen und eine potentielle ökologische Nische für viele wildwachsende Pflanzenarten darstellen, sind die ökologischen Funktionen der ruderalen Pionierflur auf den ehemaligen Lagerflächen eingeschränkt.

Das Untersuchungsgebiet gehört zu den anthropogen genutzten Sonderflächen. Im geplanten Wohngebiet geschieht gegenüber dem Bestand eine Umwandlung der Ruderalflächen (60.210m²) in überwiegend stark anthropogen geprägte "befestigte und unbefestigte Biotope des besiedelten Bereiches".

Es entstehen wenig wertvolle (versiegelte, teilversiegelte, halboffene Flächen, Trittrasen, Staudenbeete, Ziergehölze) Biotope, aber z.T. auch höherwertige Biotoptypen wie Baumgruppen, bodenbedeckende Strauchflächen und Hecken sowie naturnahe Wiesengebiete.

Die Planung sieht im Sinne der Eingriffsminimierung die Anlage von insgesamt ca. 58.620 m² Grünflächen vor. Hierdurch wird die Zerstörung der Ruderalflächen weitgehend kompensiert.

Weiterhin wird die weitgehende Erhaltung des Uferbereiches angestrebt. Da oberhalb der Böschungskante ein Wanderweg geplant ist, erfolgt dennoch die Rodung von ca. 2200 m² uferbegleitender Gehölzbestände. Zusätzlich werden ca. 800 m² der Gehölze des Uferbestandes als Folge des Ausbaues der Wohnbaufläche "E" gerodet. Für diese Rodungen sind Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen.

Ursprünglich sah die Planung im Sinne der Minimierung des Eingriffs den Schutz des restlichen Uferbereiches durch die Festsetzung der Fläche als "Fläche zur Erhaltung der Vegetation" vor. Übergeordnete Planungen des Bundes sehen jedoch den Ausbau der Wasserstraße vor. Durch die Ausbaumaßnahmen wird ein Teil des Uferbereiches betroffen sein. Daher erfolgt in diesem Bereich eine vom übrigen Uferbereich abweichende Festsetzung im Vorhaben- und Erschließungsplan ("Öffentliche Grünfläche"). Diese Fläche wird von den Eingriffsfolgen des geplanten Wohngebietes nicht betroffen.

Der Rest des ökologisch wertvollen Uferbereiches wird weitgehend durch die Festsetzung als Fläche zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation erhalten.

Zudem erfolgt die Rodung von 28 Einzelbäumen innerhalb der geplanten Wohnbauflächen. Folgende Einzelbäume werden gerodet:

Baumart	Stamm- umfang	Zustand	Stückzahl	Gesamtstamm - umfang
Ahorn	30	vital	1	30
Ahorn	90	vital	2	180
Ahorn	210	vital	4	840
Birke	30	vital	2	60
Pappel	90	vital	2	180
Pappel	150	vital	2	300
Pappel	240	vital	2	480
Robinie	30	vital	1	30
Robinie	60	vital	4	240
Robinie	90	vital	4	360
Robinie	120	vital	1	120
Robinie	150	vital	1	150
Weide	90	vital	2	180
Summe			28	3150

Kompensationsmaßnahmen

Zum Ausgleich des Eingriffes in den Gehölzbestand des Uferbereiches sind auf einer Fläche von ca. 6.800 m² Ausgleichsmaßnahmen vorgesehen. Der Verlust naturnaher Flächen des Uferbereiches wird durch die Neuanlage naturnaher Flächen kompensiert. Auf diesen Flächen erfolgt die Neupflanzung von 70 großkronigen, standorttypischen Bäumen. Als Krautschicht ist eine Wildwieseneinsaat vorzunehmen. Die vorhandenen Gehölze werden erhalten. Durch diese Maßnahme entsteht ein dichter Gehölzstreifen mit Rückzug- und Schutzfunktion für Flora und Fauna.

Die Neupflanzung und Erhaltung der Baumgruppen in Verbindung mit den Vegetationsstrukturen der angrenzenden Kleingärten und im besonderen mit der Auenlandschaft der Umgebung, haben für den Faunenschutz potentiell eine große Bedeutung. Zusätzlich ist entlang des geplanten Wanderweges die Neupflanzung von 55 standorttypischen Gehölzen, die sich in die naturräumliche Ausstattung der Umgebung einfügen, geplant.

Zur Kompensation der Zerstörung der Ruderalfluren werden außer der Festsetzungen der Grünflächen im Sinne der Eingriffsminimierung Pflanzgebote auf den privaten Gartenflächen festgesetzt. Durch diese Maßnahme entstehen ca. 3860 m² bodenbedeckende Strauchflächen und Hecken, wo Natur ihren Raum finden kann. Insgesamt erfolgt die Schaffung neuer Lebensräume durch eine Durchgrünung des Planungsgebietes.

Die geplanten Neupflanzungen von 197 kleinkronigen Alleebäumen und 49 großkronigen Bäumen innerhalb der privaten Gartenflächen mit einem Gesamtstammumfang von 3148 cm kompensieren die erforderliche Rodung der o.g. 28 Bäume (Gesamtstammumfang 3150 cm) auf den geplanten Wohnbauflächen.

2.4.4 Eingriffsfolgen für das Klima

Eingriffsfolgen auf das Klima können ausgeschlossen werden. Eventuell auftretende Überwärmungen innerhalb des geplanten Wohngebietes können, aufgrund der räumlichen Exposition, durch die verschiedenen Pflanzgebote kompensiert werden.

2.4.5 Eingriffsfolgen für das Landschaftsbild

Die geplante Bebauung der untersuchten Fläche führt zu einer Verschönerung des Landschaftsbildes und einer Verbesserung der Erholungseignung. Der Uferbereich als einziger reizvoller Blickfang innerhalb des Untersuchungsgebietes wird weitgehend erhalten und zudem der Allgemeinheit zugänglich gemacht (Wanderweg).

Die geplante aufgelockerte Bebauung mit dem relativ großen Grünflächenanteil, dem öffentlich zugänglichen Kanal (Aussichtsplattform) und dem naturnahen Uferbereich verwandelt das Ödland mit Industriebrachencharakter in ein attraktives Naherholungsgebiet. Die abgestufte bauliche Dichte, die ausschließliche Erschließung des Planungsgebietes über die bereits vorhandene Straße (Regattastraße) verhindert die Entstehung einer stark ausgeprägten baulichen Dominanz gegenüber dem angrenzenden Landschaftsraum.

Angestrebt wurde eine Entwurfsoptimierung in Hinblick eine Durchgrünung des gesamten Gebietes, und das Freihalten zusammenhängender Flächen mit naturnaher Gestaltung. Durch die Anlage standortgerechter Pflanzungen (Alleebäume) entlang den Straßen sowie in den privaten Gartenflächen wird der Anteil standortgerechter Vegetation erhöht.

