

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.:

132/09

Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3  
Stadtentwicklung und Bauaufsicht

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss  
 Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss  
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss  
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss  
 Bühnenausschuss  
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

Datum:

17. Dez. 2009

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

Hauptausschuss

Stadtverordnetenversammlung

18. Februar 2010

**Betreff:** Beschluss über die Satzung zum Bebauungsplan „Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße III“ der Stadt Schwedt/Oder

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplans „Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße III“ sowie die während der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen und die eingegangenen Äußerungen und Erörterungen der Öffentlichkeit geprüft und bestätigt das vorliegende Abwägungsergebnis.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Personen, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis zu informieren.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt auf Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße III“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

...

## Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Ergebnishaushalt  im Finanzhaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.  
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.  
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:  
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:  
Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

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

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

F.d.R.d.A.

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt die Begründung zum Bebauungsplan.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt für den Bebauungsplan“ Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße III“ auf Grundlage von § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung zu beantragen.
6. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden kann.

#### **Begründung:**

Im Zuge der in den Jahren 2002/2003 begonnenen Umsetzung des Planinhaltes des rechtskräftigen Bebauungsplans „Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße“ wurde deutlich, dass die bisherigen städtebaulichen Zielstellungen in einzelnen Teilgebieten dieses Bebauungsplangebietes nicht mehr realisierbar sind. Dies veranlasste die Stadt dazu, neue Inhalte für die weitere städtebauliche Entwicklung dieser Teilgebiete festzulegen. Es wurde das Bebauungsplanverfahren für die Teilgebiete Süd und Nord eröffnet, d.h. der Bebauungsplan „Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße II“ trat am 14.02.2007 in Kraft. Auf Grund der vorliegenden Erfahrungen aus diesem Bebauungsplanverfahren und unter Berücksichtigung von stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen sah sich die Stadt veranlasst, einen weiteren Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans für das Teilgebiet „Ost“ zu fassen (siehe Beschluss-Nr. 302/16/06). Nach den Inhalten dieses Bebauungsplans soll auf einer innerstädtischen Freifläche (die gewerbliche Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches wurde aufgegeben und es erfolgte ein kompletter Rückbau sämtlicher bestehender baulicher Anlagen) der klassische Ein- und Zweifamilienhausbau sowie die Errichtung von Hausgruppen ermöglicht werden.

---

**SCHWEDT/ODER**

**BEBAUUNGSPLAN:**

**"WOHNGEBIET**

**FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/FRITZ-KRUMBACH-STRASSE III"**

---

**SATZUNGSBESCHLUSS**

---

**BESTEHEND AUS:      DER PLANZEICHNUNG (TEIL A)**

und                      **DEM TEXT (TEIL B)**  
**DER BEGRÜNDUNG**

Stand: November 2009

---

## **TEIL A: PLANZEICHNUNG**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans nachfolgende Planzeichnung festgesetzt:

# STADT SCHWEDT/ODER BEBAUUNGSPLAN: "WOHNGEBIET FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/FRITZ-KRUMBACH-STRASSE III"

(STAND: NOVEMBER 2009)

## SATZUNGSBESCHLUSS

### TEIL A: PLANZEICHNUNG



#### PLANZEICHNERKLÄRUNG

##### 1. Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeine Wohngebiete - WA  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 4 BauNVO)

##### 2. Maß der baulichen Nutzung

**0,4** Grundflächenzahl (GRZ)  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

**II/TF** Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
II = zwei Vollgeschosse / Wird durch Textfestsetzung (TF) näher bestimmt  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 91 Abs. 10 BbgBO)

##### 3. Bauweise, Baugrenzen

**ED** Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

**0** Offene Bauweise  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

**Baugrenze**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 BauNVO)

##### 4. Verkehrsflächen

**Straßenverkehrsfläche**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**Straßenbegrenzungslinie**

**Verkehrsfläche mit besonderer Zweckbestimmung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**V** Zweckbestimmung: "Verkehrsberuhigter Bereich"

**G/R** Zweckbestimmung: "Geh- und Radweg"

##### 5. Grünflächen

**ÖG** Öffentliche Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

**PG** Private Grünfläche  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

##### 6. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

**Erhaltung von Bäumen**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

**Pflanzfläche mit Textfestsetzung**  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

##### 7. Sonstige Planzeichen

**Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans**  
(§ 9 Abs. 7 BauGB)

##### II. Planzeichen ohne Normcharakter

**3** Maßangabe in Meter (m) zur Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen z.B. 3 m

**A, B, C, D** Bezeichnung von Flächeneckpunkten zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen

##### III. Zeichenerklärung / Plangrundlage

**Plangrundlage**  
Vermessungsplan Büro Beutel und Werner, Schwedt/Oder  
Stand: November 2008

### TEIL B: TEXT

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018), in Verbindung mit  
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und  
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

#### 1. Art der baulichen Nutzung

##### 1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)

- (1) Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauNVO)
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (4) In den allgemeinen Wohngebietsteilen, die unmittelbar an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzen, sind Krankenanstalten und Sanatorien nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (5) Die Ausnahmen
  1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen),
  2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe),
  3. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)
 sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

#### 2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der zulässigen Vollgeschosse

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 BbgBO)

#### 3. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

#### 4. Grünfestsetzungen

##### 4.1 Einzelbäume

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

##### 4.2 Heckenpflanzungen

Die private Grünfläche und die Teilfläche ABCDA der öffentlichen Grünfläche sind mit mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

#### 5. Immissionsschutz

##### (1) Schallschutz der Außenbauteile

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R_{w, res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von

- mindestens 35 dB(A)/Bürräume 30 dB(A) aufweisen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

##### (2) Sonstige Schallschutzmaßnahmen

In den Gebäuden in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes müssen Schlafräume und Kinderzimmer, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die an den Gebäudeseiten angeordnet sind, die der Fritz-Krumbach-Straße abgewandt sind. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechselrate mind. 20 km/h und Person) verwendet werden.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)



#### ÜBERSICHTSKARTE II

LUFTBILDAUSSCHNITT (STAND: 2007) MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES (FARBIGE MARKIERUNG)

### BEBAUUNGSPLAN: "WOHNGEBIET FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/ FRITZ-KRUMBACH-STRASSE III"

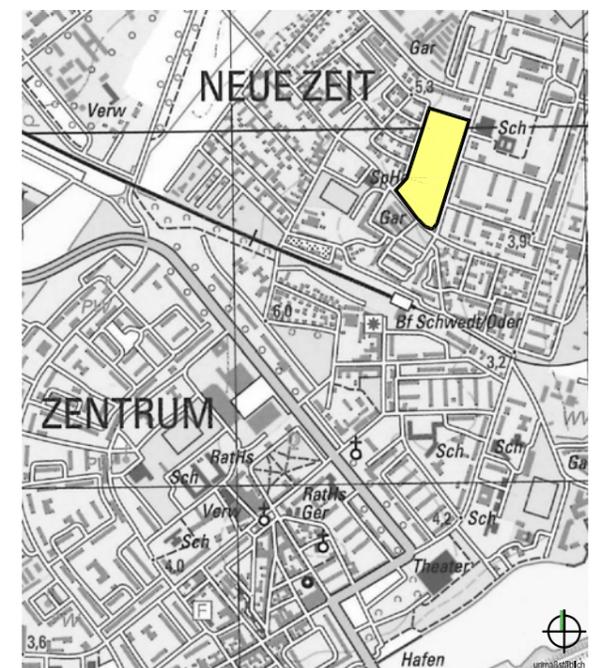
(STAND: NOVEMBER 2009)



## SATZUNGSBESCHLUSS

#### ÜBERSICHTSKARTE I

AUSZUG AUS DER TK 25 (STAND: 2007) MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES (FARBIGE MARKIERUNG)



## **TEIL B: TEXT**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466) und
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt:

---

### **1. Art der baulichen Nutzung**

#### **1.1 Allgemeine Wohngebiete (WA)**

- (1) Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 BauNVO)
- (2) Zulässig sind:
  1. Wohngebäude,
  2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 4 Abs. 1 und 2 BauNVO)
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
  1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
  2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
  3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (4) In den allgemeinen Wohngebietsteilen, die unmittelbar an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzen, sind Krankenanstalten und Sanatorien nicht zulässig.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (5) Die Ausnahmen
  1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen),
  2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe),
  3. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### **2. Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der zulässigen Vollgeschosse**

Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 16 BauNVO  
und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 9 BbgBO)

### 3. Verkehrsflächen

Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

### 4. Grünfestsetzungen

#### 4.1 Einzelbäume

In den allgemeinen Wohngebieten ist je Baugrundstück ein Laubbaum anzupflanzen und zu erhalten.

#### 4.2 Heckenpflanzungen

Die private Grünfläche und die Teilfläche ABCDA der öffentlichen Grünfläche sind mit mindestens 2-reihigen, freiwachsenden Hecken zu bepflanzen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

### 5. Immissionsschutz

#### (1) Schallschutz der Außenbauteile

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von

- mindestens 35 dB(A)/Büroräume 30 dB(A)

aufweisen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

#### (2) Sonstige Schallschutzmaßnahmen

In den Gebäuden in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes müssen Schlafräume und Kinderzimmer, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die an den Gebäudeseiten angeordnet sind, die der Fritz-Krumbach-Straße abgewandt sind. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechselrate mind. 20 kbm/h und Person) verwendet werden.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

**SCHWEDT/ODER**

**BEBAUUNGSPLAN:**

**"WOHNGEBIET**

**FERDINAND-VON-SCHILL-STRASSE/FRITZ-KRUMBACH-STRASSE III"**

---

---

**Begründung**

---

(§ 9 Abs. 8 BauGB)

