

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.:

200/10

Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 20. Dezember 2010

zur Vorberatung an:

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

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung 24. Februar 2011

**Betreff: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes  
„Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen“**

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Reusenstraße/Am Holzhafen, Teilbereich Neuer Holzhafen“.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister den Entwurf des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die durch die Planung betroffenen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

## 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.

## **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung vom 17. April 2008 die Aufstellung des Bebauungsplanes Reusenstraße/Am Holzhafen beschlossen. Den Geltungsbereich bildeten Teilbereiche der rechtskräftigen Bebauungspläne „Holzhafen“ (rechtskräftig seit 08. Juli 1998) und „Altes Sägewerksgelände“ 1. Änderung (rechtskräftig seit 10. Mai 2006).

Ziel des Bebauungsplanes war:

- die Ausweisung innerstädtischer Wohnbauflächen, die den klassischen Ein- und Zweifamilienhausbau ermöglichen
- die Bewältigung der städtebaulichen Konfliktsituation zwischen der Bundeswasserstraße HO-FRIE-WA sowie den angrenzenden Ufergrundstücken und deren Bebauung
- die Prüfung der Voraussetzungen für die Aufrechterhaltung der ufernahen Führung des Radweges zur Umsetzung der Zugänglichkeit der Uferzone für die Öffentlichkeit unter alternativer Betrachtung einer uferfernen Radwegeführung

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses wurden 2009 die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In Auswertung dieser Verfahrensschritte wurde erkennbar, dass unterschiedliche öffentliche und private Belange existieren, die den weiteren Planungsablauf inhaltlich, räumlich und zeitlich ungleich beeinflussen werden. Zum einen zeigten die vorliegenden Stellungnahmen, dass die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Umsetzung der ufernahen Radwegeführung sowie neue Erkenntnisse zum geplanten Kanalausbau vor der Entwurfsbearbeitung weiterführende Untersuchungen für den südwestlichen Teilbereich des Geltungsbereiches erfordern.

Andererseits machte besonders die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung deutlich, dass die geplante Erweiterung der Wohnbauflächen im nordöstlichen Teil des bisherigen Geltungsbereiches, zeitnah planungsrechtlich gesichert werden kann. Die Entscheidung das Plangebiet zu teilen und die Bearbeitung mit dem nordöstlichen Plangebiet „Reusenstraße, Am Holzhafen Teilbereich Neuer Holzhafen“ und dem südwestlichen Plangebiet „Reusenstraße/Am Holzhafen Teilbereich Reusenstraße“ fortzusetzen, ermöglicht für den südwestlichen Teilbereich die Durchführung weiterer Untersuchungen und ggf. das Überarbeiten der bisherigen Planungsziele und für den nordöstlichen Teilbereich eine zügige Planfortschreibung zur Sicherung der geplanten Bebauung im Bereich des Holzhafens.

Der vorliegende Entwurf ist nach der Beschlussfassung auf Dauer von vier Wochen öffentlich auszulegen. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sind zu beteiligen. Nach Prüfung und Abwägung der eingegangenen Äußerungen liegen das Abwägungsergebnis und die Satzung des Bebauungsplans der Stadtverordnetenversammlung erneut zur Beschlussfassung vor.

Rechtskräftig wird der Bebauungsplan mit der Bekanntmachung der Genehmigung, die durch die höhere Verwaltungsbehörde erteilt wird.