2.4.6 Flächenbilanz

	Vor Eingriff	Nach Eingriff
versiegelte Bauflächen: versiegelte Gebäude u. Erschließungsflächen Betonwerk innerhalb der WA für Einzel- u Doppelhäuser	38.000 m ²	12.760 m ²
innerhalb der WA für Zweifamilienhäuser		5.720 m ²
Innerhalb der WA für Mehrfamilienhäuser		14.710 m ²
Sondergebiet Garagen innerhalb des Sondergebietes Handel/Gastronomie	10.000 m ²	10.000 m ²
		700 m ²
Verkehr		10.400 m ²
Summe versiegelter Flächen	48.000 m ²	54.290 m ²
private Grünflächen mit Festsetzungen zur Bepflanzung		41.840 m ²
Ruderale Pionierflur auf ehemaligen Lagerflächen	15.110 m ²	-----
Ruderale Hochstaudenflur	45.100 m ²	-----
Uferbereich Gehölzstreifen am Ufer Wanderweg mit Alleebäumen Hochstaudenfluren feuchter bis nasser Standorte	9.340 m ²	6.440 m ²
Röhricht	2.520 m ²	2.300 m ²
gesamt	660 m ²	2.520 m ²
	12.520	660 m ²
		11.820
Flächen für Maßnahmen	-----	6.800 m ²
Parkanlagen	4000 m ²	9.980 m ²
Summe	124.730 m ²	124.730 m ²

Bei der Berechnung der zu versiegelnden Flächen wurden folgende Grundflächenzahlen (GRZ) unter Berücksichtigung der nach § 19 BauNVO möglichen Überschreitungsmöglichkeiten zugrunde gelegt:

Wohnbaufläche A	0,4
Wohnbaufläche B	0,3
Wohnbaufläche D,E	0,25
Wohnbaufläche C	0,3

2.4.7 Tabellarische Bilanzierung der Eingriffsfolgen

Schutzgut	Eingriffsfolge	betroffen. Biotoyp	Ausgleichsmaßnahme
Boden	⊕	☉	☺
Zusätzliche Versiegelung durch Überbauung von ca. 6290 m ² Boden	Verlust von 3680 m ² Bodens mit uneingeschränkten Bodenfunktionen	Sonstige ruderales Hochstaudenflur, ruderales Pioniervegetation	"Rekultivierung" von ca. 41.840 m ² Boden durch das Aufbrechen von Verdichtungen und das Aufbringen von humosem Oberboden. (s. Kap. 7.2)
Wasser	⊕	☉	☺
Zusätzliche Zerstörung der Retentionsfähigkeit von 6290 m ² Boden	Verlust von teils stark eingeschränkt, teils uneingeschränkt versickerungsfähiger Flächen Verschmutzung des Grundwassers durch „Belastung des den Versickerungsanlagen zulaufenden Wassers	Sonstige ruderales Hochstaudenflur, ruderales Pioniervegetation Grundwasser	Versickerung des oberflächlich abfließenden Regenwassers auf den öffentlichen und privaten Flächen. Versickerung des ablaufenden Wassers über eine belebte Bodenschicht, Reinigung des von den Verkehrsflächen abfließenden Regenwassers
Luft/Klima	☺	☺	☺
Arten-u. Biotopschutz	⊕	☉	☺
	Vollständige Aufgabe der Ruderalvegetation, Verminderung des uferbegleitenden Vegetationsbestandes um ca. 2900 m ² durch den Ausbau eines Wanderweges (2300 m ²) und durch den Eingriff der Wohnbaufläche "E" (ca. 800 m ²), Rodung von 28 Einzelbäumen mit einem Gesamtstammumfang von 3150 cm durch die Errichtung der geplanten Gebäude	Ruderales Hochstauden, ökologisch wertvoller Uferbereich, Einzelbäume	Anlage von ca. 58.620 m ² Grünfläche. Schaffung von 3860 m ² bodenbedeckenden Strauchflächen und Hecken Neuanlage einer naturnahen Fläche von ca. 6.800 m ² mit 70 standortgerechten großkronigen Bäumen und Einsaat einer Wildwiesenmischung. Pflanzung von 55 standortgerechten Gehölzen entlang des geplanten Wanderweges. Pflanzung von 197 kleinkronigen heimischen Bäumen in den privaten Gartenflächen, Pflanzung von 49 großkronigen heimischen Bäumen mit einem Gesamtstammumfang von 3148 m ² innerhalb der privaten Gartenflächen
Veränderung Orts- und Landschaftsbild	☺	☉	☺
	Aufwertung des Landschaftsbildes und Schaffung eines Erholungswertes durch die Umwandlung einer Industriebrache in ein Wohn- und Erholungsgebiet		Anpflanzung von standortgerechten Gehölzen, Schaffung von naturnahen Grünflächen, Eingrünung der Verkehrsflächen, weitgehende Erhaltung des naturnahen Uferbereiches

2.4.8 Liste der zu verwendenden Pflanzen**A - Bäume**

Acer campestre (K,P)	Feldahorn
Acer platanoides (S,W,M,P)	Spitzahorn
Acer pseudoplatanus (S,W,M,P)	Bergahorn
Aesculus hippocastaneum (S)	Roßkastanie
Betula pendula (W,M,P)	Birke
Carpinus betulus (W,M,P)	Hainbuche
Crataegus monogyna (K)	Weißdorn
Fraxinus excelsior (W,P,M)	Esche
Juglans regia (W,P)	Walnuß
Quercus robur (W,M,P)	Stieleiche
Quercus petraea (W,M,P)	Traubeneiche
Obstbäume (K,P,W)	
Prunus avium (W,P)	Vogelkirsche
Salix alba (W,M,P)	Weide
Sorbus aucuparia (W,M,P)	Eberesche
Tilia cordata (S,W,M)	Winterlinde

- (S) Straßenbäume
- (K) Kleinkronige Bäume für Wohnbauflächen C,D,E
- (W) Bäume für Wohnbauflächen
- (M) Bäume für Maßnahmenflächen
- (P) Parkbäume

B - Sträucher

Cornus mas	Kornelkirsche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Haselnuß
Euonymus europaeus	Pfaffenhütchen
Hippophae rhamnoides	Sanddorn
Lonicera xylosteum	Heckenkirsche
Obststräucher	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Ribes sanguineum	Blut-Johannisbeere
Rosa canina	Hundsrose
Rosa rubiginosa	Weinrose
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

3. Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplans

3.1 Art der baulichen Nutzung

Die geplanten Bauflächen für eine Wohnbebauung werden in Anlehnung an das Allgemeine Wohngebiet als Wohnbauflächen mit der Unterteilung A-F festgesetzt. Die aus dem Vorkonzept zum Flächennutzungsplan entwickelten Festlegungen zur Art der Nutzung berücksichtigen den im Vorhaben- und Erschließungsplan notwendigen weitergehenden Konkretisierungsgrad der Planung im Gegensatz zum Bebauungsplan.

So werden durch Textfestsetzungen zur Art der Nutzung und zur Bauweise den einzelnen Arten der Wohnbauflächen die zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Bauformen der Wohngebäude zugeordnet.