Stand: November 2009

<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I	Planungsgegenstand ..... 3
I.1	Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit..... 3
I.2	Plangebiet..... 4
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich ..... 4
I.2.2	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur..... 4
I.2.2.1	Rückblick ..... 4
I.2.2.2	Gegenwart ..... 4
I.2.3	Benachbarte Nutzungen ..... 4
I.2.4	Eigentumsverhältnisse..... 5
I.2.5	Erschließung..... 5
I.2.6	Natur und Landschaft ..... 5
I.2.6.1	Rückblick ..... 5
I.2.6.2	Gegenwart ..... 7
I.2.7	Sonstiges ..... 8
I.2.7.1	Bau- und Bodendenkmale ..... 8
I.2.7.2	Altlasten/Kampfmittelbelastung ..... 8
I.2.7.3	Immissionsschutz ..... 8
I.2.8	Planerische Ausgangssituation..... 11
II	Planinhalt ..... 12
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und ..... 12 generelle Zielvorstellungen des Plans ..... 12
II.1.1	Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen..... 12
II.1.2	Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... 12
II.2	Wesentlicher Planinhalt ..... 13
II.3	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen ..... 13
II.3.1	Grundsatz ..... 13
II.3.2	Teil A: Planzeichnung ..... 13
II.3.3	Teil B: Text..... 16
II.4	Abwägung..... 18
II.4.1	Vorbemerkungen ..... 18
II.4.2	Abwägungsverlauf insgesamt..... 18
II.4.2.1	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und ..... 18 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ..... 18
II.4.2.2	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und ..... 19 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB ..... 19
II.4.2.3	Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation ..... 19
II.4.2.4	Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz ..... 20
III	Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 23
IV	Verfahren ..... 25
V	Rechtsgrundlagen..... 26
 <u>Anlage 1</u>	
Karte:	Landschafts- und Biotopstruktur, Situationsanalyse (Auszug aus dem Grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan, Mai 2006)

## I Planungsgegenstand

### I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Im Zuge der in den Jahren 2002/2003 begonnenen Umsetzung der Planinhalte des rechtskräftigen Bebauungsplans "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" wurde deutlich, dass die bisherigen städtebaulichen Zielstellungen in einzelnen Teilgebieten dieses Bebauungsplangebietes nicht mehr realistisch sind. Während in den Teilgebieten, in denen die Errichtung von Einfamilienhäusern möglich war, die Umsetzung der Bebauungsplaninhalte zügig begann und voran schritt, konnten für andere Teilgebiete auf Grund der getroffenen Festsetzungen keine Interessenten für entsprechende Investitionen und Baumaßnahmen gefunden werden.

Damit war eine Situation eingetreten, die ein Stagnieren der ursprünglich beabsichtigten Entwicklung für eine innerstädtische Brachfläche zumindest in Teilgebieten befürchten ließ, was die Stadt dazu veranlasste, neue Inhalte für die weitere städtebauliche Entwicklung dieser Teilgebiete zu entwickeln. Hinzu kommt die Tatsache, dass die Stadt mit der Neuformulierung der städtebaulichen Entwicklungsziele für Teilgebiete des bisherigen Bebauungsplans gleichzeitig auch insgesamt die bisher geltenden, sehr detaillierten und umfangreichen Einzelfestsetzungen hinsichtlich ihrer Aktualität und besonders hinsichtlich ihrer Erforderlichkeit (bezüglich städtischer Entwicklungsvorstellungen) überprüfte. Bereits im Vorfeld dieser neuen Planung aber auch in der bisherigen Umsetzung der Planinhalte ist dabei deutlich geworden, dass eine Vielzahl der bisherigen Einzelfestsetzungen nicht mehr erforderlich ist. Summa summarum hatte sich eine Situation entwickelt, in der die bisherigen ("alten") Planungen nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt entsprachen und die veränderten ("neuen") Entwicklungsvorstellungen auf Grund der bestehenden planungsrechtlichen Situation (Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans) nicht umgesetzt werden konnten. Insofern waren neue bauleitplanerische Schritte erforderlich, um die angestrebte künftige städtebauliche Entwicklung zu ermöglichen.

Dafür hat die Stadt grundsätzlich zwei Alternativen. Sie kann für diese Teilgebiete den bestehenden Bebauungsplan ändern oder dafür einen neuen Bebauungsplan aufstellen.

Während bei der Bebauungsplanänderung der bestehende Plan grundsätzlich erhalten bleibt und nach Abschluss des Änderungsverfahrens lediglich die geänderten Teilinhalte des Plans die ursprünglichen Teilinhalte ersetzen (alle übrigen nicht geänderten Planinhalte bleiben bestehen), ersetzt ein neuer Bebauungsplan vollständig alle bisherigen Planinhalte des ursprünglichen Plans innerhalb seines Geltungsbereiches. Mit dem Erlangen seiner Rechtskraft tritt der neue Bebauungsplan an die Stelle des bisherigen Bebauungsplans.

Unter Berücksichtigung dieser bauplanungsrechtlichen sowie städtebaulichen, stadtentwicklungspolitischen Rahmenbedingungen und auf Grund der vorliegenden Erfahrungen aus dem "Bebauungsplanverfahren II"<sup>1</sup> sah sich die Stadt veranlasst, einen Beschluss zur Aufstellung eines (neuen) Bebauungsplans für einen Teilbereich des bisherigen Plans zu fassen. Erforderlich ist das Planverfahren insbesondere, weil eine Zulässigkeit der angestrebten neuen städtebaulichen Entwicklung auf der Grundlage des § 30 BauGB ("Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans") nicht gegeben ist bzw. die Umsetzung der neuen städtebaulichen Zielsetzungen auf der Grundlage bisherigen Baurechts nicht gesichert werden kann. Darüber hinaus war zum Zeitpunkt der Einleitung des Planverfahrens erkennbar, dass weiterhin Veränderungen in der vorhandenen Grundstücksstruktur erforderlich sein werden, dass der ge-

---

<sup>1</sup> Kurzform für früheres Bebauungsplanverfahren "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße II", westlich des Geltungsbereiches

samte Bereich grundsätzlicher neuer städtebaulicher Ordnungsprinzipien bedarf und dass wechselseitige Spannungen im Gebiet und nach außen nicht ausgeschlossen werden können. Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und städtebaulichen Konflikte stellt ein Planbedürfnis im Sinne des Baugesetzbuches (BauGB) dar, das die Durchführung dieses öffentlich rechtlichen Bebauungsplanverfahrens erforderlich macht.

In Anwendung der Möglichkeiten des Baugesetzbuches (BauGB) wird dieser Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt (siehe Pkt. II.4.2.2).

## **I.2 Plangebiet**

### **I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Der räumliche Geltungsbereich erstreckt sich von der Fritz-Krumbach-Straße in nördliche Richtung und wird begrenzt durch die Ferdinand-von-Schill-Straße im Osten, die Reiterallee im Westen und durch die Grenze des Wohngrundstückes an der Straße der Jugend im Norden.

Die Grenze des räumlichen Geltungsbereiches wird durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ca. 4 ha.

### **I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur**

#### **I.2.2.1 Rückblick**

Zum Zeitpunkt des Beschlusses über die Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2006 wurde der überwiegende Teil des Geltungsbereiches gewerblich genutzt und wies durch Gebäude und ausgedehnte Betonflächen etc. eine hohe Überbauung ("Versiegelung") auf. Lediglich der südliche Bereich, unmittelbar angrenzend an die Fritz-Krumbach-Straße, wurde durch eine Vegetationsfläche geprägt. Die damalige Bebauungsstruktur innerhalb des Geltungsbereiches wurde durch Werkstatt- und Lagergebäude bestimmt.

#### **I.2.2.2 Gegenwart**

Nachdem die gewerblichen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches aufgegeben wurden, erfolgte in den zurückliegenden Jahren ein kompletter Rückbau sämtlicher bestehender baulicher Anlagen. Im Auftrag der Stadt sowie in enger Zusammenarbeit und Abstimmung mit dem zuständigen Umweltamt des Landkreises (Untere Bodenschutzbehörde) wurden in den Teilen des Geltungsbereiches, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren, die erforderlichen Altlastenbeseitigungs- und Bodensanierungsarbeiten durchgeführt. Nach Abschluss sämtlicher Arbeiten entstand eine innerstädtische Freifläche, die nach den Inhalten dieses Bebauungsplans bebaut werden soll. Die früheren kleinteiligeren Vegetationsflächen und der vereinzelte Baumbestand konnten im Zuge der Rückbau- und Sanierungsarbeiten nicht erhalten werden. (siehe auch Pkt. I.2.6 und I.2.7.2)

### **I.2.3 Benachbarte Nutzungen**

Westlich des Plangebietes erstrecken sich Wohnbaugrundstücke, die im Verlauf der zurückliegenden Jahre in Umsetzung der Inhalte des geltenden (bisherigen) Bebauungsplans und des zwischenzeitlich festgesetzten "Bebauungsplans II" schrittweise bebaut worden sind. Der Planbereich liegt innerhalb des gewachsenen nördlichen Innenstadtbereiches von Schwedt/Oder und ist Bestandteil des Stadtteils "Neue Zeit". Im Norden, Süden und Osten schließen sich Wohnbebauungen an. Nördlich des Plangebietes, entlang der Straße der Jugend, steht ein 5-geschossiges Wohnhaus mit zugehörigen Freiflächen.

#### **I.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Das gesamte Plangebiet befindet sich im Eigentum der Stadt.

#### **I.2.5 Erschließung**

Auf Grund der besonderen Lage des Plangebietes innerhalb des gewachsenen Schwedter Stadtgebietes und in Nachbarschaft bzw. als künftiger Bestandteil eines neu errichteten und damit auch vollständig neu erschlossenen Wohngebietes stellt sich die Erschließungssituation so dar, dass das Plangebiet als "äußerlich" erschlossen betrachtet werden kann. Die "innere" Erschließung soll auf der Grundlage der Planinhalte erfolgen.

#### **I.2.6 Natur und Landschaft**

*(Auszüge aus dem grünordnerischen Fachgutachten zum Bebauungsplan, 2006)*

##### **I.2.6.1 Rückblick**

#### **Geologie/Böden**

Das Plangebiet wird durch die eiszeitlichen Bildungen der Täler bestimmt. Die vorkommenden unterschiedlich gestuften Sande liegen auf einem sandigen Untergrund auf. Auf dieser Grundlage entstanden Sandböden, die je nach bodenhydrologischer Charakteristik (Abstand zum Grundwasser) z.B. als Sand-Braunerden, Sand-Rosterden o. ä. auftreten. Sie sind als eher trockene, nährstoffarme Mineralböden zu bezeichnen. Das bedeutet:

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

Der ursprüngliche Grad der Überbauung im Plangebiet im Jahr 1999 (zum Zeitpunkt der Rechtskraft des früheren Bebauungsplans) lag bei 90 %.

