

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **436/14**

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 7. April 2014

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanzausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Vierraden

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 22. Mai 2014

Betreff: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteils Vierraden, Stadt Schwedt/Oder

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteils Vierraden, Stadt Schwedt/Oder.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf zur 2. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteils Vierraden, Stadt Schwedt/Oder gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen 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.

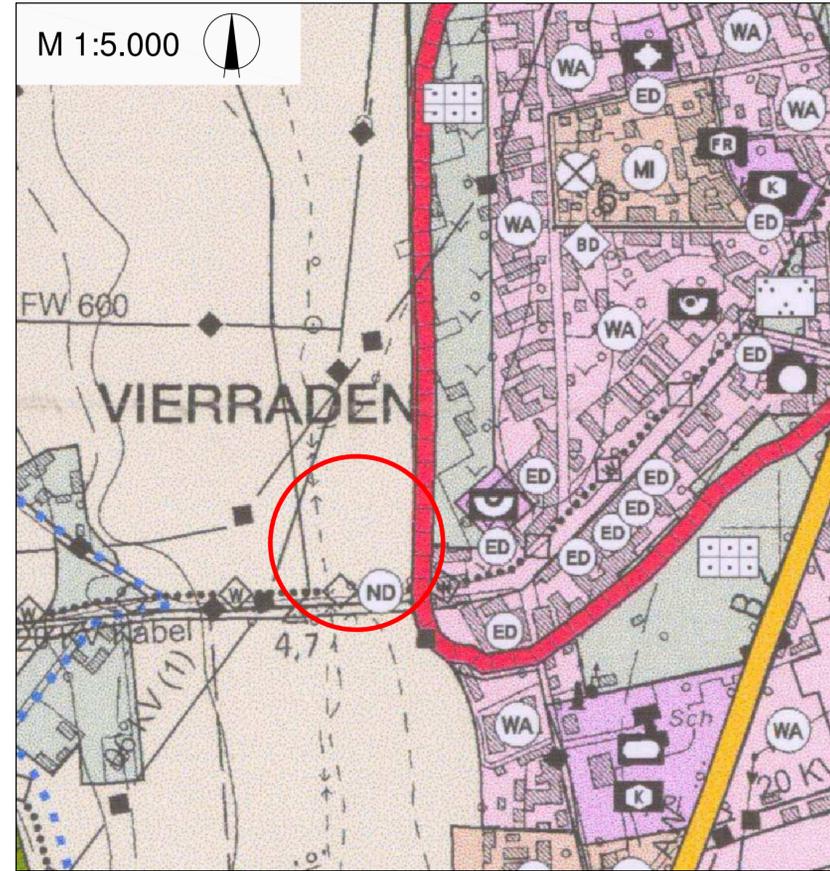
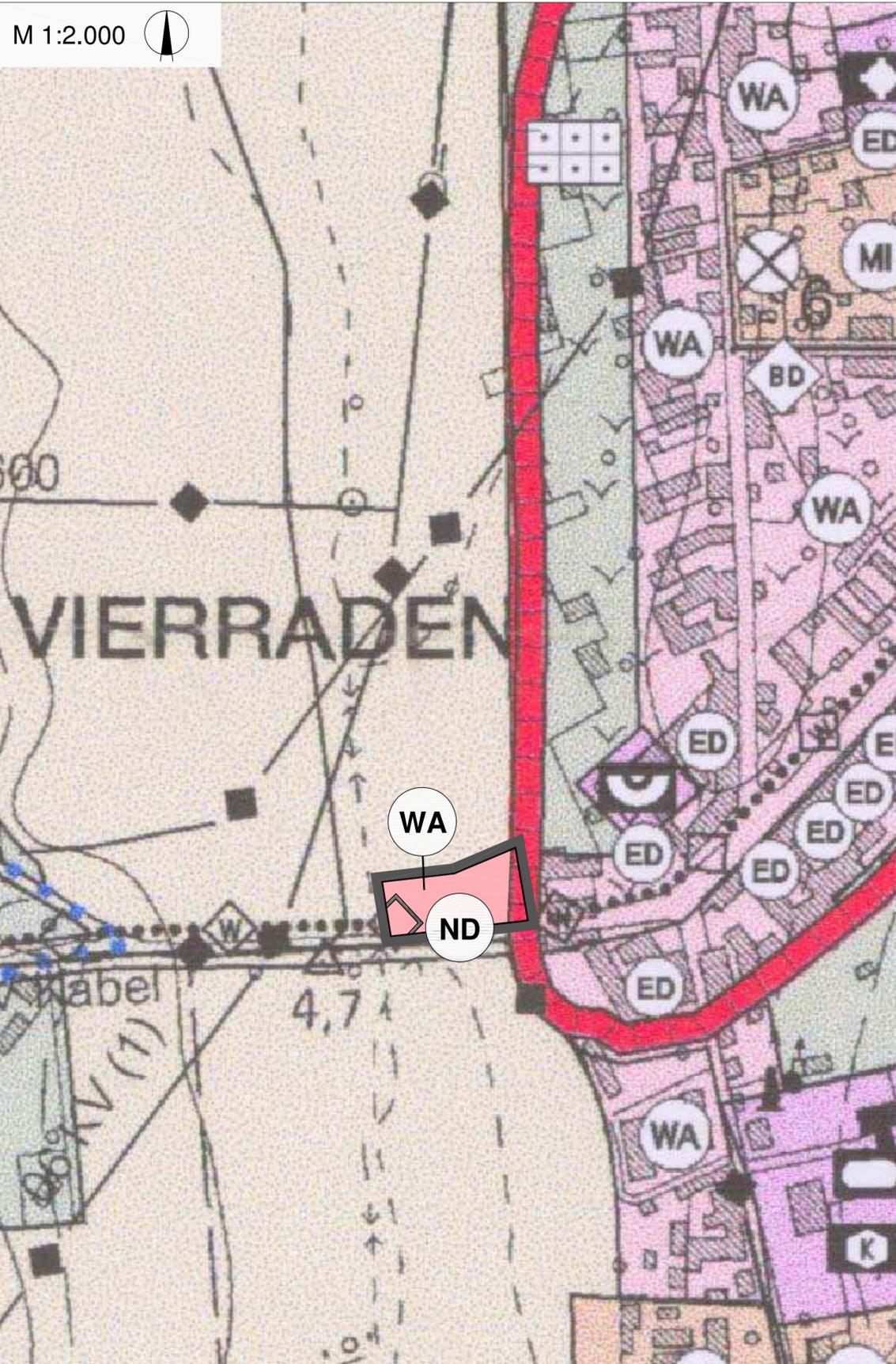
F.d.R.d.A.