Eine Besonderheit bildet die Wohnbaufläche F, in der neben dem Wohnen entsprechend dem städtebaulichen Konzept auch der Versorgung des Gebiets dienende Läden und Schank- und Speisewirtschaften zulässig sind.

Um einen gewissen Spielraum in der Ausgestaltung der Wohnbauten und damit auch eine flexible Anpassung an den konkreten Bedarf bei Errichtung der Gebäude, der nicht im Detail während der Planaufstellung festlegbar ist, zu ermöglichen, werden teilweise Ausnahmen zu den Arten der Wohngebäude festgesetzt.

Textfestsetzungen zur Art der baulichen Nutzung im einzelnen:

1.1 Die Wohnbauflächen A-E dienen ausschließlich dem Wohnen.

1.2 Die Wohnbaufläche F dient vorwiegend dem Wohnen. Allgemein zulässig sind Wohngebäude und die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden sowie Schank- und Speisewirtschaften. Oberhalb des 1.Vollgeschosses sind nur Wohnungen zulässig. Ausnahmsweise können im 1.Vollgeschoß Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Entsprechend dem Konzept sind hier, dem Uferplatz am „Bollwerk“ zugeordnet, neben dem Wohnen auch Versorgungseinrichtungen zulässig. Durch diese Steuerung sollen ein Anziehungs- und Treffpunkt für die Siedlung geschaffen werden, notwendige dezentrale Einkaufsmöglichkeiten im Gebiet entstehen können und gleichzeitig dadurch die übrigen Bereiche ausschließlich dem Wohnen vorbehalten bleiben. Um den Charakter eines Wohngebiets beizubehalten und Störungen (u.a. durch erhöhtes Verkehrsaufkommen) zu vermeiden, bleiben die zusätzlich zum Wohnen zulässigen Nutzungen auf das 1.Vollgeschoß beschränkt.

1.3 Das Sondergebiet Garagen dient ausschließlich der Sicherung des Bestands (Garagen, Stellplätze und Zufahrten). Die zusätzliche Errichtung von Garagen oder die Anlegung von weiteren Stellplätzen oder Zufahrten ist nicht zulässig.

Aufgrund der Forderungen des Landesumweltamts Abt. Gewässerschutz ist diese Textfestsetzung erforderlich. Der gegenwärtige Bestand des Garagenhofs wird rechtlich verankert, eine Ausweitung der Nutzung muß zum Schutz des Grundwassers - insbesondere bezogen auf die Trinkwassergewinnung - unterbleiben.

3.2. Maß der baulichen Nutzung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan ist das Maß der baulichen Nutzung durch differenzierte Vorgaben zu den zulässigen Vollgeschossen, der zulässigen Grund- (GRZ) bzw. Geschoßflächenzahl (GFZ) und der überbaubaren Grundstücksflächen in Form von differenzierten Baugrenzen vorgegeben.

Bezogen auf die Gesamtfläche der den Wohnbauflächen zugeordneten Netto-Bauflächen wird eine mittlere GFZ von 0,49 erreicht (siehe auch Punkt VII Flächenberechnung). Bezogen auf die Brutto-Gesamtfläche des Geltungsbereiches beträgt die mittlere GFZ lediglich 0,31.

Diese Werte sind als moderate Dichte für die Bebauung des Bereichs anzusehen und stehen im Einklang mit dem Ziel einer sowohl für das Orts- und Landschaftsbild verträglichen als auch ökonomisch tragbaren Bauweise, die sich letztendlich in bezahlbaren Mieten bzw. Baulandpreisen niederschlägt.

Im einzelnen wird zwischen

- Wohnbaufläche A Geschoßzahl II / GRZ 0,4 / GFZ bis 0,6
- Wohnbaufläche B Geschoßzahl II / GRZ 0,3 / GFZ bis 0,5
- Wohnbaufläche C Geschoßzahl II / GRZ 0,3 / GFZ bis 0,5
- Wohnbaufläche D Geschoßzahl II / GRZ 0,25 / GFZ bis 0,45
- Wohnbaufläche E Geschoßzahl II / GRZ 0,25 / GFZ bis 0,4
- Wohnbaufläche F Geschoßzahl III / GRZ 0,4 / GFZ bis 0,6

unterschieden (Textfestsetzung Nr. 2.1).

Die Nutzungsmaße der einzelnen Bauflächen sind der auf der Grundlage des städtebaulichen Konzepts beabsichtigten Struktur und Dichte und den jeweils festgesetzten Bauformen und Nutzungen im Sinne einer kosten- und flächensparenden Bauweise angepaßt.

2.2 Innerhalb der Wohnbaufläche A ist die Errichtung eines 3.Vollgeschosses zulässig, wenn dieses Geschoß als Staffelgeschoß mit einer Fläche von max. 2/3 des darunterliegenden Geschosses ausgebildet wird und die zulässige Geschoßflächenzahl nicht überschritten wird.

Im Eingangsbereich der Siedlung mit stadtvillenartigen Mehrfamilienhäusern soll durch diese Festsetzung ein größerer Gestaltungsspielraum eröffnet werden, ohne die Dichte zu erhöhen. Bezweckt ist hiermit eine abwechslungsreiche Architektur als eine das Siedlungsbild leitende Bauform am Siedlungseingang. Hiermit wird an den Stil entsprechender Vorortbereiche anderer Städte aus der ersten Hälfte des Jahrhunderts angeknüpft.

3.3 Textfestsetzungen zur Höhe baulicher Anlagen

3.2 Innerhalb der Wohnbaufläche B beträgt die maximale Firsthöhe 12m.

Die Wohnbaufläche B mit Mehrfamilienhäusern als Einzelgebäude in offener Struktur ist am sensiblen Übergang von Siedlungsrand und Landschaftsraum angeordnet. Die Höhenbeschränkung, die hohe Sockel u.ä. ausschließt, rechtfertigt sich aus dem Schutz des Landschaftsbilds.

3.4 Textfestsetzungen zur Bauweise

4.1 Für die Wohnbauflächen gilt die offene Bauweise.

Die Art der geplanten Wohngebäude entspricht den Merkmalen der offenen Bauweise. Es soll hiermit sichergestellt werden, daß zur Wahrung der offenen Baustruktur auch beim Bau von Mehrfamilienhäusern seitliche Abstände zu den einzelnen Grundstücksgrenzen eingehalten werden. Die Art der Baugrenzenfestsetzung unterstützt dieses Ziel.

4.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Wohngebäude als Mehrfamilienhäuser allgemein zulässig.

Durch diese Festsetzung bleiben die Bereiche dieser Wohnbauflächen entsprechend der städtebaulichen Konzeption dem Geschoßwohnungsbau mit stadtvillenähnlicher offener Baustruktur vorbehalten.