#### 2006

Ein Bereich im Norden des Plangebietes wurde bereits in Umsetzung des "Bebauungsplans I"<sup>2</sup> entsiegelt und stellte sich zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan (2006) als Rohbodenfläche (ohne Oberbodendeckschicht) dar, auf der sich sukzessive eine Vegetationsschicht bildete (Pioniervegetation). Aus der Bestandsaufnahme und Biotopkartierung des Jahres 2006 wird deutlich, dass zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für diesen Bebauungsplan die Überbauung des Plangebietes immer noch ca. 80 % des Gesamtgebietes betrug.

#### Altlasten

Neben der Überbauung ("Versiegelung") des Plangebietes als Hauptbelastungsfaktor wurden im Rahmen des früheren "Bebauungsplanverfahrens I" zusätzlich verschiedene Bodenkontaminationen dokumentiert.

Die natürliche Funktionsfähigkeit des Bodens war im Plangebiet besonders auf Grund der großflächigen vollständigen Überbauung und der Zerstörung der natürlichen Bodenschichtung sehr stark eingeschränkt. Nur auf den bereits entsiegelten Flächen konnte diese Funktionsfähigkeit

---

<sup>2</sup> Kurzform für den seit 1999 rechtskräftigen Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße"

teilweise wieder hergestellt werden. Neben den Bodenkontaminationen konnten keine weiteren besonderen, dokumentations- bzw. schutzwürdigen Standorteigenschaften festgestellt werden.

## **Wasser**

Das Plangebiet befindet sich aus geomorphologischer Sicht im "Unteren Odertal". Es liegt im Einzugsbereich des nördlichen Landgrabens (Entfernung ca. 500 m nordwestlich); besitzt aber selbst keine oberflächigen Gewässer. Der Stellungnahme der Unteren Bodenschutzbehörde vom 04. September 2009 (im Rahmen der Behördenbeteiligung) ist zu entnehmen, dass der wassergesättigte Bereich bei ca. 4 m bis höchstens 6 m unter Geländeoberkante liegt. Das Grundwasser liegt in der Regel ungespannt vor und fließt von Nordwest nach Südost.

Auf den sandigen Böden ist von einer hohen Grundwasserneubildungsrate auszugehen. Das Plangebiet wird als Nährfläche in der Abflussbildung aus Niederschlägen ausgewiesen und zählt auch perspektivisch mit zu den wenigen Gebieten, in denen mit einer positiven Grundwasserbilanz gerechnet wird.

Die Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltelementes Wasser war durch die Überbauung in erheblichem Maße eingeschränkt. Der hohen Bedeutung des Gebietes für die Grundwasserneubildung, die Abflussregulation bzw. die natürliche Wasserrückhaltung sowie für die Trinkwassergewinnung steht eine hohe Verschmutzungsgefährdung bei flächenhaft eindringenden Schadstoffen gegenüber.

## **Arten und Biotope**

Die Bestandsaufnahme bzw. Überprüfung des Arten- und Biotopbestandes fand im Mai 2006 statt. Die Klassifikation der Biotope erfolgte nach der Kartierungsanleitung für die Biotopkartierung in Brandenburg (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Das Plangebiet war im Jahr 2006 zu rund 80 Prozent gewerblich genutzt und versiegelt und wurde als Industriefläche kartiert. Die einzigen größeren Freiflächen mit nennenswertem Gehölzbewuchs befanden sich an der Ecke Fritz-Krumbach-Straße/Ferdinand-von-Schill-Straße im Süden des Plangebietes (diese bestand aus einer rasenartigen, aber ruderal geprägten Vegetationsdecke unter einem überständigen, nur noch bedingt vitalen Pappelhain) sowie an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze (eine aus Pappeln und Ahornen bestandene Baumhecke, deren Krautschicht durch Scherrasen und ruderale Gräser- und Hochstauden dominiert wurde).

Wertvolle oder geschützte Biotope waren im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Biotope im Plangebiet waren siedlungsgeprägt. Die natürlichen Standortbedingungen lassen auch bei besseren Ausgangsbedingungen keine besonderen Ausbildungen seltenerer Biotoptypen erwarten. Die ungenügenden bzw. fehlenden nutzungsbezogenen und freiraumstrukturellen Habitatvoraussetzungen des Gebietes verhindern die dauerhafte Etablierung einer artreichen Tierwelt. Es waren hauptsächlich Ubiquisten (Allerweltsarten) zu erwarten, die sich an das besondere Milieu des städtisch geprägten Lebensraums angepasst hatten. Die Lebensraumeignung war stark herabgesetzt.

## Arten und Artenschutz/Tiere

Es wurden im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Nist-, Brut- und Lebensstätten besonders geschützter Arten, für die die Verbote des § 42 des Bundesnaturschutzgesetzes gelten, ermittelt.

## **Landschafts- und Ortsbild**

Das Plangebiet liegt in dem durch die Wohnfunktion geprägten Stadtteil "Neue Zeit". Es ist eingebettet in ein Quartier, das durch Geschosswohnungsbau dominiert wird. In der unmittelbaren westlichen Nachbarschaft des Geltungsbereiches wurde mit der Erschließung und Bebauung entsprechend der "Bebauungspläne I und II" begonnen. Einige Abschnitte sind bereits fertig gestellt. Mit der systematischen Straßenraumbepflanzung und einer gliedernden Fußgängerdurchwegung wurde eine erkennbare freiraumgestalterische Grundordnung erzeugt, die harmonisierend auf die sonst grundstücksbezogen sehr individuelle (heterogene) Gestaltung des Wohngebietes wirkt.

Das Plangebiet erschien (2006) mit den brachliegenden Flächen, den maroden Lager- und Parkplatzflächen und den barackenartigen Gebäuden als städtebaulich ungeordneter Bereich. Gliedernde freiräumliche Elemente fehlen weitgehend. Die vorhandenen Gehölzstrukturen milderten zwar den allgemein nachteiligen Eindruck, boten aber in ihrem Erscheinungsbild (ältere Pappeln, Bäume teilweise mit Wuchsdepressionen) keine wesentliche Verbesserung des Landschafts- bzw. Ortsbildes. Diese ästhetische Indifferenz verbunden mit fehlenden Gliederungs- und Orientierungselementen verhinderte einen messbaren Nutzwert für die wohnortnahe Erholung.

### **I.2.6.2 Gegenwart**

Auf Grund der bereits unter Pkt. I.2.2.2 benannten Altlastenbeseitigungs- und Rückbauarbeiten der zurückliegenden Jahre kann der gesamte Geltungsbereich zum Abschluss dieser Arbeiten als "Rohbodenfläche" bewertet werden, auf der keine gesondert zu berücksichtigende wesentliche Vegetation existiert. Insofern sind zwar die im Ergebnis der Bestandsaufnahme im Jahr 2006 gewonnenen allgemeinen Erkenntnisse weiterhin gültig, die auf das Plangebiet bezogenen detaillierten Bestandsaussagen zu den einzelnen Schutzgütern sind jedoch zu relativieren.

Im Sinne einer "Baulandfreimachung" in Vorbereitung der Umsetzung der Planinhalte dieses Bebauungsplans stellt die gegenwärtige Situation eine Zwischenlösung dar, die bei der Betrachtung von Natur und Landschaft keiner vertiefenden Berücksichtigung bedarf.

## **Baumfällungen**

Im Rahmen der bereits benannten Abbrucharbeiten (einschließlich erforderlicher Beseitigungen alter Leitungstrassenbestände der früheren Erschließung im unterirdischen Bauraum) sowie in Vorbereitung der Baumaßnahmen zur künftigen Erschließung innerhalb des Plangebietes war es notwendig, umfangreiche Baumfällungen durchzuführen. Im Zuge derer wurden sämtliche Bäume innerhalb des Plangebietes gefällt. Neben Pappeln befanden sich darunter auch insgesamt 24 Bäume (Linden, Birken, Rosskastanien, ein Ahorn und eine Hainbuche), deren Fällung einer Genehmigung nach der Brandenburgischen Baumschutzverordnung bedurfte. Diese Fällgenehmigung wurde von der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 09.07.2008/09.09.2008 erteilt. Als Ersatz dafür sind innerhalb des Stadtgebietes insgesamt 32 Laubbäume neu zu pflanzen. Seitens der Stadt besteht die Absicht, diese Ersatzpflanzungen weitestgehend im Plangebiet vorzunehmen (im öffentlichen Straßenraum). Konkrete Aussagen dazu, in wie weit dies möglich sein wird, können jedoch erst im Zuge der Objektplanung für die Erschließungsmaßnahmen (voraussichtlich nach Abschluss dieses Verfahrens) gemacht werden.

## **I.2.7 Sonstiges**

### **I.2.7.1 Bau- und Bodendenkmale**

Innerhalb des Plangebietes existieren keine bekannten Bau- oder Bodendenkmale.

### **I.2.7.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung**

#### **Altlasten**

Auf Grund der jahrelangen gewerblichen Nutzung des größten Teils des Plangebietes existierten im Plangebiet Flächen, deren Böden mit umweltgefährdenden Stoffen (Altlasten) belastet waren. Im Auftrag der Stadt Schwedt/Oder wurden in Vorbereitung dieses Bebauungsplanverfahrens in den zurückliegenden Jahren umfangreiche Erkundungen und Untersuchungen zur Bestimmung der Bodenbelastungen und die erforderlichen Rückbau-, Altlastenbeseitigungs- und Bodensanierungsarbeiten durchgeführt. Diese Arbeiten erfolgten immer in enger fachlicher Abstimmung und mit Zustimmung der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde. Nach Abschluss des Abbruchs vorhandener baulicher Alt-Anlagen als letzte durchzuführende Maßnahme zur Altlastenbeseitigung wurde durch die Untere Bodenschutzbehörde der Stadt mit Schreiben vom 09.04.2009 (außerhalb des laufenden Bebauungsplanverfahrens) mitgeteilt, dass aus den Ergebnissen der damit verbundenen Untersuchungen keine Einschränkungen für die geplante Nachnutzung des Plangebietes ableitbar sind. Gleichzeitig wurde mitgeteilt, dass die verbliebene Restbelastung in 4 bis 6 m Tiefe keine Gefährdung für den Menschen darstellt, "...so dass aus bodenschutzrechtlichen Gründen kein weiterer Bodenaushub erforderlich ist."