Begründung:

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-Nr. 312/22/13) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In Auswertung dieser Verfahrensschritte und unter Einbeziehung der gegebenen Äußerungen und Erörterungen sowie der Informationen, Hinweise und Einwendungen, wurde der Entwurf erarbeitet um eine Teilfläche des Flurstückes 508 der Flur 5 in der Gemarkung Vierraden, die im FNP von 2002 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet zu sichern.

Entwurf



Auszug aus dem FNP 2002 des Ortsteils Vierraden mit Kennzeichnung des Plangebietes

Planzeichenerklärung

1. Art der baulichen Nutzung (§5 Abs.2 Nr.1 BauGB)

Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

2. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§5 Abs.2 Nr.10 BauGB)

Naturdenkmal - alte Wildbirne (Hochstamm)

3. Nachrichtliche Übernahme - Flächen für Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie Denkmale nach Landesrecht (§5 Abs.4 BauGB sowie §2 Abs.2 Nr.4 und §3 Abs.1 BbgDSchG)

Bodendenkmal BD 1 Nr. 140142 "Historischer Stadtkern"

4. Sonstige Planzeichen

Grenze des Änderungsbereichs des FNP

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art.1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

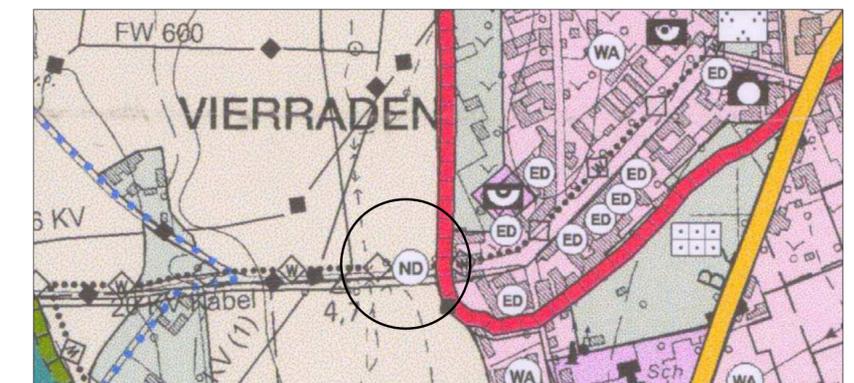
Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanZV90): in der Fassung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 I S.58), FNA 213-1-6, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Entwurf

2. Änderung des Flächennutzungsplans
Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder

Stand: 3. April 2014



FNP-Ausschnitt 2002 mit Kennzeichnung des Plangebietes (o.M.)

PLANVERFASSER

Prüfer & Wilke
Schwedter Straße 18
16303 Schwedt/Oder



Tel 03332/2185-0
Fax 03332/2185-90
Inet www.pruefer-wilke.de

Begründung

zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans
des Ortsteils Vierraden der Stadt Schwedt/Oder
Umwandlung einer Fläche für die Landwirtschaft
in eine Wohnbaufläche



Entwurf

April 2014 | **Entwurf**

Verfasser
Prüfer & Wilke
Schwedter Straße 18
16303 Schwedt/Oder
Tel. 03332 2185-0
Fax 03332 2185-90
buero@pruefer-wilke.de

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlagen	4
1.1	Rechtsgrundlagen	4
1.2	Kartengrundlagen	4
2	Anlass und allgemeine Zielsetzung	5
3	Lage, Größe und Nutzung der Änderungsfläche	6
4	Übergeordnete und weitere Planungsvorgaben	7
4.1	Raumordnung	7
4.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	7
4.3	Denkmalschutz	7
4.4	Immissionen	7
4.5	Natur und Landschaft	8
4.6	Sonstige Planungsvorgaben	8
5	Planung	9
5.1	Nutzung	9
5.2	Verkehrliche Erschließung	9
5.3	Denkmalschutz	9
5.4	Immissionsschutz	9
5.5	Natur und Landschaft	10
6	Umweltprüfung	11
6.1	Rechtliche Grundlagen	11
6.2	Beschreibung der Planung	11
6.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	14
6.4	Umweltprognose	16
6.5	Umweltauswirkungen des Vorhabens	16
6.6	Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen	18
6.7	Prüfmethoden	18
6.8	Zusammenfassung	19
7	Verfahren	20
7.1	Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans	20
7.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	20

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Stärkung der Innenentwicklung in den Städten und Gemeinden und weiteren Fortentwicklung des Städtebaurechts vom 11.06.2013 (BGBl. I S. 1548).

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), FNA 213-1-6, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

1.2 Kartengrundlagen

Kartengrundlagen und Bildquellen sind:

- Luftbild Deckblatt: Luftbildausschnitt des Schwedter Ortsteils Vierraden mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Bildgrundlage: www.bing.de),
- Karte Abb. 1: Amtlicher Lageplan vom 11.07.2013.

2 Anlass und allgemeine Zielsetzung

Der Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder verfügt seit Dezember 2002 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Er stellt den Geltungsbereich der beabsichtigten Änderung als Fläche für die Landwirtschaft dar. Geplant ist eine zukünftige Darstellung als Allgemeines Wohngebiet.

Die Nutzungsänderung steht im Zusammenhang mit der derzeit parallel im Verfahren befindlichen Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fuchsweg“. Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan beabsichtigt der Vorhabenträger, die im Außenbereich des Ortsteils gelegene Fläche als Allgemeines Wohngebiet planungsrechtlich zu sichern. Auf Grundlage eines Antrages des Vorhabenträgers beschloss die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

Gemäß §8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Da es keine Übereinstimmung der Festsetzungen im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans mit den Darstellungen des Flächennutzungsplans in dem Bereich gibt, muss der Flächennutzungsplan geändert werden. Dazu bietet §8 Abs.3 BauGB die Möglichkeit, den FNP im Parallelverfahren zu ändern. Der Beschluss zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans wurde zusammen mit dem Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans gefasst.