**SCHWEDT/ODER**

**BEBAUUNGSPLAN:**

**"REUSENSTRASSE/AM HOLZHAFEN, TEILBEREICH NEUER HOLZHAFEN"**

**(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches)**

---

**ENTWURF**

---

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

---

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

Stand: Dezember 2010

---

**STADT SCHWEDT/ODER  
BEBAUUNGSPLAN:  
"REUSENSTRASSE/AM HOLZHAFEN, TEILBEREICH NEUER HOLZHAFEN"**

# ENTWURF

STAND: DEZEMBER 2010

**ÖFFENTLICHE AUSLEGUNG NACH § 3 ABS. 2 BAUGB UND BEHÖRDENBETEILIGUNG NACH § 4 ABS. 2 BAUGB**

**TEIL A: PLANZEICHNUNG**



**PLANZEICHENERKLÄRUNG/  
BEABSICHTIGTE FESTSETZUNGEN**

**I. Planfestsetzungen**

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

II Zwei Vollgeschosse als Höchstmaß  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO)

**3. Bauweise, Baugrenzen**

a/TF Abweichende Bauweise/Wird durch  
Textfestsetzung näher bestimmt!  
(§ 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**

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

**V** Zweckbestimmung:  
"Verkehrsberuhigter Bereich"

**5. Grünflächen**

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

**6. Sonstige Planzeichen**

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

**II. Planzeichen ohne Normcharakter**

**Nachrichtliche Übernahmen** (§ 9 Abs. 6 BauGB)

**Wasserfläche**

**5** Maßangabe in Meter (m) zur  
Nachvollziehbarkeit der Festsetzungen  
z.B. 5 m

**A, B** Bezeichnung von Eckpunkten zur  
Nachvollziehbarkeit von Textfestsetzungen

**III. Zeichenerklärung/Plangrundlage**

**Plangrundlage**  
Kataster- und Vermessungsamt  
Schwedt/Oder (Stand: 21.11.2008)

**TEIL B: TEXT**

(Siehe Textfassung im DIN A 4 - Format!)



**ÜBERSICHTSKARTE II**

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

STADT SCHWEDT/ODER  
BEBAUUNGSPLAN:  
"REUSENSTRASSE/AM HOLZHAFEN,  
TEILBEREICH NEUER HOLZHAFEN"

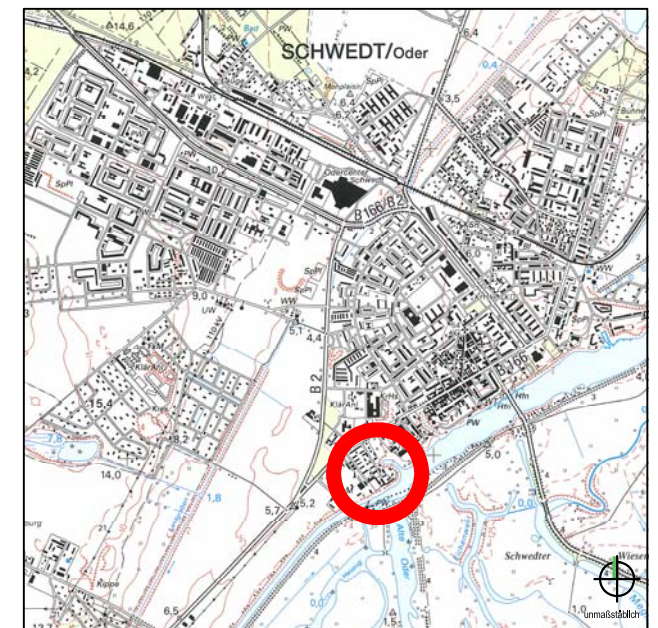


**ENTWURF** (Stand: Dezember 2010)

Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB  
Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**ÜBERSICHTSKARTE**

Auszug aus der TK 25 mit Kennzeichnung des Plangebietes  
(unmaßstäblich)



## 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), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I S. 298, 309)
- soll für den Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzt werden:

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)

- (1) Das allgemeine Wohngebiet dient 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,
  4. Anlagen für Verwaltungen.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 5 BauNVO)
- (4) Die Ausnahmen
  1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe) und
  2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)sind nicht Bestandteil des Bebauungsplans.  
(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. mit § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

**3. Abweichende Bauweise**

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

(§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 BauNVO)

**4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen des Teils des allgemeinen Wohngebietes, der südlich der Linie AB liegt, sind Stellplätze und Garagen sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung nicht zulässig. Das Gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können.