Insofern wurde seitens dieser Behörde im Rahmen der Beteiligung zum Bebauungsplanentwurf mit Stellungnahme vom 04. September 2009 erklärt, dass "die vorgesehene Nachnutzung zur Wohnbebauung für diese Bereiche zulässig" ist (siehe ergänzend Pkt. II.4.2.2).

#### **Kampfmittelbelastung**

In der Stellungnahme des zuständigen Zentraldienstes der Polizei des Landes Brandenburg (Kampfmittelbeseitigungsdienst) vom 29. Juli 2009 wurde im Rahmen der Behördenbeteiligung erneut darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Insofern ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### **I.2.7.3 Immissionsschutz**

Der Rückblick auf die bisherigen Planungen und Untersuchungen im Zuge der Aufstellung des früheren "ersten" Bebauungsplans macht deutlich, dass Lärmbelastungen auftraten, deren Berücksichtigung es innerhalb der Bauleitplanung bedurfte. Diese Lärmbelastungen wurden verursacht durch die südlich des Plangebietes verlaufende Fritz-Krumbach-Straße, die östlich des Plangebietes verlaufende Ferdinand-von-Schill-Straße und durch die innerhalb des Plangebietes früher existierenden und in Betrieb befindlichen Gebäude und Anlagen einer LKW- und PKW-Werkstatt.

Diese frühere Situation hat sich bezüglich einzelner Beurteilungselemente grundsätzlich geändert:

### **Frühere gewerbliche Nutzungen/Autowerkstatt**

Die früheren unmittelbar westlich an die Ferdinand-von-Schill-Straße angrenzenden gewerblichen Nutzungen wurden ausgelagert und existieren nicht mehr. Insofern bedarf es keiner weiteren Berücksichtigung dieser Nutzungen bei der Beurteilung der Lärmsituation innerhalb dieses Planverfahrens. Gleichzeitig verursacht der Wegfall der gewerblichen Nutzungen einen Rückgang des Verkehrsaufkommens innerhalb der Ferdinand-von-Schill-Straße, da die ehemaligen Autowerkstätten über diese Straße erschlossen wurden.

### **Verkehrslärm Ferdinand-von-Schill-Straße**

Bereits die dem "ersten" Bebauungsplanverfahren in den Jahren 1998/1999 zu Grunde liegenden Emissionspegel für die Ferdinand-von-Schill-Straße in Höhe von 55 dB(A) tags und 48 dB(A) nachts (Quelle: "Lärminderungsplan Schwedt, 1995) machten deutlich, dass im Hinblick auf die anzustrebende Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005<sup>3</sup> für die angrenzenden Wohngebiete nur geringe Richtwertüberschreitungen (3 dB(A)) nachts zu beurteilen sind. Diese damalige Situation entspricht nicht mehr der Realität, wie die Ergebnisse des "Lärmaktionsplans der Stadt Schwedt/Oder 2008" zeigen. Darin werden Straßenzüge benannt, in denen Anwohner besonders von Lärmbelastungen durch Straßenverkehr betroffen sind. Eine Benennung der Ferdinand-von-Schill-Straße erfolgt nicht.

Insofern geht die Stadt im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens davon aus, dass eine berücksichtigungswerte Lärmbelastung für die geplanten Wohngebiete, verursacht durch den Verkehrslärm der Ferdinand-von-Schill-Straße, nicht besteht. Gleichzeitig liefern die gegenwärtigen gesamtstädtischen Entwicklungsplanungen keine Anhaltspunkte dafür, dass sich an dieser Situation künftig etwas (im Sinne einer zu berücksichtigenden Verschlechterung der Situation) verändern wird.

### **Verkehrslärm Fritz-Krumbach-Straße**

Hier hat sich die Situation hinsichtlich der Verkehrslärmbeurteilung nicht grundsätzlich gegenüber früheren Verhältnissen (im Rahmen des "Bebauungsplans II") geändert. Zwar haben die in den zurückliegenden Jahren durchgeführten gesamtstädtischen Veränderungen in der Verkehrsorganisation ("Herabstufung" der Fritz-Krumbach-Straße von einer Bundesstraße [ehemals B2] zu einer Gemeindestraße ab dem 01.01.1995, Inbetriebnahme der Bundesstraße B2 [neu] im Jahr 2003 als Ortsumgehung für Schwedt/Oder) sowie die konkreten Instandsetzungs- und Rekonstruktionsarbeiten in der Fritz-Krumbach-Straße (Asphaltierung im Jahr 1999, Einbauten zur Verkehrsberuhigung) dazu geführt, dass die Verkehrslärmbelastung auf angrenzende Gebiete reduziert werden konnte, dennoch zeigen die Inhalte des Lärmentwicklungsplans 2008, dass die von der Fritz-Krumbach-Straße ausgehenden Lärmbelastungen in den angrenzenden Gebieten zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 führen. Diese im Lärmentwicklungsplan 2008 festgestellten Belastungen im Bereich der Fritz-Krumbach-Straße sind im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens sachgerecht zu beurteilen und im Hinblick auf die angestrebten Planinhalte zu bewerten. Da diese Verkehrslärmbelastungen bereits im Ergebnis einer im Jahr 2000 durchgeführten schalltechnischen Untersuchung dargestellt wurden und ein Vergleich dieser Untersuchungsergebnisse mit der aktuellen Situation (Verkehrsentwicklungsplan 2007/Lärmentwicklungsplan 2008) deutlich macht, dass sich die Beurteilungs-

---

<sup>3</sup> DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", darin enthalten sind u. a. Orientierungswerte (Beurteilungspegel) für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung

werte in den zurückliegenden Jahren nicht wesentlich verändert haben, geht die Stadt davon aus, dass die Ergebnisse der Untersuchung aus 2000 weiterhin Bestand haben und für die Beurteilung der Verkehrslärmbelastung im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens herangezogen werden können.

#### Schalltechnische Untersuchung 2000

Gegenstand dieser schalltechnischen Untersuchung<sup>4</sup> war die Beurteilung einer beabsichtigten Wohnbebauung entlang der südlichen Straßenseite der Fritz-Krumbach-Straße (Helbigstraße/Fritz-Krumbach-Straße) unter dem Gesichtspunkt des Lärmschutzes. Da sich diese Wohnbebauung quasi vis à vis des "Bebauungsplangebietes III"<sup>5</sup> entwickeln sollte, können die Untersuchungsergebnisse zumindest bezüglich des Straßenlärms der Fritz-Krumbach-Straße für dieses Planverfahren übernommen werden. Damit greift die Stadt auch die Herangehensweise auf, die sie im Rahmen des "Bebauungsplanverfahrens II" vorgenommen hat.

Danach ergaben sich zwar im Jahr 2000 mit Emissionspegeln  $L_m$  von 57,8 dB(A) am Tag und 47,5 dB(A) in der Nacht und daraus berechneten Beurteilungspegeln  $L_r$  von maximal 61 dB(A) am Tag und maximal 51 dB(A) in der Nacht für die geplanten Wohngebäude entlang der Fritz-Krumbach-Straße immer noch Werte, die über den Werten der zu berücksichtigenden DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) liegen (Tagwert 55 dB(A)/Nachwert 45 dB(A) für allgemeine Wohngebiete), jedoch sind diese Überschreitungen den Aussagen der Fachplaner folgend durch passive Schallschutzmaßnahmen beherrschbar und nicht geeignet, die Errichtung von Wohngebäuden auszuschließen.

Etwas problematischer wurde aus Sicht des Landesumweltamtes im "Bebauungsplanverfahren II" die Situation bei den Außenwohnbereichen beurteilt, wo bei einer angenommenen ungehinderten Schallausbreitung im Ergebnis der o. g. Untersuchungen deutlich wurde, dass die empfohlenen Orientierungswerte der DIN 18005 sowohl in der Nacht (bis zu einer Entfernung von 30 m von der Fritz-Krumbach-Straße) als auch am Tag (bis zu einer Entfernung von 40 m von der Fritz-Krumbach-Straße) nicht eingehalten werden können. Diese Überschreitungen wurden in dieser Dimension jedoch nur für den Fall der ungehinderten Schallausbreitung prognostiziert. Deshalb wurde in der Stellungnahme des zuständigen Amtes darauf hingewiesen, dass die aus der Vorbelastung durch die Fritz-Krumbach-Straße hervorgerufenen Beeinträchtigungen der Wohnruhe in den Außenwohnbereichen unter Berücksichtigung der sich mit der Errichtung von Gebäuden ergebenden Änderungen der Schallausbreitung als nicht erheblich belästigend zu bewerten sind.

Zusätzlich wurde darauf hingewiesen, dass zur Minderung der bestehenden Beeinträchtigungen die Außenwohnbereiche der Wohngebäude, wie z. B. Balkone und Terrassen, auf der von der Fritz-Krumbach-Straße abgewandten Seite der Wohngebäude angeordnet werden sollten.

Auch hierbei geht die Stadt zum Zeitpunkt des "Bebauungsplanverfahrens III" davon aus, dass diese Grundsatzaussagen weiterhin Gültigkeit haben, da sich die Beurteilungssituation nicht wesentlich gegenüber dem "Bebauungsplanverfahren II" geändert hat. Deshalb soll die Lärmschutzproblematik der Fritz-Krumbach-Straße gleichlautend dem "Bebauungsplanverfahren II" berücksichtigt werden.

---

<sup>4</sup> "Schalltechnisches Gutachten -Immissionsprognose- für die Wohnbebauung Helbigstraße/Fritz-Krumbach-Straße", Akustik-Ingenieurbüro Dahms & Partner, Potsdam, 13.12.2000 (im Auftrag der Stadtverwaltung Schwedt/Oder)

<sup>5</sup> Kurzform für Bebauungsplanverfahren "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße III"

## **I.2.8 Planerische Ausgangssituation**

### **Landesplanerische Zustimmung**

Mit Schreiben vom 26.10.2007 (aktualisiert durch Schreiben vom 14. August 2009) hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung die landesplanerische Zustimmung zum Planvorhaben erteilt und die Vereinbarkeit der Planung mit den Zielen der Raumordnung bestätigt.

### **Flächennutzungsplan**

Schwedt/Oder besitzt derzeit noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es liegt mit Stand: November 2000 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem die Fläche als Wohnbaufläche dargestellt wird.