4.3 Innerhalb der Wohnbauflächen C sind Einzel-, Doppel-, Reihen- oder 2-Familienhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch Mehrfamilienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Die Wohnbauflächen C schließen sich den Bereichen A an bzw. bilden den erweiterten Eingangsbereich der Siedlung. Ihre Baustruktur ist durch eine Mischung aus verschiedenen verdichteten Ein- und Zweifamilienhäusern mit evtl. einzelnen Mehrfamilienhäusern an städtebaulich verträglichen bzw. erwünschten Standorten geprägt.

4.4 Innerhalb der Wohnbauflächen D sind Einzel-, Doppel- und Reihenhäuser allgemein zulässig. Ausnahmsweise können auch 2-Familienhäuser zugelassen werden, wenn städtebauliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Die Wohnbauflächen D im Nordteil des Plangebiets als Siedlungsrand dienen dem Einfamilienhausbau. Einzelne Zweifamilienhäuser können eingefügt werden, wenn die städtebauliche Gestalt dieses Siedlungsrandes dadurch nicht gestört wird.

4.5 Innerhalb der Wohnbauflächen E sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig.

Die Wohnbauflächen E bilden die südlich der in Ost-West-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße geplanten, jeweils um eine Stichstraße mit Wendepplatz gruppierten Wohnhöfe. Dieser Konzeption entspricht eine offene Baustruktur, so daß andere Bauformen, wie z.B. Reihenhäuser, hier nicht zugelassen sind.

3.5 Textfestsetzungen zu überbaubaren Grundstücksflächen

Neben der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen und Festsetzung der zulässigen Grundflächenzahl werden folgende ergänzende Bestimmungen getroffen:

5.1 Stellplätze und Garagen für den durch die genehmigte Nutzung verursachten Bedarf sind innerhalb der Wohnbauflächen auch außerhalb der Baugrenzen zulässig.

Diese Festsetzung regelt die Anordnung der bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze bzw. Garagen auf den Grundstücken auch außerhalb der Baugrenzen. Zur Vermeidung einer Belastung des Gebiets durch auf Privatgelände untergebrachte Stellplätze anderer Nutzungen wird die Beschränkung auf die durch die genehmigte Nutzung sich ergebende und bauordnungsrechtlich geregelte Stellplatzanzahl festgesetzt.

5.2 Werden Garagen an der seitlichen Grundstücksgrenze errichtet, ist die Vorderkante einer bereits auf dem Nachbargrundstück errichteten Garage aufzunehmen.

Aus gestalterischen Gründen zum Schutz eines einheitlichen Straßenbilds ist diese Festsetzung erforderlich.

5.3 Auf allen nicht überbaubaren Grundstücksflächen können Nebenanlagen im Sinne des §14 BauNVO ausnahmsweise zugelassen werden, wenn städtebauliche Gründe nicht entgegenstehen und die Festsetzungen zur Grünordnung eingehalten sind.

Durch diese Festsetzung soll eine Störung des Ortsbilds verhindert werden.

3.6 Festsetzungen zu den Verkehrsflächen

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung unterschieden.

Die im Geltungsbereich liegenden Abschnitte des Wasserplatzes und der Regattastraße werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Durch planungsrechtliche Textfestsetzung Nr. 6.1 wird eine Einteilung dieser Straßenverkehrsflächen nicht zum Bestandteil des Plans gemacht. Wegen der nicht nur durch die geplante Nutzung im Gebiet, sondern durch andere, in diesem Verfahren nicht abschließend klärbare Belange wird nur der Straßenraum im Rahmen des Bestands übernommen, die Ausgestaltung jedoch offengelassen.

Die neu anzulegenden Erschließungsstraßen werden als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

6.2 Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Mischverkehrsflächen“ (M) sind ohne Trennung von Fahrbahn und Gehweg in verkehrsberuhigter Form auszubauen. Öffentliche Stellplätze sind so anzulegen, daß sie zur Verkehrsberuhigung beitragen (alternierendes Parken).

Der Ausbau dieser Wohnstraßen als Mischverkehrsflächen wird generell durch diese Textfestsetzung geregelt, eine detaillierte Ausbauplanung ist jedoch nicht Gegenstand des Plans.

Diese Wohnstraßen sind entsprechend ihrer Bedeutung innerhalb des Wohngebiets in der Breite von 7m (Haupterschließung in Ostwest-Richtung und Straße vom Eingang zum Uferbereich) auf 5m (kleinere Wohnstraßen als Sackgassen) abgestuft. Hierbei ergibt sich eine Breite von 6,4m bzw. 4,4m für die Verkehrsteilnehmer und ein befestigter Randstreifen, der auch die Straßenleuchten aufnimmt. Eine zusätzliche Gliederung erfolgt durch Pflanzinseln und innerhalb der 7m breiten Haupterschließungsstraßen angeordnete öffentliche Stellplatzflächen.

Die Wendekehren an den jeweiligen Straßenenden sind bis auf eine Ausnahme einer kurzen Sackgasse so ausgelegt, daß Wendemöglichkeiten für dreiachsige Müllfahrzeuge bestehen.

An drei der zusätzlich zur Auflockerung und Gliederung des öffentlichen Raums angeordneten Aufweitungen an der in Ostwest-Richtung verlaufenden Haupterschließungsstraße sind Standorte für Müllsammelbehälter des Dualen Systems festgesetzt.

Ziel dieser Verkehrsplanung ist der weitgehende Ausschluß des gebietsfremden Verkehrs, die Minderung der Fahrgeschwindigkeit und die Sicherheit und gleichberechtigte Nutzungsmöglichkeit für die Anwohner, insbesondere Kinder und ältere Menschen. Hierfür muß die sogenannte Leichtigkeit des Verkehrs zurücktreten zugunsten einer hohen Aufenthaltsqualität in abwechslungsreicher Gestaltung, die die Aufmerksamkeit des Autofahrers verbunden mit langsamer Fahrweise erzwingt.

3.7 Festsetzungen zur Grünordnung

Im Vorhaben- und Erschließungsplan wird zwischen öffentlichen und privaten Grünflächen unterschieden.

Als öffentliche Grünfläche wird neben dem Uferpark einschließlich seiner Anbindungen an den Wasserplatz und die nördlich gelegene Wegeverbindung entlang der Kleingärten der gegenüber dem Sportzentrum am Siedlungseingang gelegene Bereich ausgewiesen, der eine platzartig-räumliche Erweiterung der Straße darstellt.

Innerhalb dieser öffentlichen Grünflächen wird zwischen der Festsetzung „öffentlicher Uferpark“ und „öffentlicher Uferpark mit Spielplatz“ unterschieden.

Der Bereich mit Spielplatz befindet sich am Ufer in unmittelbarer Nähe von zwei Wendekehren und ist damit gut erreichbar. Außerdem befindet sich diese Fläche außerhalb des aufgrund vorhandener Biotopflächen am Uferrand als „Fläche mit Bindungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation“ festgesetzten Bereich des Uferparks.

Als private Grünflächen werden die abschirmenden bzw. überleitenden Bereiche entlang der Wohnbauflächen am Nordrand des Geltungsbereichs und zum Sondergebiet Garagen ausgewiesen.