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

**5. Verkehrsflächen****Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung  
"Verkehrsberuhigter Bereich"**

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

**6. Grünfestsetzungen**

**6.1** Im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 200 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum zu pflanzen.

**6.2** Im allgemeinen Wohngebiet ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

**6.3** Garagen sind zu 50 v. H. der Sichtflächen mit 2-3 Pflanzen pro lfm. Fassadenlänge zu begrünen.

(§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

## **7. Sonstige Festsetzungen**

### **7.1 Gestaltung baulicher Anlagen**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass sie jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Gestalterische Einheit heißt, dass Doppelhäuser oder Hausgruppen gemeinsame Grundelemente der äußeren Gestaltung aufweisen. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:

- Firstlinie der Dächer, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial einschl. Farbe des Materials,
- Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und Türen,
- Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate,
- Sockel- und Traufhöhen.

Bei Hausgruppen können zur Sicherung einer bestimmten gestalterischen Wirkung der Hausgruppe Ausnahmen zugelassen werden. Bei zeitlichem Versatz bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen haben die zweiten und folgenden Bauherren nachzuweisen, dass eine gestalterische Einheit mit dem oder den Nachbarn hergestellt wird. Dieser Nachweis ist beim Genehmigungsverfahren für die Errichtung oder Änderung eines solchen Gebäudes der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

(§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO)

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

**SCHWEDT/ODER**

**BEBAUUNGSPLAN:**

**"REUSENSTRASSE/AM HOLZHAFEN, TEILBEREICH NEUER HOLZHAFEN"**

(Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a des Baugesetzbuches)

---

**ENTWURF**

---

**Begründung**

---

zum Entwurf (gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches)

Stand: Dezember 2010



<b>Inhaltsverzeichnis</b>	<b>Seite</b>
I	Planungsgegenstand ..... 3
I.1	Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit..... 3
I.1.1	Zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008 ..... 3
I.1.2	Zum Entwurf aus dem Jahr 2010..... 4
I.2	Plangebiet..... 5
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich ..... 5
I.2.2	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur..... 5
I.2.3	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ ..... 6
	Benachbarte Nutzungen ..... 6
I.2.4	Eigentumsverhältnisse..... 6
I.2.5	Erschließung..... 6
I.2.6	Natur und Landschaft ..... 7
I.2.7	Sonstiges ..... 9
I.2.7.1	Bau- und Bodendenkmale ..... 9
I.2.7.2	Altlasten/Kampfmittelbelastung ..... 9
I.2.7.3	Immissionsschutz ..... 9
I.2.7.4	Hochwasserschutz..... 9
I.2.8	Planerische Ausgangssituation..... 10
II	Planinhalt ..... 12
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen und ..... 12
	generelle Zielvorstellungen des Plans ..... 12
II.1.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen ..... 12
II.1.2	Entwicklungsziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege ..... 13
II.2	Wesentlicher Planinhalt ..... 14
II.3	Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen ..... 15
II.3.1	Grundsatz ..... 15
II.3.2	Teil A: Planzeichnung ..... 15
II.3.3	Teil B: Text..... 17
II.4	Abwägung..... 20
II.4.1	Vorbemerkungen ..... 20
II.4.2	Abwägungsverlauf insgesamt..... 20
II.4.2.1	Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und ..... 20
	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB ..... 20
II.4.2.2	Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation ..... 21
II.4.2.3	Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz ..... 22
III	Wesentliche Auswirkungen der Planung ..... 27
IV	Verfahren (bisher)..... 28
V	Rechtsgrundlagen..... 29

## I Planungsgegenstand

### I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

#### I.1.1 Zum Aufstellungsbeschluss aus dem Jahr 2008

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

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

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

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

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

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

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

Die Notwendigkeit der Bewältigung dieser Aufgaben und Konflikte und die Erkenntnis, dass mit Anwendung des § 30 BauGB<sup>1</sup> ("Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans") die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht gesichert werden können, ließen letztendlich ein Planbedürfnis entstehen, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufstellung dieses Bebauungsplanes erforderlich macht.