Formell handelt es sich damit bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Unter Berücksichtigung dessen, dass dieser Bebauungsplan jedoch einen Geltungsbereich umfasst, der bereits Bestandteil eines rechtskräftigen Bebauungsplans ist, kann angenommen werden, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan bereits zum Zeitpunkt des früheren Bebauungsplanverfahrens erfüllt waren. Da die grundlegenden Planungsziele dieses Bebauungsplans gegenüber dem bisher geltenden Plan (Entwicklung von Wohnbauflächen) unverändert bleiben, ist ebenso anzunehmen, dass die Voraussetzungen für einen vorzeitigen Bebauungsplan weiterhin erfüllt sind.

### **Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" (1999)**

Der am 09.12.1999 in Kraft getretene Bebauungsplan "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" setzt für den Geltungsbereich überwiegend allgemeine Wohngebiete fest. Die Straßenverkehrserschließung erfolgt im Inneren über "Verkehrsberuhigte Bereiche". Insgesamt wurden von den durch die jetzige Neuplanung betroffenen ca. 4 ha "Alt-Planung" im Wesentlichen ca. 3,2 ha als "Allgemeines Wohngebiet", ca. 0,2 ha als "Grünfläche" (öffentlich/privat) und ca. 0,6 ha als "Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung" (Verkehrsberuhigte Bereiche/Fußwege) festgesetzt. Als Nutzungsmaße für die allgemeinen Wohngebiete wurden Grundflächenzahlen von 0,4 und 0,6; Geschossflächenzahlen von 0,8; 1,0 und 1,2 sowie Vollgeschosszahlen für die Höhe baulicher Anlagen zwischen eins und drei festgesetzt. Ergänzt wurden diese wesentlichen plangrafischen Festsetzungen durch Festsetzungen zur Bauweise, zur Dachneigung der baulichen Anlagen sowie durch eine Vielzahl von Textfestsetzungen.

## **II Planinhalt**

### **II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielvorstellungen des Plans**

#### **II.1.1 Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen**

Die Aufstellung des früheren Bebauungsplans "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße" erfolgte mit dem Ziel, die Flächen des ehemaligen Kraftverkehrs einer künftigen Nutzung als Wohnbauflächen zuzuführen und dabei den Bauwilligen variable Nutzungsmöglichkeiten in einzelnen Baufeldern anbieten zu können. Während im inneren westlichen Teil des Plangebietes die Planinhalte schrittweise umgesetzt wurden (die geltenden Festsetzungen ermöglichen die Errichtung von Einfamilienhäusern etc.), führten im gleichen Zeitraum die Entwicklungen auf dem Schwedter Wohnungsmarkt dazu, dass sich beispielsweise für die früheren Baufelder 5 und 6 mit Festsetzungen, die ein Bauen jenseits des "klassischen Einfamilienhauses" ermöglichten und im Wesentlichen vorschrieben (z. B. zwingend einzuhaltende Vollgeschosszahlen, Festsetzung von Baulinien etc.), keine Interessenten zur Umsetzung der Planinhalte fanden. In Erkenntnis dieser Tatsachen war es aus Sicht der Stadt erforderlich, zur Sicherung der weiteren, an der Realität orientierten städtebaulichen Entwicklung, einen Bebauungsplan aufzustellen, der die bisherigen Festsetzungen ersetzen sollte. In Folge dessen wurde die Aufstellung des Bebauungsplans "Wohngebiet Ferdinand-von-Schill-Straße/Fritz-Krumbach-Straße II" beschlossen.

Gleichlautende Erkenntnisse charakterisierten auch die Ergebnisse der städtebaulichen Betrachtung der früheren Baufelder 10-16 beim Vergleich der planungsrechtlichen Festsetzungen mit den realen Umsetzungschancen auf der Grundlage der Entwicklung des Schwedter Wohnungsmarktes. Insofern war es notwendig, die weitere beabsichtigte Entwicklung des früheren Gesamtgebietes zu einem Wohngebiet unter den sich veränderten wohnungswirtschaftlichen Rahmenbedingungen städtebaulich neu zu betrachten. Grundlegendes Wesensmerkmal dieser neuen Betrachtungsweise war dabei die städtebauliche Anpassung der (bisher noch nicht realisierten) Teilgebiete an die in Realisierung befindlichen Teilgebiete westlich der bisherigen Baufelder 10-16. Im Ergebnis dieses neuen Planungsprozesses war es logisch und konsequent, dass die Stadt auch für die bisherigen Baufelder 10-16 beschloss, einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Trotz der sich im Detail verändernden städtebaulichen Zielstellung für die Entwicklung dieses Plangebietes basieren die Entwicklungsvorstellungen weiterhin auf der als Grundlage für die mittel- und langfristige städtebauliche Entwicklung des Stadtteils "Neue Zeit" erarbeiteten und durch die Stadtverordnetenversammlung am 21.11.1996 beschlossenen Bereichsentwicklungsplanung. Darin heißt es u. a., dass unter Beachtung der speziellen wohnungspolitischen Situation der Stadt Schwedt/Oder die wesentliche städtebaulich-funktionelle Aufwertung des Stadtteils "Neue Zeit" zu sichern ist. Dieser Entwicklungsgrundsatz wurde im Rahmen der ersten Fortschreibung der Bereichsentwicklungsplanung im Jahr 2005 inhaltlich aufrechterhalten, so dass mit dem vorliegenden Bebauungsplan dieses Ziel erreicht und auf die besondere Bedarfssituation der Stadt bei der Wohnraumversorgung eingegangen werden soll.

#### **II.1.2 Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das Plangebiet ist als neuer Stadtraum zu definieren, der sich sowohl funktionell als auch gestalterisch in seine durch die Wohnfunktion geprägte Umgebung einbindet und eine höhere ökologische Leistungsfähigkeit des Areals ermöglicht.

Grundlage für die Umsetzung dieses Leitbildes ist die Verringerung der ursprünglich hohen "Versiegelungsrate" und die Beseitigung ökologisch belastender und umweltgefährdender Reststoffe im Boden sowie die stadtgestalterische Gliederung des Gebietes in Anlehnung an benachbarte Gebiete. Damit werden die Voraussetzungen geschaffen, um zumindest teilweise die Funktionsfähigkeit der einzelnen Natur- bzw. Schutzgüter wieder herzustellen und einen integrations- und identifikationsfähigen städtischen Raum entstehen zu lassen. Zu berücksichtigen dabei ist jedoch auch der Sachverhalt, dass es sich bei dem Plangebiet um einen innerstädtischen Bereich handelt, der Bestandteil der historisch gewachsenen Siedlungs- und Bebauungsstruktur der Stadt ist und im Rahmen der "Innenentwicklung" der Stadt auch künftig vordergründig baulich geprägt sein soll.

Unter diesen Gesichtspunkten lässt sich insbesondere die Reduzierung von Vorbelastungen (Schutzgut Boden) und Beeinträchtigungen (Schutzgüter Boden, Wasser, Pflanzen- und Tierwelt) durch Rückbau- und Entsiegelungsmaßnahmen als allgemeine landschaftsplanerische Zielvorstellung ableiten.

## **II.2 Wesentlicher Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a.:

- die überwiegenden Teile des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet,
- private und öffentliche Grünflächen,
- die überbaubaren Grundstücksflächen,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl,
- die Bauweise,
- Verkehrsflächen zur Verkehrserschließung festgesetzt und
- weitere Textfestsetzungen getroffen werden, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

## **II.3 Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen**

### **II.3.1 Grundsatz**

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

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

#### **Allgemeine Wohngebiete**

Die Festsetzung der Baugrundstücke innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeine Wohngebiete dient der Umsetzung der Bereichsentwicklungsplanung und der grundsätzlichen Planungsansätze der Stadt und greift gleichzeitig die Inhalte der bisherigen Bauleitplanung auf.

Bei der Bestimmung der Art der Nutzung hat sich die Stadt davon leiten lassen, dass auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO ein allgemeines Wohngebiet optimal die beab-

sichtigte Entwicklung zu einem intakten und vielfältig strukturierten Stadtteil, in dem das Wohnen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt, verbindlich sichern kann. Weder Kleinsiedlungsgebiete, noch reine Wohngebiete oder besondere Wohngebiete bieten aufgrund ihrer engen bzw. einseitigen Zulässigkeitsvoraussetzungen hinreichend geeignete Möglichkeiten zur Entwicklung eines vielschichtigen innerstädtischen Wohngebietes. Besonders positive Aspekte auf die Nachhaltigkeit der städtebaulichen Entwicklung ergeben sich bei einem allgemeinen Wohngebiet auch daraus, dass eine Vielzahl gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen zulässig ist, die letztendlich dazu führen kann, dass das Gebiet ein gewisses "Eigenleben" entwickelt, mit dem sich die künftigen Bewohner identifizieren können. Gleichzeitig dient diese Festsetzung der städtebaulichen Integration des Plangebietes innerhalb des Stadtteils "Neue Zeit" und der Umsetzung der Darstellungen des FNP-Entwurfs.

### **Verkehrsflächen**

Die Festsetzung der Verkehrsflächen dient einerseits der Sicherung des Bestandsschutzes und andererseits der inneren Verkehrserschließung des Plangebietes. Dabei sollen die Fritz-Krumbach-Straße und die Ferdinand-von-Schill-Straße auf Grund ihrer teilweise gesamtstädtischen (Krumbachstraße) bzw. stadtteilbezogenen Bedeutung (Schillstraße) als Straßenverkehrsfläche festgesetzt werden, während die übrigen Verkehrsflächen auf Grund ihrer ausschließlich der inneren Erschließung des Plangebietes dienenden Funktion als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" festgesetzt werden. Ausnahme zu diesem Grundsatz bilden zwei Verkehrsflächen, die mit der besonderen Zweckbestimmung "Geh- und Radweg" festgesetzt werden und eine Durchwegungsmöglichkeit des Gesamtgebietes mit Anschluss an die benachbarten Wohngebiete sichern sollen.

### **Öffentliche Grünflächen**

Die im unmittelbaren Randbereich der Reiterallee (westlicher Geltungsbereich) und der Ferdinand-von-Schill-Straße (östlicher Geltungsbereich) zur Festsetzung vorgesehenen öffentlichen Grünflächen dienen der Sicherung bereits begonnener oder noch umzusetzender, durch Grünflächen geprägter Strukturierungen im Straßenraum (Gestaltungsmittel). Auch die öffentliche Grünfläche im Kreuzungsbereich Schillstraße/Ecke Krumbachstraße hat Gestaltungsfunktion und soll aus östlicher Richtung kommend einen "grünen Eingangsbereich" zum Wohngebiet signalisieren.