Entsprechend dem brandenburgischen Naturschutzgesetz wurde begleitend zum Vorhaben- und Erschließungsplan ein Grünordnungsplan durch den Landschaftsarchitekten Ralf Rosinus erarbeitet (Auszüge s. 2.). Die dort als Ergebnis der Eingriffs-Ausgleichsbilanz festgelegten Regelungen und Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Vorhaben- und Erschließungsplan übernommen.

Diese grünordnerischen Festsetzungen betreffen erstens Festsetzungen im Plan, dies sind Umgrenzungen von Flächen innerhalb der Grünflächen sowohl für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft, als auch von Flächen mit Bindungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation, sowie die Festsetzung der zu erhaltenden vorhandenen Bäume durch Planzeichen.

Zweitens werden textliche Festsetzungen zur Grünordnung getroffen, die sich insbesondere auf die Versickerung des Niederschlagswassers, Pflanzbindungen für öffentliche und private Freiflächen, Qualitätsanforderungen für die Anpflanzungen und Anforderungen an die Ausbildung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten beziehen.

Ergänzt werden diese Festsetzungen durch eine Liste der zu verwendenden Pflanzen als Planbestandteil (s. unter 2.).

Die Textfestsetzungen zur Grünordnung im einzelnen:

- 7.1 Das Niederschlagswasser der Wohnbauflächen ist über Grünflächen innerhalb der privaten Grundstücke zu versickern.
Das Niederschlagswasser der öffentlichen Verkehrsflächen (Mischverkehrsflächen einschließlich öffentlicher Stellplätze) ist vor der Einleitung in Oberflächengewässer nach dem Stand der Technik zu reinigen.
- 7.2 Innerhalb der Wohnbauflächen A und B ist je 400m^2 nicht überbaubarer Fläche ein großkroniger Einzelbaum zu pflanzen. Mindestens 20% der nicht überbaubaren Flächen sind bodendeckend mit Strüchern und Bäumen zu bepflanzen. Dabei sind je m^2 Pflanzfläche 3 Decksträucher und je 15m^2 1 Großstrauch zu verwenden.
- 7.3 Innerhalb der Wohnbauflächen D und E sind entlang der äußeren Grenzen, nicht jedoch entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, Hecken zu pflanzen.
- 7.4 Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind entlang der Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung kleinkronige Bäume zu pflanzen. Der Pflanzabstand beträgt mindestens 6m, höchstens jedoch 10m.
- 7.5 Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft ist je 100m^2 ein großkroniger Baum zu pflanzen. Als Krautschicht ist die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorzunehmen.
- 7.6 Innerhalb der Flächen mit Bindungen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation dürfen Rodungen nur vorgenommen werden, um einen Wanderweg herzustellen. Entlang dieses Wanderweges sind großkronige Alleebäume in einem Abstand von 10m zu pflanzen. Die nicht mit Gehölzen bestanden Flächen dieses Bereichs sind als uferbegleitende Hochstaudenflur zu erhalten.
- 7.7 Innerhalb der Mischverkehrsflächen ist ein großkroniger Baum je 2 Stellplätze zu pflanzen.
- 7.8 Innerhalb des Geltungsbereichs sind alle zu erhaltenden Bäume während der Baumaßnahmen zu schützen.
Sind Rodungen unvermeidlich, so sind Ausnahmegenehmigungen auf Grundlage der geltenden Baumschutzverordnung zu beantragen und entsprechende Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich vorzunehmen.
- 7.9 Qualitätsanforderungen für festgesetzte Anpflanzungen:
Großkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 16cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Kleinkronige Bäume sind mit einem Mindeststammumfang von 12cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Großsträucher sind mit einer Mindesthöhe von 125cm, 3x verpflanzt, mit Ballen zu pflanzen.
Decksträucher sind mit einer Mindesthöhe von 60cm zu pflanzen.
Hecken erhalten eine Mindestbreite von 1m. Je lfdm sind 5 Pflanzen als Heister zu setzen.
Für alle festgesetzten Anpflanzungen sind die Arten der Pflanzenliste zu verwenden.
- 7.10 Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind aus nicht vollständig versiegeltem Material herzustellen.
Eine Befestigung von Zufahrten und Gehwegen auf den Baugrundstücken ist nur in einer Breite bis zu 3m zulässig.
- 7.11 Die Fassaden von Garagen und Nebenanlagen sind zu begrünen. Hierfür sind entsprechende Rankhilfen vorzusehen.



Zur Begründung der Textfestsetzungen zur Grünordnung und weitergehender Empfehlungen wird im Grünordnungsplan unter anderem ausgeführt:

Zu den öffentlichen und privaten Grünflächen

Der Anteil an Grünflächen, die lediglich zur "Repräsentation" dienen, soll im Sinne des Arten und Biotopschutzes auf das Nötigste beschränkt bleiben. Auf den innerhalb der öffentlichen und privaten Grünflächen als "Flächen für Maßnahmen" ausgewiesenen Bereichen sind landschaftstypische Gehölze gemäß der Pflanzenliste anzulegen. Hierfür sind je 100 m² ein großkroniger Baum zu pflanzen. Die Baumarten sind der Pflanzenliste zu entnehmen. Zur Herstellung einer naturnahen Wiese als Krautschicht ist eine Wildwieseneinsaat vorzunehmen, deren Mahd zwei mal jährlich erfolgt. Die extensive Bewirtschaftung bzw. Pflege wird vorausgesetzt.

Begründung:

Die Lage und Gestaltung nutzbarer Grünflächen ist nicht ohne Einfluß auf deren Biotopwert. In der Regel ist deren Biotopwert gering, da die angestrebte Zweckbestimmung einer Grünfläche deren intensive Nutzung als Erholungsraum ist. Durch die Anlage von standortgerechten Bäumen mit naturnahen Wiesenbereichen behalten die Flächen ihre ökologischen Funktionen. Die im Untersuchungsgebiet vorhandenen, wenig störungsempfindlichen Arten behalten ihre Lebensräume. Die geplante Begrünung des Geltungsbereichs hat zusätzlich einen abflußverzögernden Effekt und steigert die Regenrückhaltung

Zu den Flächen zur Erhaltung der vorhandenen Vegetation:

Der Uferbereich ist mit seinen natürlichen Uferkanten, dem Böschungsbereich und den Gehölzgruppen an der Böschungskante weitgehend zu erhalten. Innerhalb der Flächen dürfen Rodungen nur vorgenommen werden, um einen Wanderweg herzustellen. Als landespflegerische Maßnahme ist die einmalige Mahd der Böschung im Winterhalbjahr durchzuführen.

Begründung:

Der Uferbereich enthält nach §32 BbgNatSchG geschützte Biotope und gefährdete Pflanzengesellschaften, die durch diese Maßnahme erhalten werden. Zudem wirkt sich diese Maßnahme positiv auf das Landschaftsbild aus.