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

#### I.1.2 Zum Entwurf aus dem Jahr 2010

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

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

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

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

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

---

<sup>1</sup> *Baugesetzbuch 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)*

Die bereits unter Pkt. I.1.1 benannten grundsätzlichen Erkenntnisse zur Erforderlichkeit der Planaufstellung bleiben von dieser Geltungsbereichtrennung unberührt und Grund für die weitere Erforderlichkeit der Planung.

## I.2 Plangebiet

### I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

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



*Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (farbig markiert)*

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

- im Westen bis Südwesten durch die Straße "Am Holzhafen" sowie die westlichen Grenzen der südlich der Straße anschließenden Flurstücke bis hin zur HFW<sup>2</sup>,
- im Nordosten durch das Grundstück des Seesportclub Schwedt e. V. und
- im Südosten durch die HFW.

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

### I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

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

<sup>2</sup> HFW = Abkürzung für Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße

## Natur und Landschaft

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

### I.2.3 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

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

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

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

### I.2.4 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

### I.2.5 Erschließung

## Stadttechnik

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

## Verkehr

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

### I.2.6 Natur und Landschaft

## Geologie/Böden

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

Das bedeutet:

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

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

### 2010

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

## Wasser

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

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

## Arten und Biotope

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

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

Wertvolle oder geschützte Biotope sind im Plangebiet nicht vorhanden.

### Arten und Artenschutz/Tiere

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

## Landschafts- und Ortsbild

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

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

## Gegenwärtige Einschätzung

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

## I.2.7 Sonstiges

### I.2.7.1 Bau- und Bodendenkmale

#### **Baudenkmale**

Innerhalb des Plangebietes existieren keine bekannten Baudenkmale.

#### **Bodendenkmale**

Aus der Stellungnahme des Landkreises (Denkmalschutz) vom 10.07.2009 geht hervor, dass der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans nicht Bestandteil der Fläche ist, die in der Denkmalliste des Landes Brandenburg als Bodendenkmal eingetragen ist (Bodendenkmal Nr. 140358).

### I.2.7.2 Altlasten/Kampfmittelbelastung

#### **Altlasten**

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

#### **Kampfmittelbelastung**

In der Stellungnahme des zuständigen Staatlichen Munitionsbergungsdienstes vom 17.06.2009 wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung pauschal darauf hingewiesen, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Insofern ist vor der Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### I.2.7.3 Immissionsschutz

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

### I.2.7.4 Hochwasserschutz

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



## I.2.8 Planerische Ausgangssituation

### Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

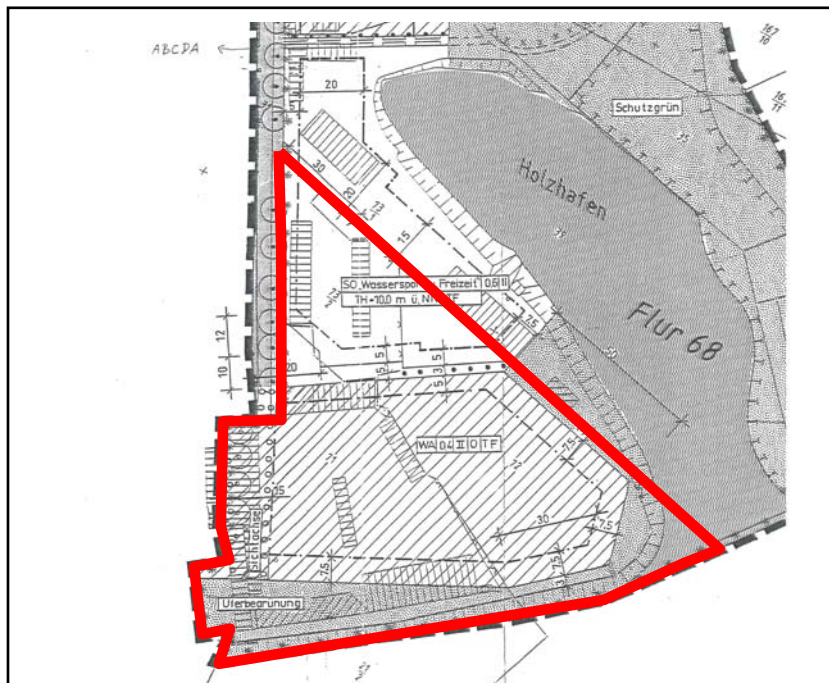
Mit Schreiben vom 09.07.2009 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass bei entsprechender Berücksichtigung der Belange des vorbeugenden Hochwasserschutzes die Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