### **Private Grünfläche**

Die im südlichen Teilgebiet festgesetzte private Grünfläche greift letztendlich Gestaltungsüberlegungen des westlich angrenzenden Wohngebietes auf und dient als städtebauliches "grünes" Strukturelement, das die Baugebiete gegenüber der Krumbachstraße abgrenzen und gleichzeitig das Straßenbild gestalterisch aufwerten soll.

### **Grundflächenzahl**

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

Dabei stellt die geplante Größe der GRZ von 0,4 die Obergrenze für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung dar. Die Festsetzung der Obergrenze ist aus Sicht der Stadt gerechtfertigt, da den städtebaulichen Überlegungen des

sparsamen Umgangs mit Grund und Boden unter gesamtstädtischer Sicht und dem Charakter eines Bebauungsplans der Innenentwicklung Rechnung getragen werden soll. Darüber hinaus sind in den westlich angrenzenden, vergleichbaren Baugebieten gleichartige Überbauungen möglich, so dass die geplante GRZ-Festsetzung diese aufnimmt und damit den grundsätzlichen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt folgt.

### **Bauweise**

Bei den geplanten Festsetzungen zur Bauweise lässt sich die Stadt von zwei unterschiedlichen Planungsansätzen leiten:

#### Offene Bauweise

Diese Art der Bauweise, in der u. a. die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten sind und in der Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen zulässig sind, soll die Randbereiche des Plangebietes als städtebauliche Übergangsbereiche zu angrenzenden Baustrukturen südlich der Krumbachstraße und östlich der Schillstraße charakterisieren. Gerade die Möglichkeit der Errichtung von Hausgruppen kann sich dabei als besonderes städtebauliches Gestaltungselement erweisen (bauliche Einrahmung des Wohngebietes), das zwar nicht zwingend erforderlich ist, aber durchaus das Stadtbild beleben kann.

#### Nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig

Im Gegensatz zu den vorgenannten Randbereichen des Plangebietes folgt die einschränkende Festsetzung zur offenen Bauweise im "Inneren" des Plangebietes der städtebaulichen Überlegung, durch die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern planmäßig die Baustruktur des westlich angrenzenden Wohngebietes im Sinne einer homogenen Fortführung der Bebauung zu übernehmen. Hausgruppen stellen dabei ein die Gebietstypik potentiell störendes Element dar und sollen insofern nicht zulässig sein.

### **Zahl der Vollgeschosse**

Eine der Grundideen der städtebaulichen Planung der westlichen Nachbarbereiche aufgreifend werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß für die Errichtung baulicher Anlagen festgesetzt. (siehe auch Pkt. II.3.3 der Begründung).

### **Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen**

Bei der Festsetzung der Lage der Baugrenzen und der Bestimmung der überbaubaren Grundstücksflächen wurde sich grundsätzlich an den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplans orientiert. Im Gegensatz zum bisherigen Plan wird jedoch auf die Festsetzung von Baulinien (wie bisher im südlichen Teilgebiet) verzichtet. Im Übrigen sollen die Beschränkungen auf ein städtebaulich erforderliches Maß begrenzt werden. Die Festsetzung von Baugrenzen in unmittelbarer Nachbarschaft zu den potentiellen Erschließungsstraßen soll dazu dienen, dass sich in Umsetzung der Planung "Vorgartenzonen" entwickeln können, die zur Aufwertung des künftigen Straßenbildes beitragen sollen. (siehe hierzu auch ergänzend Pkt. II.3.3 der Begründung).

### **Einzelbäume mit Bindung für deren Erhaltung**

Diese Festsetzung dient dem Schutz und Erhalt der Straßenbäume im Bereich der Fritz-Krumbach-Straße, die in jüngster Zeit neu gepflanzt wurden und der gestalterischen Aufwertung des Straßenraums dienen sollen.

## Pflanzfläche

Diese Festsetzung dient der Sicherung der durch Textfestsetzung bestimmten gestalterischen Aufwertung der Öffentlichen Grünfläche. Dadurch soll sichergestellt werden, dass die bereits im Bereich der Privaten Grünflächen entlang der Fritz-Krumbach-Straße festgesetzten Strauchpflanzungen im Bereich der Öffentlichen Grünfläche fortgesetzt werden und das Gesamtbild der Grüngestaltung in diesem Bereich abrunden.

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

- 
- 1.1 *Allgemeine Wohngebiete (WA)*
- (1) *Die allgemeinen Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.*
  - (2) *Zulässig sind:*
    1. *Wohngebäude,*
    2. *die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.*
  - (3) *Ausnahmsweise können zugelassen werden:*
    1. *Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,*
    2. *Betriebe des Beherbergungsgewerbes,*
    3. *sonstige nicht störende Gewerbebetriebe.*
  - (4) *In den allgemeinen Wohngebieten, die unmittelbar an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzen, sind Krankenanstalten und Sanatorien nicht zulässig.*
  - (5) *Die Ausnahmen*
    1. *nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen),*
    2. *nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe),*
    3. *nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)*  
*sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*
- 

Die Festsetzungen zu den allgemeinen Wohngebieten sollen die Absicht der Stadt unterstützen, das Plangebiet zu einem relativ ruhigen Wohnbereich zu entwickeln.

Während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichern sollen, dass die Stadt den städtebaulich notwendigen Entscheidungsspielraum erhält, den sie benötigt, um hinsichtlich der künftigen Ansiedlung "wohnergänzender" Nutzungen zweckdienliche Entscheidungen treffen zu können, werden unter Berücksichtigung eines effektiven Umgangs mit dem vorhandenen Boden und im Hinblick auf potentielle Gefahren für die Wohnruhe einzelne Nutzungen von vornherein ausgeschlossen. Der gesonderte Ausschluss von Sanatorien und Krankenhäusern berücksichtigt die Ergebnisse der zurückliegenden schalltechnischen Untersuchung aus dem Jahr 2000 und in diesem Zusammenhang die besonderen städtebaulichen Anforderungen (besonderer Immissionsschutz), die an die Errichtung von Sanatorien und Krankenhäusern zu stellen sind. Unter diesen Gesichtspunkten sowie unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Entwicklungsmöglichkeiten ergibt sich für die Stadt kein städtebauliches Erfordernis, in den allgemeinen Wohngebieten entlang der Fritz-Krumbach-Straße die Möglichkeit zur Errichtung baulicher Anlagen für besonders lärmsensible Nutzungen zu schaffen.

- 
2. *Maß der baulichen Nutzung/Anzahl der zulässigen Vollgeschosse*  
*Für die allgemeinen Wohngebiete (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss.*
- 

Auch mit dieser Festsetzung werden städtebauliche Entwicklungsziele der westlich angrenzenden Wohngebiete aufgegriffen und zu Entwicklungszielen des Plangebietes erklärt. Die Einschränkung zur Errichtung des zweiten Vollgeschosses innerhalb des Dachraumes soll sicherstellen, dass bei einer Ausschöpfung der angebotenen Möglichkeit der Errichtung von zwei

Vollgeschossen das zweite Vollgeschoss dann innerhalb eines Dachraumes errichtet wird ("klassisches Einfamilienhausprinzip" eines Vollgeschosses mit ausgebautem Dach).

Als Dachraum im Sinne der Festsetzung gilt der ganze, vom Dach - bestehend aus Tragwerk und Dachhaut - und der Decke des obersten Geschosses umschlossene Gesamtraum innerhalb eines Gebäudes. Der Begriff Vollgeschoss wird durch die BbgBO geregelt.

---

3. *Verkehrsflächen*

*Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.*

---

Ergänzend zur Planzeichnung soll diese Festsetzung deutlich machen, dass die Verkehrsflächenfestsetzungen lediglich die Dimensionierung der Verkehrsfläche zum Inhalt haben und keine Aussagen darüber treffen, wie die Verkehrsflächen qualitativ oder quantitativ (mit Ausnahme der Einzelbaumfestsetzungen im Bereich der Fritz-Krumbach-Straße) strukturiert sind. Diese Detailaussagen bleiben der jeweiligen Objektplanung vorbehalten.

---

4. *Pflanzmaßnahmen*

---

Die zur Festsetzung vorgesehenen Pflanzmaßnahmen haben gestalterische Bedeutung und dienen vordergründig der Aufwertung des Stadtbildes. Mit den Festsetzungen soll ein Mindestanteil an Vegetation im Plangebiet gesichert werden, die Pflanzung von Obstbäumen ist dabei zulässig. Mit den Heckenpflanzungen soll eine raumwirksame Eingrünung der Baugebiete an der Fritz-Krumbach-Straße geschaffen werden.

---

5. *Immissionsschutz*

(1) *Schallschutz der Außenbauteile*

*Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes die Außenbauteile (einschließlich der Fenster) von Aufenthaltsräumen in Wohngebäuden und von Büroräumen, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, ein erforderliches und am Bau zu erbringendes resultierendes Luftschalldämmmaß ( $R'_{w,res}$  nach DIN 4109, Ausgabe 1989) von - mindestens 35 dB(A)/Bürräume 30 dB(A) aufweisen.*

(2) *Sonstige Schallschutzmaßnahmen*

*In den Gebäuden in dem direkt an die Fritz-Krumbach-Straße angrenzenden Teil des allgemeinen Wohngebietes müssen Schlafräume und Kinderzimmer, die eine Orientierung zur Fritz-Krumbach-Straße aufweisen, über ausreichende Belüftungsmöglichkeiten verfügen, die an den Gebäudeseiten angeordnet sind, die der Fritz-Krumbach-Straße abgewandt sind. An Stelle dieser Grundorientierung von Belüftungsmöglichkeiten können zur Sicherung einer ausreichenden Belüftung der Schlafräume und Kinderzimmer schalldämmende Lüftungseinrichtungen (Luftwechselrate mind. 20 km/h und Person) verwendet werden.*

---

Im Ergebnis der Auseinandersetzung und Auswertung der früheren Untersuchungen, insbesondere unter Berücksichtigung der Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens aus dem Jahr 2000, erachtet es die Stadt als erforderlich, ein Mindestmaß an Festsetzungen zum Lärmschutz der künftigen Wohnnutzungen zu treffen.