Die vom Wasser- und Schiffsamt geäußerten Anforderungen an die Freihaltung des unmittelbaren Uferbereichs in einer Breite von 5m können nur insofern berücksichtigt werden, als keine grundsätzlich entgegenstehenden Festsetzungen getroffen werden. Beim geplanten Ausbau der Wasserstraße ist dieser Konflikt in Abstimmung mit den Naturschutzbehörden zu lösen.

Zu den privaten Freiflächen:

Auf den privaten Grundstücksflächen sind Stellplätze und anderweitige Hofflächen und Zufahrten in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen.

Die auf Dach- und Hofflächen anfallenden Niederschlagswässer sind auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen (über eine belebte Oberbodenschicht) zu versickern und abzuführen.

Begründung:



Baumaßnahmen stellen einen schwerwiegenden Eingriff in den Boden- und Wasserhaushalt dar, indem sie die natürliche Versickerung des Niederschlagswassers reduzieren. Ziel der Planung ist es deshalb die Retentionsfähigkeit des Gebietes und seine Bedeutung für den Wasserhaushalt zu erhalten.

Die Maßnahmen sollen sicherstellen, daß ein möglichst großer Teil des Niederschlagswassers im Gebiet versickert.

Begründung zu den festgesetzten Anpflanzungen:

Durch die Anlage standortgerechter Pflanzungen entlang der Straßen und die Pflanzgebote auf den privaten Flächen besteht die Möglichkeit den Anteil der landschaftstypischer Elemente zu erhöhen. Die Maßnahme gewährleistet eine Durchgrünung des Wohngebietes, was sich einerseits positiv auf das Landschaftsbild auswirkt und andererseits neue Lebensräume schafft.

Zu den öffentliche Verkehrsflächen:

Das Niederschlagswasser der Straßen und öffentlichen Stellplätze ist vor der Einleitung nach dem Stand der Technik (Koaleszenzabscheider, Versickerungsmulden mit Schilf) zu reinigen.

Begründung:

Von den Straßen abfließende Niederschlagswässer sind potentiell mit organischen Stoffen belastet. Um einer Gefährdung des Grundwassers bzw. einer Verunreinigung der Böden vorzubeugen, ist wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III eine Versickerung nicht möglich. Die bezüglich der Ausführung mit dem Wasser- und Schiffsamt abzustimmende Einleitung in die Wasserstraße setzt eine Reinigung voraus.

Begründung zur Pflanzung von Bäumen im Bereich von Stellplätzen:

Die Anlage von halboffenen Bereichen erhöht die Retentionsfähigkeit des Planungsgebietes. Außerdem wirkt sich die Maßnahme positiv auf das Landschaftsbild aus.

Anpflanzung von Bäumen außerhalb des Geltungsbereiches

Entlang der Böschung, die das Planungsgebiet im Osten begrenzt und sich nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes befindet, wird die vorhandene lückige Pflanzung von Bäumen vervollständigt. Mit dieser Maßnahme wird erreicht, daß das Gebiet von einer geschlossenen Baumpflanzung umgrenzt wird, womit wiederum positive Effekte für das Landschaftsbild und den Windschutz verbunden sind.

3.8 Sonstige planungsrechtliche Textfestsetzungen

8.1 *Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Verbrennungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecken noch zur Beseitigung verbrannt werden. Die Verwendung von Erdgas, Heizöl EL und naturbelassenem Holz als Brennstoffe für Feuerungsanlagen, die dem Stand der Technik entsprechen, sind zugelassen. Elektrische Direktheizungen in Gebäuden sind nicht zulässig.*

Diese Festsetzung ist aus Gründen des Umweltschutzes erforderlich. Die Luftreinhaltung wird gefördert und die Beeinträchtigung der Bewohner des Gebiets wird verhindert.

Um die fußläufige Durchwegung des Gebiets zwischen Uferbereich und Haupterschließung zu ermöglichen und gleichzeitig für Einfamilienhäuser Wirtschaftswege zu schaffen, werden an drei Stellen Fußwege in Form eines Gehrechts zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Die Fahrfläche für die Feuerwehr zur Löschwasserentnahmestelle wird in Absprache mit der Feuerwehr als Schotterrasen angelegt, so daß keine zusätzlichen Eingriffsfolgen verursacht werden. Die Lage berücksichtigt den beabsichtigten Ausbau der Wasserstraße. Um auch für die Zeit bis zum Ausbau die Löschwasserentnahme zu sichern, wird die Fahrfläche für die Feuerwehr bis zur jetzigen Uferkante verlängert - gekennzeichnet als zwischenzeitliche Löschwasserentnahmestelle.

8.2 *Die mit der Signatur „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belasten. Die mit der Signatur „Geh-, Fahr- und Leitungsrecht“ mit dem Zusatz FW gekennzeichneten Flächen sind mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit und einem Fahrrecht zugunsten der Feuerwehr zu belasten.*

8.3 *Innerhalb der Wohnbauflächen und der Verkehrsflächen ist die Lagerung und der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen (z.B. Öle, leichtflüssige Kohlenwasserstoffe, Gifte) wegen der Lage in der Trinkwasserschutzzone III nur in beschränktem Umfang (Haushaltsbedarf, Heizölbedarf für den Hausgebrauch o.ä.) zulässig.*

Zum Schutz des Grundwassers insbesondere wegen der Trinkwassergewinnung ist diese Festsetzung, die aufgrund einer Forderung des Landesumweltamts Abt. Gewässerschutz aufgenommen wurde, erforderlich.

3.9 Bauordnungsrechtliche Textfestsetzungen

1. *Innerhalb der Wohnbauflächen sind bei Hauptgebäuden nur geneigte Dächer mit mindestens 35° und höchstens 45° Dachneigung zulässig. Ist das oberste Geschoß ein Staffelgeschoß, sind geringere Neigungen (mindestens 18°) zulässig. Untergeordnete Bauteile wie Erker oder Vordächer dürfen andere Dachneigungen aufweisen.*

Diese gestalterischen Festlegungen erfolgen zum Schutz des Orts- und Landschaftsbilds, ohne daß hierdurch die gewollte architektonische Vielfalt generell eingeschränkt wird. Durch die Vorschrift, geneigte Dächer auszubilden, wird der regionaltypische Vorort- und Gartenstadtcharakter der geplanten Wohnsiedlung unterstrichen.



2. *Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E sind Dachgauben pro Dachseite nur bis zu einer Breite von 3m je Hauseinheit zulässig.*

Im Sinne der vorherigen Vorschrift soll durch diese Festsetzung die das Orts- und Straßenbild prägende Wirkung der geneigten Dächer sichergestellt werden.

3. *Doppelhäuser sind so zu errichten, daß sie bezüglich der Grundelemente des äußeren Erscheinungsbildes eine gestalterische Einheit bilden. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:*
- + *Firstlinie der Dächer, Dachneigung, Dachdeckungsmaterial, Gaubenausbildung*
 - + *Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und der Türen*
 - + *Lage der Fassadenöffnungen, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate*
 - + *Sockel- und Traufhöhen*

Auf der Grundlage von §9 Absatz 4 BauGB in Verbindung mit der brandenburgischen Bauordnung werden Gestaltungsanforderungen für Doppelhäuser festgesetzt, die sicherstellen, daß diese Gebäude im Sinne der städtebaulichen Konzeption als ein einheitlich gestaltetes Gebäude erscheinen.