### Flächennutzungsplan

Schwedt/Oder besitzt derzeit noch keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es liegt mit Stand: November 2000 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem die Fläche des Geltungsbereiches überwiegend als Wohnbaufläche dargestellt wird. Entlang der HFW wird eine Grünfläche dargestellt.

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 "Holzhafen"



*Auszug aus der Planzeichnung mit Kennzeichnung des Teils, der überplant wird*

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

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

## II Planinhalt

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

#### II.1.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

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

#### **Sondergebiet "Wassersport und Freizeit"**

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

#### **Allgemeines Wohngebiet**

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

#### **Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Uferbegrünung"**

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

#### **Zusammenfassung**

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

## Aktualisierte städtebauliche Planungsziele

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

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

In diesem Zusammenhang werden im Hinblick auf eine angestrebte "Vereinfachung" der Planung alle bisherigen Planfestsetzungen insgesamt einer kritischen Würdigung unterzogen und sowohl hinsichtlich ihrer Plausibilität als auch ihrer weiteren Erforderlichkeit überprüft.

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

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

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

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

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

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

### Standortbezogenes Leitbild

Ausgehend von den genannten rahmensetzenden Vorgaben und der Bestandsanalyse wird das standortbezogene Leitbild als oberste Planungsprämisse formuliert. Ausgehend vom festgestellten Zustand aus der Bestandsbewertung lassen sich für das Plangebiet folgende allgemeine landschaftsplanerische Zielvorstellungen ableiten:

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

### II.2 Wesentlicher Planinhalt

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a.:

- die überwiegenden Teile des Plangebiets als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden,
- eine Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zur inneren Verkehrserschließung des Plangebietes festgesetzt werden,
- der unmittelbare Uferbereich durch Festsetzung einer privaten Grünfläche jeglicher Bebauung grundsätzlich entzogen werden,
- Baugrenzen im Uferbereich der HFW so festgesetzt werden, dass die künftigen Ausbauplanungen zur HFW dadurch nicht behindert werden,
- die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt werden,
- das Maß der künftigen Nutzung durch Angabe einer Grundflächenzahl und einer höchst zulässigen Vollgeschosszahl sowie die Bauweise festgesetzt werden 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 Rahmenbedingungen als Planinhalte in diesen neuen Bebauungsplan aufgenommen werden können und sollen. Darauf wird in den nachfolgenden Begründungsteilen entsprechend hingewiesen.

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

#### **Allgemeines Wohngebiet**

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

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

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

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

## **Verkehrsfläche**

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

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

## **Private Grünfläche**

Der Böschungsbereich der HFW soll als private Grünfläche festgesetzt werden, um den in diesem Bereich noch existierenden Baum- und Strauchbestand grundsätzlich zu respektieren und um diesen Bereich besonders im Hinblick auf die unmittelbare Wassernähe prinzipiell jeglicher Bebaubarkeit zu entziehen.