Unter Abs. 1 der Festsetzungen wird das erforderliche Schalldämmmaß der Außenbauteile in Wohngebäuden und Büroräumen festgesetzt, um ein Mindestmaß an Aufenthaltsruhe im Inneren der Gebäude zu sichern. Die Festsetzung eines Dämmmaßes  $R'_{w,res}$  von 35 dB(A)/30 dB(A) resultiert dabei aus der Zuordnung der ermittelten Beurteilungspegel zum Lärmpegelbereich III der DIN 4109, die bei der Errichtung von Hochbauten heranzuziehen ist. Getragen wird diese

Überlegung von den Untersuchungsergebnissen des schalltechnischen Gutachtens aus 2000, nach denen an Hand der konkreten Mess- und Rechenergebnisse Beurteilungspegel von maximal 61 dB(A) ermittelt wurden.

Bei dem Wert von 61 dB(A) handelt es sich um den Anfangswert des Lärmpegelbereiches III und insofern um einen Grenzwert, der nicht auf der gesamten Tiefe der Wohngebiete, gemessen von der Fritz-Krumbach-Straße aus, erreicht wird. Da es die Planfestsetzungen jedoch ermöglichen, relativ dicht an die Fritz-Krumbach-Straße heranzubauen, kann sichergestellt werden, dass bei einem Luftschalldämmmaß der Außenbauteile von 35 dB(A)/30 dB(A) die erforderliche Aufenthaltsruhe im Inneren gewährleistet werden kann.

Unter Abs. 2 wird auf die besondere Bedeutung der Räume eingegangen, die für die Sicherung des Nachtschlafes zuständig sind. Da ein gesunder Nachtschlaf eng im Zusammenhang mit einer ausreichenden Belüftung dieser Schlafräume steht (und dazu gehören auch die Kinderzimmer), gleichzeitig jedoch immer wieder Probleme beim Hausbau auftreten, diese "behutsamen" Räume mit allen ihren Öffnungen zur lärmabgewandten Seite zu orientieren, macht die Festsetzung unter Abs. 2 deutlich, dass es notwendig ist, mindestens eines der Fenster der jeweiligen Räume zur lärmabgewandten Seite zu orientieren. Die erforderliche Belüftung kann dann über dieses "ruhige" Fenster sichergestellt werden. Sollte auch diese Möglichkeit nicht geschaffen werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

## **II.4 Abwägung**

### **II.4.1 Vorbemerkungen**

Dieses Bebauungsplanverfahren wird nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt, so dass im Verfahren die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB entsprechend gelten.

Im Verfahren hat sich die Stadt entschieden, von der sich aus der Rechtslage ergebenden Möglichkeit von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 BauGB und der Behörden nach § 4 Abs. 1 BauGB abzusehen, nicht Gebrauch zu machen. Aus diesem Grund wurden mit Schreiben vom 19.09.2007 Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, über die Planabsicht informiert und um Stellungnahme ersucht. Ebenso wurde im Zeitraum vom 20.09. bis einschließlich 11.10.2007 eine frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit durchgeführt.

Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

### **II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt**

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

Die im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen brachten keine wesentlichen Erkenntnisse, die die Stadt dazu veranlassten, von der beabsichtigten Planung abzuweichen bzw. grundsätzliche Korrekturen an den allgemeinen Zielen der Planung vorzunehmen. Aus der Öffentlichkeit sind keine Äußerungen zur Planung erfolgt. Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung als Vorzugsvariante vorgestellte städtebauliche Lösung wurde im Verlauf der weiteren Planung überarbeitet und verändert.

#### II.4.2.2 Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB und Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs benachrichtigt worden. Gleichzeitig ist ihnen der Entwurf zur Stellungnahme übergeben worden.

Im Ergebnis dieser Verfahrensschritte gingen 6 Stellungnahmen von Behörden und eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Planentwurf ein. Diese Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Eine Änderung oder Ergänzung des Planentwurfs im Ergebnis der o. g. Verfahrensschritte und der Abwägung war nicht erforderlich.

Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ..... 2010 beschlossen.

#### **Restbelastung im Boden**

Der Hinweis der Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark auf die Berücksichtigung der tief liegenden Restbelastungen im Boden wird seitens der Stadtverwaltung zum Anlass genommen, beim Verkauf der Grundstücke die künftigen Eigentümer dahingehend zu verpflichten,

- dass die Errichtung und Nutzung von Brunnen zur privaten Grundwasserentnahme nicht zulässig ist (wurde so bereits im 1. Bauabschnitt praktiziert) und
- dass evtl. bautechnisch erforderliche Grundwasserabsenkungen in der Phase der Gebäudeerrichtung oder die Errichtung von Kellerbauwerken auf den jeweiligen Grundstücken bei der zuständigen Unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises zu beantragen und mit dieser Fachbehörde abzustimmen sind.

Weiterhin wird die Stadtverwaltung in Abstimmung mit dem Umweltamt des Landkreises die vorhandene Messstelle WP 36 ausbauen und zwei weitere Messstellen errichten, die im Bereich der künftigen öffentlichen Verkehrsflächen liegen werden.

#### II.4.2.3 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation

#### **Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB**

Der Bebauungsplan dient der Innenentwicklung der Stadt Schwedt/Oder und hier konkret der Entwicklung innerhalb des Stadtteils "Neue Zeit". Die Zulässigkeitsvoraussetzungen für die Aufstellung dieses Plans im beschleunigten Verfahren stellen sich wie folgt dar:

- Die innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 39.900 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete (Gesamtfläche = ca. 29.400 qm) höchstens ca. 11.800 qm und damit weniger als 20.000 qm.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, existieren unter Berücksichtigung der bisher ergangenen Kommentierungen des geltenden Baurechts nicht. Insofern kann sich die oben genannte Grundfläche auch nicht erhöhen.

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

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

Ebenso kann im Ergebnis der durchgeführten Untersuchungen festgestellt werden, dass

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

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

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

#### II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

##### **Eingriffsermittlung und -bewertung**

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

##### Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Luft

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung ist davon auszugehen, dass innerhalb des gesamten Plangebietes (3,99 ha) in Umsetzung der Planinhalte höchstens 2,6 ha vollständig überbaut werden dürfen. Die Gesamtfläche wurde rechnerisch wie folgt ermittelt:

1. Festgesetzte Wohngebiete (WA):	Gesamtfläche	2,94 ha	
	Zulässige Überbauung bei GRZ 0,4 und 50 % Überschreitungsmöglichkeit:		1,8 ha
2. Festgesetzte Verkehrsflächen:	Gesamtfläche	0,8 ha	
	Bewertung als vollständig überbaut:		0,8 ha
Gesamtsumme Überbauung:			2,60 ha

In Auswertung dieser Berechnung kann bisher davon ausgegangen werden, dass innerhalb des Gesamtgeltungsbereiches der Grad der künftigen Überbauung ca. 65 % betragen wird.

*Informativ: Ein Vergleich mit der Bestandssituation zum Zeitpunkt des Inkrafttretens des "Bebauungsplans I" im Jahr 1999 (reale Überbauung ca. 90 %) macht hierbei deutlich, dass sich die Überbauung des Bodens in Umsetzung der geplanten Inhalte gegenüber der früheren Bestandssituation um 25 % verringern würde.*

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

1. Festgesetzte Wohngebiete (WA)			
mit GRZ 0,4:	Gesamtfläche	2,4 ha	
Zulässige Überbauung bei GRZ 0,4 und 50 % Überschreitungsmöglichkeit:			1,44 ha
2. Festgesetzte Wohngebiete (WA)			
mit GRZ 0,6:	Gesamtfläche	0,8 ha	
Zulässige Überbauung bei GRZ 0,6 und 50 % Überschreitungsmöglichkeit:			0,64 ha
3. Festgesetzte Verkehrsflächen:	Gesamtfläche	0,6 ha	
Bewertung als vollständig überbaut:			0,6 ha
Gesamtsumme Überbauung:			2,68 ha

Im Ergebnis dieser Ermittlung wird deutlich, dass im Vergleich der aktuell geplanten Überbaumungsmöglichkeit von insgesamt ca. 2,6 ha ("Bebauungsplan III") mit der bisherigen Überbaumungsmöglichkeit von insgesamt 2,68 ha ("Bebauungsplan I") durch die aktuelle Planung keine zusätzlichen, über das bisher geltende Maß hinausgehenden Eingriffe in den Boden verursacht werden.

In Auswertung dieser Betrachtung sowie unter Berücksichtigung der weit reichenden Bedeutung des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit auch für andere Schutzgüter kann festgestellt werden, dass mit der aktuell geplanten verringerten Überbaubarkeit des Plangebietes gegenüber der ursprünglichen Planung positive Wirkungen für alle abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft) erzielt werden, so dass durch die aktuelle Planung keine Eingriffe in diese Schutzgüter erfolgen. Für den Boden und das Klima sind durch die Zunahme der nicht überbaubaren Flächenanteile und die damit gebotene Möglichkeit der Vergrößerung von Vegetationsflächenanteilen Verbesserungen gegenüber der bisherigen Planung zu erwarten. Die Grundwassersituation wird sich nicht wesentlich verändern. Mit der Sanierung von ehemaligen Altlasten wurden zudem potentielle Gefährdungen für Boden, Trinkwasser und die Gesundheit des Menschen beseitigt.

#### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

Die Auswirkungen der Planung auf die Pflanzen und Tiere können gegenwärtig nicht abschließend bewertet werden. Für den Biotop- und Artenschutz ist jedoch eine Verbesserung der Situation in Umsetzung der Planung zu erwarten, da die planbedingte Vergrößerung der Vegetationsflächenanteile sowohl gegenüber dem früheren Bestand als auch gegenüber der bisherigen Planung potentiell auch eine Vergrößerung des Lebensraumes für Tiere und Pflanzen darstellt.

Die im Rahmen der "Baulandfreimachung" bisher erfolgten Baumfällungen sind nach den Grundsätzen der Baumschutzverordnung an Ersatzpflanzungen gekoppelt, die zumindest teilweise innerhalb des Plangebietes erfolgen sollen (siehe Pkt. I.2.6.2).

#### Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

In Umsetzung der Planinhalte sind allein durch die Errichtung der künftig zulässigen baulichen Anlagen positive Auswirkungen auf das Ortsbild zu erwarten, da sich die geplanten Nutzungsarten wesentlich deutlicher in die bestehende Siedlungs- und Bebauungsstruktur einfügen werden als die früheren Gewerbebauten und -nutzungen. Insofern stellen die geplanten allgemeinen Wohngebiete aufgrund der Lage innerhalb des Siedlungsgebietes keine erhebliche Beeinträchtigung des Ortsbildes dar.

#### Zusammenfassung/Bewertung

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

2. Der "Rückblick" auf den bisher geltenden "Bebauungsplan I" macht darüber hinaus deutlich, dass auch keine Ausgleichserfordernisse aus der bisherigen Planung bestehen, die im Zuge dieser Planung hätten berücksichtigt werden müssen, da auch im "Bebauungsplan I" im Ergebnis der Eingriffsermittlung festgestellt wurde: "Ein Eingriffstatbestand ... ist durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete bauliche Inanspruchnahme des Geltungsbereiches für keines der Schutzgüter von Naturschutz und Landschaftspflege gegeben." (Auszug aus der Begründung zum Bebauungsplan, S. 47)

Somit würden im Rahmen eines herkömmlichen Bebauungsplanverfahrens zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung keine Ausgleichserfordernisse im Sinne des geltenden Naturschutzes bestehen.

#### Ausgleichserfordernis bei Bebauungsplänen der Innenentwicklung (Informativ)

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

#### **Vermeidung und Verminderung**

Auf Grund der geltenden naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf Bundes- und Landesebene ist der Vermeidungsgrundsatz ("Der Verursacher eines Eingriffs ist zu verpflichten, vermeidbare Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu unterlassen."/§ 19 Abs. 1 BNatSchG) einschließlich der allgemeinen Bodenschutzklausel ("Mit Grund und Boden soll sparsam umgegangen werden; dabei sind ... Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu reduzieren."/§ 1 a Abs. 2 BauGB) im Zuge der Planung zu berücksichtigen. Letztendlich hat die Vermeidung von Eingriffen in Naturhaushalt und Landschaftsbild Vorrang gegenüber dem Ausgleich oder Ersatz des Eingriffs.

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

#### Schutzgut Wasser

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

#### Hinweis auf geltendes Ortsrecht!

*Ist die Versickerung des Oberflächenwassers beispielsweise auf Grund der Bodenbeschaffenheit nicht möglich, besteht für die Grundstücke innerhalb des Geltungsbereiches die Möglichkeit, dieses anfallende Oberflächenwasser in die Regenwasserkanalisation einzuleiten.*

*Diese Regelung basiert auf der seit dem Jahr 2003 geltenden "Oberflächenentwässerungssatzung"<sup>6</sup> der Stadt Schwedt/Oder. Die erforderliche Regenwasserkanalisation wird seitens der Stadt im Zuge der inneren Erschließung des Plangebietes realisiert.*

### **Gestaltungsmaßnahmen**

Um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen im Plangebiet sicherzustellen, sollen in den Wohngebieten je Baugrundstück ein hochstämmiger Laubbaum gepflanzt werden. Da die Parzellierung der Baugebiete nicht Gegenstand der Planung ist, kann die Zahl der letztendlich gestalterisch wirksamen Einzelbäume nicht abschließend bestimmt werden. An Hand eines ersten Grobkonzeptes für eine künftige Parzellierung (erarbeitet durch die Stadt) wurden 42 Baugrundstücke ermittelt. Danach ergäben sich insgesamt 42 Bäume, die innerhalb des Plangebietes anzupflanzen und zu erhalten wären. Eine Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung im Text/Teil B (siehe Pkt. II.3).

Als weitere gestalterische Maßnahme zur Eingrünung der Wohngebiete soll auf der geplanten privaten Grünfläche an der Fritz-Krumbach-Straße sowie auf einer 5 m breiten Teilfläche der öffentlichen Grünfläche an der Ecke Fritz-Krumbach-Straße/Ferdinand-von-Schill-Straße eine frei wachsende Hecke angepflanzt werden. Eine Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung im Text/Teil B sowie teilweise im Plan/Teil A (siehe Pkt. II.3).

Für die schmalen Grünstreifen an der Reiterallee und der Ferdinand-von-Schill-Straße werden keine Grünfestsetzungen getroffen. Die Flächen sind den jeweils angrenzenden Straßenräumen zuordenbar und sollen als Rasenflächen bzw. Pflanzstreifen dienen.

### **III Wesentliche Auswirkungen der Planung**

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

#### **Stadtplanerische Auswirkungen**

Der Bebauungsplan dient der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, einer dem Wohl der Allgemeinheit entsprechenden sozialgerechten Bodennutzung, dem Schutz einer menschenwürdigen Umwelt und der natürlichen Lebensgrundlagen. Durch die Festsetzungen soll es gelingen, eine bisherige innerstädtische Brachfläche zu beseitigen. Der Bebauungsplan bestimmt in seinem Geltungsbereich eine neue städtebauliche Ordnung, die nach der bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation so nicht entwickelt werden kann.

Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann das Plangebiet als Teil des Stadtteils "Neue Zeit" städtebaulich aufgewertet werden. Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartende schrittweise Neubebauung des Plangebietes stellt einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen und funktionellen Aufwertung des Ortsbildes dar.

#### **Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse**

Mit den beabsichtigten Planinhalten sollen die Voraussetzungen für die Entwicklung von allgemeinen Wohnnutzungen im Plangebiet geschaffen werden. Diese geplanten Nutzungen fügen

---

<sup>6</sup> *Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder zur Regelung der Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation vom 13.06.2002, veröffentlicht im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder vom 14.08.2002, In Kraft getreten am 01.01.2003*

sich in die Umgebungsnutzung der angrenzenden bebauten Bereiche ein, so dass in Umsetzung der Planinhalte keine beachtlichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in der Umgebung des Plangebietes bzw. innerhalb des Stadtteils "Neue Zeit" oder darüber hinaus zu erwarten sind. Durch die Festsetzungen können einseitige Bevölkerungsstrukturen vermieden und Voraussetzungen für eine homogene Entwicklung geschaffen werden.

### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Auf Grund der geplanten Wohngebietsentwicklung und dem erfolgten Rückbau der bisherigen vollständigen Überbauung ("Versiegelung") weiter Teile des Geltungsbereiches sowie auf Grund der durchgeführten Sanierung der Altlastenflächen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Planinhalte die natürlichen Bedingungen im Plangebiet positiv beeinflusst werden können. Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen wird weiterhin davon ausgegangen, dass sich durch die mit diesem Bebauungsplan festgesetzten künftigen Nutzungen keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Umwelt ergeben werden. Gleichzeitig ist anzunehmen, dass sich an der Konfliktsituation insgesamt gegenüber dem früheren Bebauungsplan keine Verschlechterung durch die mit diesem Bebauungsplan vorbereiteten Bauvorhaben ergeben.

### **Erschließungsmaßnahmen**

Obwohl sich das Plangebiet innerhalb des gewachsenen Stadtgebietes von Schwedt/Oder befindet und gleichzeitig an die Bereiche angrenzt, die im Zuge der Realisierung bisheriger Bebauungspläne bereits erschlossen worden sind, müssen zur Umsetzung der Planinhalte dieses Bebauungsplans durch die Stadt weitere Erschließungsmaßnahmen geplant und realisiert werden. Dies betrifft insbesondere sowohl die gesamte Verkehrserschließung als auch die gesamte technische Ver- und Entsorgung des Plangebietes.

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Die Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt lassen sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht abschließend benennen. Es ist jedoch davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planinhalte finanzielle Mittel für den Gesamtbereich der Erschließungsplanung und –realisierung in den Stadthaushalt eingestellt werden müssen. Die bisherigen Ausgaben für die Planung und Ausführung der Altlastenbeseitigung sowie der erforderliche technische Ausbau der Messstelle WP 36 und die Errichtung von zwei weiteren Messstellen zur Kontrolle der Restbelastungen in den tiefer liegenden Bodenschichten sind ebenso diesem Planverfahren zuzurechnen. Gleichzeitig ist jedoch auf Grund der vorherrschenden Eigentumsverhältnisse im Plangebiet davon auszugehen, dass durch den Verkauf der späteren Baugrundstücke Einnahmen im Stadthaushalt zu verzeichnen sein werden. Entschädigungsansprüche an die Stadt als Plangeber, resultierend aus der geplanten Reduzierung der baulichen Nutzungsmaße im Zuge dieses Planverfahrens im Verhältnis zum bisher geltenden Baurecht, sind nicht zu erwarten, da die Stadt Eigentümer der Gesamtfläche des Geltungsbereiches ist.

### **Bodenordnende Maßnahmen**

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

## Flächennutzungsplan

Auswirkungen auf den Flächennutzungsplan ergeben sich nicht, da der Bebauungsplan auf den Darstellungen des bisherigen FNP-Entwurfs aufbaut.

### IV Verfahren

#### 1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 26. Januar 2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

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

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

Mit Schreiben vom 19. September 2007 sind die Behörden, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig wurden sie zur Äußerung aufgefordert.

#### 3. Unterrichts- und Äußerungsmöglichkeit der Öffentlichkeit nach § 13a Abs. 3 BauGB

Eine frühzeitige Unterrichtung und Erörterung der Öffentlichkeit im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB fand in der Zeit vom 20. September bis einschließlich 11. Oktober 2007 statt. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zu unterrichten und zur Planung zu äußern.

#### 4. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind mit Schreiben vom 22. Juli 2009 um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. In Anwendung § 4a Abs. 2 BauGB wurde die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt. Deshalb hat der Entwurf des Bebauungsplans gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 23. Juli bis einschließlich 28. August 2009 öffentlich ausgelegen.

Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Behörde wurde mit Schreiben vom 22. Juli 2009 über die Planung informiert und um Stellungnahme ersucht.

#### 5. Abwägungsbeschluss

Die nach § 1 Abs. 7 BauGB durchgeführte Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am ..... 2010 beschlossen.

#### 6. Beschluss des Bebauungsplans

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde durch die Stadtverordneten der Stadt Schwedt/Oder in ihrer Sitzung am ..... 2010 beschlossen. Die Begründung wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

## **V      Rechtsgrundlagen**

Der Bebauungsplan wird aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585),

in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226) und
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