4. *Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Einfriedungen nur entlang der äußeren Grenzen der Baugebiete zulässig. Innerhalb der Wohnbauflächen C, D und E dürfen Baugrundstücke allseitig eingefriedet werden. Für die Wohnbaufläche F sind Einfriedungen nicht zulässig. Zu den öffentlichen Verkehrsflächen sind als Einfriedungen der Wohnbauflächen A-E Hecken aus standortgerechten und gebietstypischen Laubgehölzen bzw. Hecken in Kombination mit dahinterliegenden Zäunen von maximal 1m Höhe zulässig. Zu den übrigen Grenzen sind Einfriedungen bis maximal 1,2m Höhe zulässig. Bei Drahtzäunen ist eine Bodenfreiheit von mindestens 10cm zu gewährleisten. Mit Zustimmung des Nachbarn sind bei Doppel- und Reihenhäusern im Bereich von Freisitzen an der gemeinsamen Grenze auch massive oder hölzerne Wände bis zu 2m Höhe und 3m Länge zulässig, sofern eine beidseitige Berankung erfolgt.*

Einfriedungen sind für die städtebauliche Gestaltung eines Gebietes -u.a. neben der Ausbildung der Dachlandschaft- ein wesentlicher Faktor. Durch die Festsetzung wird der durchgrünte, landschaftliche Charakter der Siedlung unterstrichen und den Intentionen des Grünordnungsplans gefolgt, ohne die berechtigten Interessen der künftigen Einfamilienhausbewohner zu vernachlässigen.

Durch den Ausschluß von Einfriedungen innerhalb der Baublöcke in den Wohnbauflächen A und B soll der offene parkähnliche Charakter des Bereichs für Mehrfamilienhäuser unterstrichen werden. Hierdurch wird gleichzeitig eine zusammenhängende und landschaftliche Grüngestaltung dieser Bereiche ermöglicht.

Durch den generellen Ausschluß von Einfriedungen in der Wohnbaufläche F wird erreicht, daß dieser Teil als Bestandteil des Uferparks erlebbar und betretbar bleibt und sich die dort zulässigen Versorgungseinrichtungen ohne Abtrennung in den Uferpark einfügen.



5. Werbeanlagen sind nur innerhalb der Wohnbaufläche F an der Stätte der Leistung zulässig und dürfen das Erdgeschoß in der Höhe nicht überragen.

Zum Schutz des Siedlungscharakters als reines Wohngebiet in Verbindung mit dem Schutz des Orts- und Landschaftsbilds werden Werbeanlagen außerhalb der auch für Nahversorgungseinrichtungen vorgesehenen Wohnbaufläche F ausgeschlossen und auch in diesem Gebiet auf die am Ort vorhandenen gewerblichen Anlagen beschränkt und höhenmäßig begrenzt.

6. In der Wohnbaufläche F sind bei der Errichtung von Schank- und Speisewirtschaften Stellplätze für Fahrräder anzulegen.

Diese Festsetzung greift den Gedanken der Verkehrsvermeidung im Sinne des Umweltschutzes auf. Bei der durch Festsetzung ermöglichten und städtebaulich gewollten Einrichtung von Schank- und Speisewirtschaften im Bereich der Wohnbaufläche F am Uferpark soll zur Entlastung des Gebiets und seiner Bewohner der Ausflugsverkehr mit dem Fahrrad durch das Bereitstellen von Abstellmöglichkeiten gefördert werden.

4. Besondere Hinweise

Im Interesse der Planklarheit bei der Umsetzung des Bauleitplans in der Ausführungsplanung und im Baugenehmigungsverfahren sowie zur Beachtung von Regelungen beim Umgang mit Bodendenkmalen oder beim Auftreten von Bodenkontaminationen durch Altlasten oder beim Entdecken von Kampfmitteln im Boden werden zusätzlich folgende Hinweise gegeben:

1. Innerhalb der Wohnbauflächen A und B sind Spiel- und Bewegungsflächen für Kinder und Erwachsene entsprechend den Vorschriften der Bauordnung anzulegen.
2. Der dem Bauantrag beizufügende Freiflächenplan gemäß §2 Abs.1 und Abs.2 Nr.10 BauVorlVO ist mindestens im Maßstab 1:250 anzufertigen (einschließlich eines nachprüfbaren Nachweises über die Einhaltung der die Freiflächen betreffenden Festsetzungen dieses Vorhaben- und Erschließungsplans).
3. Sollten im Verlauf von Bauarbeiten Kampfmittel gefunden werden, sind die Arbeiten an dieser Stelle sofort einzustellen. Die Kampfmittel sind in ihrer Lage nicht zu verändern, der Fundort ist zu sichern und es ist die nächstgelegene Polizeidienststelle oder das zuständige Ordnungsamt zu informieren.
4. Im gesamten Geltungsbereich ist auf den bisher nicht überbauten Flächen mit Bodendenkmalen zu rechnen. Folgende Vorschriften sind zu beachten:
 1. Vor Beginn aller flächenmäßigen Erdarbeiten müssen nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte archäologische Sondierungsgrabungen durchgeführt werden.
 2. Sämtliche lineare Erdarbeiten zur Errichtung von Ver- und Entsorgungsleitungen sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle).
 3. Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.



4. Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte auszugraben.
5. Der Archäologe ist der Unteren Denkmalschutzbehörde zu benennen, der Baubeginn ist spätestens zwei Wochen vorher mitzuteilen. Während der Tiefbauarbeiten ist den Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
5. Werden bei Baumaßnahmen Kontaminationen des Bodens aufgrund von Altlasten festgestellt, so ist umgehend das Umweltamt/SG Altlasten und Bodenschutz zu informieren.
6. Bei Erdarbeiten sind die Vorschriften der Versorgungsträger zum Schutz von Leitungen zu beachten. Insbesondere sind Bepflanzungen so vorzunehmen, daß mit einer Gefährdung der Versorgungsleitungen nicht zu rechnen ist. Bauwerke wie Einzäunungen und Mauern sind so zu gründen, daß sie die Leitungen nicht gefährden und bei Aufgrabungen an den Leitungen nicht gefährdet sind.

5. Erschließung

Mit der Erschließungsplanung für das Gebiet wurde von der OSB Bauconsult die Ingenieurgesellschaft für Wasser- und Abwasserversorgung, Umwelttechnik und Infrastruktur Frankfurt (Oder) mbH (igf) beauftragt. Nach der Planung und der mit den zuständigen Behörden geführten Abstimmungen, ergeben sich folgende Festlegungen, die dem Durchführungsvertrag bzw. den Festsetzungen zugrunde gelegt wurden:

a) Tiefbau, Straßenbau (Tiefbauamt, Ordnungsamt)

Die Haupteerschließungsstraßen in West-Ost-Richtung und zum Uferplatz erhalten eine Gesamtbreite von 7m (davon 6,4m befestigt), an einigen Stellen erfolgen Aufweitungen bzw. Verschwenkungen und teilweise Verringerungen der befestigten Breite, die Gestaltungsvarianten und Einbauten zur Verkehrsminderung ermöglichen.