## **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 und dem Charakter eines Bebauungsplans der Innenentwicklung Rechnung getragen werden soll. Darüber hinaus greift diese Festsetzung sowohl die bisherige Festsetzung zur Grundflächenzahl des allgemeinen Wohngebietes auf als auch die bisher realisierten Bebauungen angrenzender Wohngebiete.

## **Bauweise und Zahl der Vollgeschosse**

Bei den geplanten Festsetzungen zur Bauweise und zu den höchst zulässigen Vollgeschossen baulicher Anlagen greift die Stadt im Sinne einer Plankontinuität die bereits bestehenden Planfestsetzungen des allgemeinen Wohngebietes auf (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 wurden grundsätzlich die veröffentlichten Überlegungen der frühzeitigen Verfahrensschritte beibehalten. Die Baugrenze entlang der Straße "Am Holzhafen" greift dabei den bisher geltenden Baugrenzenverlauf des Bebauungsplans "Am Holzhafen" auf.

Die ("hintere") Baugrenze im Bereich der HFW folgt dem bereits frühzeitig formulierten Ziel, Planinhalte festzusetzen, die in Ufernähe mit den Ausbauplanungen zur HFW im Einklang stehen bzw. die die bisherigen wasserrechtlichen Planungsüberlegungen berücksichtigen und de-

ren Umsetzung ermöglichen sollen. Dies kann nur dadurch erfolgen, dass mögliche Ausbaubereiche der Wasserstraße sowie erforderliche "Nebenflächen" von künftiger Bebauung grundsätzlich freigehalten werden, was aus Sicht der Stadt nur durch die Festsetzung von Baugrenzen im Bereich der Bauflächen erfolgen kann, die die künftigen Ausbaubereiche als nicht überbaubare Grundstücksflächen definieren (siehe hierzu auch ergänzend Pkt. II.3.3 der Begründung).

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

- 
- 1.1 Allgemeines Wohngebiet (WA)
- (1) Das allgemeine Wohngebiet dient vorwiegend dem Wohnen.
  - (2) Zulässig sind:
    1. Wohngebäude,
    2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe.
  - (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden:
    1. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
    2. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
    3. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
    4. Anlagen für Verwaltungen.
  - (4) Die Ausnahmen
    1. nach § 4 Abs. 3 Nr. 4 der Baunutzungsverordnung (Gartenbaubetriebe) und
    2. nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung (Tankstellen)sind nicht Bestandteile des Bebauungsplans.
- 

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

Während die ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sichern sollen, dass die Stadt den städtebaulich notwendigen Entscheidungsspielraum erhält, den sie benötigt, um im Fall der künftigen Ansiedlung "wohnergänzender" Nutzungen zweckdienliche Entscheidungen treffen zu können, werden unter Berücksichtigung eines effektiven Umgangs mit dem vorhandenen Boden sowie im Hinblick auf potentielle Gefahren für die Wohnruhe und insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Hochwasserschutzes (Tankstellen/Wassergefährdende Stoffe) einzelne Nutzungen von vornherein ausgeschlossen.

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

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



---

3. Abweichende Bauweise

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

---

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

---

4. Überbaubare/nicht überbaubare Grundstücksfläche

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

---

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

---

5. Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich"

Die Einteilung der Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ist nicht Gegenstand der Festsetzungen.

---

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

---

#### 6. Grünfestsetzungen

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

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

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

---

#### 7.1. Gestaltung baulicher Anlagen

Im allgemeinen Wohngebiet sind Doppelhäuser und Hausgruppen so zu errichten, dass sie jeweils eine gestalterische Einheit bilden. Gestalterische Einheit heißt, dass Doppelhäuser oder Hausgruppen gemeinsame Grundelemente der äußeren Gestaltung aufweisen. Dazu gehören mindestens Gemeinsamkeiten bei folgenden Gestaltungselementen:

- Firstlinie der Dächer, Dachneigung und Dacheindeckungsmaterial einschl. Farbe des Materials,
- Außenhaut der Fassade, Farbe der Fassade, der Fenster und Türen,
- Lage der Öffnungen innerhalb der Fassade, Sturzhöhen, Fenster- und Türformate,
- Sockel- und Traufhöhen.