Die abzweigenden untergeordneten Straßen erhalten eine Mindestbreite von 5m. Die Wendekehren sind in unterschiedlicher Form als runde oder eckige Plätze mit ausreichender Wendemöglichkeit gestaltet.

Alle diese Straßen werden als Mischverkehrsflächen ohne höhenmäßige Abgrenzung von Fahrbahn und Gehweg ausgebildet. Eine optische Unterteilung erfolgt durch farbige Trennung. Die Straßenbeleuchtung wird in die Gestaltung integriert. Am Eingang der Siedlung (Wasserplatz) wird eine entsprechende Aufpflasterung als optische Zäsur und Maßnahme zur Verkehrsberuhigung vorgenommen.

Die Straßen und Gehwege werden mit Übergabe des Erschließungsgebiets als öffentliche Verkehrsflächen gewidmet.

b) Abfallbewirtschaftung, Müllentsorgung (Amt für Kommunale Dienste)

Es wird ein dreiachsiges Müllfahrzeug für die Entsorgung eingesetzt. Die Wendekehren wurden entsprechend ausgelegt. In einem Fall wurde wegen der Kürze der Sackgasse in Abstimmung mit dem zuständigen Amt auf eine größere Wendekehre verzichtet.



Darüberhinaus wurde vereinbart, daß auch bei Grundstücken, die z.B. als Hammergrundstücke nur über private Erschließungsflächen erreicht werden, eine Verpflichtung für die künftigen Erwerber in Form einer Vereinbarung im Kaufvertrag zur Bereitstellung der Müllbehälter für die Müllentsorgung an der für Müllfahrzeuge erreichbaren Straße aufgenommen wird. Hierbei ist von einer max. Entfernung von 15m zur befahrbaren Straße auszugehen.

Im Gebiet werden Standorte für drei Wertstoff / Recyclingplätze an den Aufweitungen der Mischverkehrsfläche festgesetzt (Haupterschließungsstraße in Ostwest-Richtung), die damit für die Bewohner gut erreichbar und anfahrbar sind.

c) Medienträger

Die Gasversorgung und die Stromversorgung des Standortes werden durch die Stadtwerke realisiert und gewährleistet. Einzelheiten zur Leitungsdimensionierung und den Grundstücksanschlüssen wurden abgestimmt und konkretisiert.

Die zur Stromversorgung erforderlichen Trafostationen, die auf Privatgelände errichtet werden können (grundbuchliche Sicherung), sind als Nebenanlagen entsprechend der planungsrechtlichen Textfestsetzung Nr. 5.3 zulässig

Des weiteren sind Abstimmungen hinsichtlich der Telefonanschlüsse und des Kabelfernsehens erfolgt.

d) Trinkwasserschutzzone

Die Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde, der ZOWA und dem Umweltamt ergab, daß der Schloßwiesenspolder zur Gewinnung von Trinkwasser weiterhin Bestand haben muß. Das Plangebiet befindet sich in der Trinkwasserschutzzone III. Entsprechende textliche Regelungen zum Schutz des Grundwassers wurden in den Plan aufgenommen.

Die Abstimmung ergab, daß die Versickerung von Regenwasser der Dachflächen privater Grundstücke in den Gärten versickern kann, daß der Niederschlag auf den Verkehrsflächen jedoch gesammelt, nach dem Stand der Technik gereinigt und in Richtung Hohensaaten - Friedrichsthaler - Wasserstraße abgeleitet und in Form von Einleitungsbauwerken (mit Sandfang etc.) eingeleitet werden muß.

6. Durchführung

Auf der Grundlage von §7 BauGB-MaßnahmenG wurde ein Durchführungsvertrag abgeschlossen, in dem sich der Vorhabenträger, die OSB Bauconsult GmbH, zur Durchführung und Realisierung des Vorhabens auf der Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplans innerhalb einer festgelegten Frist bei Übernahme der Erschließungskosten verpflichtet.

VI Flächenbilanz, Kostenschätzung

Fläche	Teilfläche	in ha	in %
Gesamtfläche des Geltungsbereiches		12,76	100,0
Wohnbauflächen		8,00	62,7
davon im einzelnen	A	0,25	
	B	0,36	
	C	3,19	
	D	1,34	
	E	2,76	
	F	0,10	
Sondergebiet Garagen		0,92	7,2
Grünflächen		2,55	20,0
davon öffentliche Grünflächen (davon vom Wasserstraßenausbau betroffen 0,27)		1,94	
davon private Grünflächen		0,61	
Verkehrsflächen		1,29	10,1
davon vorhandene Straßen		0,22	

Weitere Angaben zu den Wohnbauflächen:

- Erreichbare BGF gesamt (ohne Dachraum) = ca. 36900 m²
- Geplante Einfamilienhäuser = ca. 135 WE
- Geplante Wohnungen = ca. 35 WE
- Wohneinheiten gesamt = ca. 170 WE

Insbesondere die Zahlen der möglichen WE sind rechnerische Annäherungswerte, die aufgrund der unterschiedlichen Möglichkeiten der Wohnungsgrößen und der teilweise flexiblen Festsetzungen zu den in den einzelnen Wohnbauflächen zulässigen Wohngebäudearten etc. variieren können.

- Mittlere GFZ bezogen auf Nettobauland = 0,46
- Mittlere GFZ bezogen auf Geltungsbereich = 0,29

Eine Kostenschätzung und die Festlegung der vom Erschließungsträgers zu übernehmenden Kosten erfolgte im Rahmen des Erschließungs- und Durchführungsvertrags.



VII Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl I Seite 2253), zuletzt geändert durch Gesetz vom 23. November 1994 (BGBl I S. 3486).

Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Neubekanntmachung aufgrund des Artikel 15 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 28. April 1993 (BGBl Nr. 16 Seite 622).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl I Seite 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitions- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl I Nr. 16 Seite 466).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58).

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), geändert durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), zuletzt geändert durch Artikel 2G des Gesetzes vom 6.8.1993 (BGBl. I S. 1458).

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbGNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GV. BBl. I S. 208) geändert durch Gesetz vom 15. Dezember 1993 (GV. BBl. I S. 510).

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 7. Juni 1994 (GVBl. I Nr. 12 S. 126).

Brandenburger Baumschutzverordnung vom 17. Juni 1994 (GVBl. Brandenburg vom 12.7.94).

Denkmalschutzgesetz Brandenburg (DSchGBbg) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1991 (GVBl. S. 311).

Aufgestellt Mahlow, den 4. Oktober 1995
zuletzt geändert 24. April 1996