Bei Hausgruppen können zur Sicherung einer bestimmten gestalterischen Wirkung der Hausgruppe Ausnahmen zugelassen werden. Bei zeitlichem Versatz bei der Errichtung von Doppelhäusern oder Hausgruppen haben die zweiten und folgenden Bauherren nachzuweisen, dass eine gestalterische Einheit mit dem oder den Nachbarn hergestellt wird. Dieser Nachweis ist beim Genehmigungsverfahren für die Errichtung oder Änderung eines solchen Gebäudes der unteren Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.

---

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

## II.4 Abwägung

### II.4.1 Vorbemerkungen

#### **A Vor der Geltungsbereichsteilung im Jahr 2010/2011**

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

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

#### **B Nach der Geltungsbereichsteilung im Jahr 2010/2011**

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

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

### II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt

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

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

Mit dem vorliegenden Entwurf soll die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB und zeitgleich die öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden. Nach Abschluss dieser beiden Verfahrensschritte wird dieser Punkt der Begründung weiter inhaltlich untersetzt.

#### II.4.2.2 Einzelaspekt: Planungsrechtliche Situation

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

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

- Die innerhalb des Geltungsbereiches von ca. 11.700 qm zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 der Baunutzungsverordnung beträgt unter Berücksichtigung der Festsetzungen für die Baugrundstücke der allgemeinen Wohngebiete (Gesamtfläche = ca. 10.000 qm) höchstens ca. 4.000 qm und damit weniger als 20.000 qm.
- Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden und deren Grundflächen nach § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB mitzurechnen sind, existieren evtl.<sup>3</sup> in Form des "abgetrennten" und zu einem späteren Zeitpunkt fortzusetzenden Bebauungsplanverfahrens für den westlichen Teilbereich. Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass bereits für das ursprüngliche Gesamtverfahren (Geltungsbereichsgröße ca. 26.800 qm) die Zulässigkeitsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren gegeben waren, ist davon auszugehen, dass auch bei einem "mitrechnen" der Grundfläche des "Nachbarbebauungsplans" die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 qm betragen wird. Sonstige Bebauungspläne, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt werden, existieren nicht.

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

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

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

---

<sup>3</sup> In wie weit der westliche Teilbereich überhaupt in die Betrachtung einzubeziehen ist hängt, aus Sicht der Stadt maßgeblich davon ab, wann das Bebauungsplanverfahren fortgesetzt wird. Bleibt bei einer kurzfristigen Fortsetzung (enger zeitlicher Zusammenhang) der Geltungsbereich unverändert (Teilfläche = ~ 15.100 qm) ergäben sich keine Auswirkungen auf die Zulässigkeitsvoraussetzungen des § 13a-Verfahrens. Ist der zeitliche enge Zusammenhang zum Zeitpunkt der Fortsetzung des Verfahrens nicht mehr gegeben, ist die Situation neu zu beurteilen.

## II.4.2.3 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

**Eingriffsermittlung und -bewertung**

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

Schutzgut Boden, Wasser, Klima, Luft

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

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

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

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

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

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

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

In Auswertung dieser Betrachtung sowie unter Berücksichtigung der weit reichenden Bedeutung des Bodens und seiner Funktionsfähigkeit auch für andere Schutzgüter kann festgestellt wer-

den, dass mit der aktuell geplanten geringfügig höheren Überbaubarkeit des Plangebietes gegenüber der ursprünglichen Planung keine erheblichen negativen Wirkungen für alle abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima, Luft) erzielt werden, so dass durch die aktuelle Planung keine Eingriffe in diese Schutzgüter erfolgen.

#### Schutzgut Pflanzen- und Tierwelt

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

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

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

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

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

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

- > Schutz von Einzelbäumen

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

#### Schutzgut Landschaftsbild/Ortsbild

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

## Zusammenfassung/Bewertung

### **Bebauungsplan der Innenentwicklung**

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

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

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

### **Überplanung von Ausgleichsfestsetzungen bestehender Bebauungspläne**

Etwas anders als bei der Überplanung bisher unbeplanter Bereiche mittels eines Bebauungsplans der Innenentwicklung stellt sich die Sachlage für den Fall dar, wo der aktuelle Bebauungsplan der Innenentwicklung einen bisher beplanten Bereich "überplant", der seinerseits Ausgleichsfestsetzungen enthält. Eine Überplanung dieser bisherigen Ausgleichsfestsetzungen in der Art, dass diese entweder nicht mehr umsetzbar sind oder im Fall der bereits erfolgten Umsetzung (z. B. Anpflanzungen) in Realisierung der neuen Planfestsetzungen wieder zerstört werden können, kommt nach bisheriger Auffassung einem "Eingriff" in das Abwägungsgerüst des bisherigen Plans gleich. Dieser planerische "Eingriff" unterliegt nicht den allgemeinen Grundsätzen des Bebauungsplans der Innenentwicklung ("planbedingte Eingriffe sind nicht auszugleichen") sondern ist gesondert zu ermitteln und in die Abwägung einzustellen.

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Vermeidung und Verminderung**

Auf Grund der geltenden naturschutzrechtlichen Rahmenbedingungen auf 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.



## **Gestaltungsmaßnahmen**

Um ein Mindestmaß an raumwirksamen Gehölzpflanzungen im Plangebiet sicherzustellen, sollen in den Wohngebieten je 200 qm Baugrundstücksfläche ein 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. Rechnerisch ergibt sich bei einer Größe des Wohngebietes von 1,0 ha eine Anzahl von 50 Bäumen, die innerhalb des Plangebietes anzupflanzen sind. Eine Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung im Text/Teil B (siehe Pkt. II.3).

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

### 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, die bereits auf der Grundlage des bisher geltenden Bebauungsplans begonnene Bebauung im Bereich südöstlich der Straße Holzhafen planmäßig fortzusetzen. Der Bebauungsplan bestimmt in seinem Geltungsbereich eine neue städtebauliche Ordnung, die nach der bisher bestehenden bauplanungsrechtlichen Situation so nicht entwickelt werden kann. Mit der Umsetzung des Bebauungsplans kann das Plangebiet städtebaulich aufgewertet werden. Die in Umsetzung der Planinhalte zu erwartende Fortsetzung der Neubebauung des Plangebietes stellt einen wesentlichen Beitrag zur gestalterischen und funktionellen Aufwertung des Ortsbildes dar. Durch die "Umplanung" eines Teils der bisher geplanten Sondergebietsfläche "Boots Häuser" reagiert die Stadt auf aktuelle städtische Entwicklungen und tritt damit der Gefahr entgegen, dass ein Teil des Gebietes auf Grund überholter Planfestsetzungen nicht entwickelt werden kann.

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

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

#### **Auswirkungen auf die Umwelt**

Auf Grund der geplanten Wohngebietsentwicklung und dem damit verbundenen Abriss der Ruinen kann davon ausgegangen werden, dass mit Umsetzung der Planinhalte die 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.

#### **Erschließungsmaßnahmen**

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

#### **Auswirkungen auf den Haushalt**

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

## **Bodenordnende Maßnahmen**

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

## **Flächennutzungsplan**

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

### **IV Verfahren (bisher)**

#### **1. Aufstellungsbeschluss**

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

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

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

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

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

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

- Wird fortgesetzt! -

## 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) und
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 13. April 2010 (GVBl. I S. 298, 309) 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).