Die beabsichtigte Darstellung im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet entspricht der Nutzung in unmittelbarer und angrenzender Nachbarschaft. Der Flächennutzungsplan ermöglicht somit die angestrebten Festsetzungen im verbindlichen Bauleitplan.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 30. Mai 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und die 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Ortsteils Vierraden der Stadt Schwedt/Oder im Parallelverfahren beschlossen. Das bisher als Fläche für die Landwirtschaft genutzte Grundstück soll in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und Struktur des Ortes als Wohnbaufläche genutzt werden.

Eine Umweltprüfung auf Grundlage des §2 Abs.4 BauGB ist zur Sicherung der Belange des Umweltschutzes nach §1 Abs.6 Nr.7 BauGB verfahrensbegleitend durchzuführen. Bei dieser im Rahmen des Verfahrens abgeschlossenen Prüfung wurden die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet.

3 Lage, Größe und Nutzung der Änderungsfläche

Die Änderungsfläche befindet sich im Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder und umfasst eine Flächengröße von ca. 2.440m² des Flurstücks 508 der Flur 5 in der Gemarkung Vierraden. Sie grenzt im Osten direkt an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteiles Vierraden, 1. Änderung vom Juli 2012.



Abbildung 1 Lage des Änderungsbereiches (o.M.)

Begrenzt wird der Geltungsbereich im Norden durch weitere landwirtschaftliche Nutzungsflächen (Flurstück 509) sowie einen Graben im Westen (Flurstück 483), im Osten durch die Wohnbebauung Fuchsweg 2 und im Süden durch den öffentlichen Verkehrsweg Fuchsweg (Flurstück 353). Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 508 der Flur 5 teilweise.

Das Plangebiet ist unbebaut, liegt brach und wird zum Teil als Garten- und Grabeland genutzt.

4 Übergeordnete und weitere Planungsvorgaben

4.1 Raumordnung

Gemäß §1 Abs.4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin/Brandenburg hat im Ergebnis einer Planungsanzeige der Stadt Schwedt/Oder vom 08.07.2013 mit Schreiben vom 08.08.2013 mitgeteilt, dass die dargelegte Planungsabsicht mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

4.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)

Das Plangebiet wird im Flächennutzungsplan des Ortsteils Vierraden als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche mit Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz aus. Im Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan ein Naturdenkmal dargestellt. Dabei handelt es sich um eine alte Wildbirne (Hochstamm), die unter Schutz gestellt ist.

4.3 Denkmalschutz

Das in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung und im Flächennutzungsplan des Ortsteils Vierraden festgesetzte Bodendenkmal BD 1 Nr. 140 142 „Historischer Stadtkern“ wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches berührt. Es ist davon auszugehen, dass sich in diesem Bereich des Plangebietes Bodendenkmale befinden können.

Die übrige Fläche des Vorhabens liegt zudem in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet. Auch hier befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale.

4.4 Immissionen

Das Plangebiet befindet sich im Einwirkungsbereich gewerblicher Nutzungen und stellt sich gegenüber Standorten genehmigungsbedürftiger Anlagen nach BImSchG als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

Die Entfernung zu den Standorten der Anlagen der PCK Raffinerie GmbH und BR Bau-schuttrecycling beträgt ca. 1.800m, zum Standort der Anlagen der TSH Tiefbau und Schüttguthandel GmbH & Co. KG wird ein Abstand von ca. 1.200 m gehalten.

4.5 Natur und Landschaft

Die Plangebietsfläche befindet sich im Außenbereich und wurde in den vergangenen Jahren als Garten- und Grabeland genutzt. Aktuell überwiegt die private Erholungsnutzung: neben einer großzügigen Rasenfläche wird der östliche Teilbereich als Ziergarten genutzt. Etwa ein Viertel der Fläche dient dem Gemüseanbau (Eigenbedarf).

4.6 Sonstige Planungsvorgaben

Für den Ortsteil Vierraden wurde im Juli 2012 die 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung rechtskräftig. Ihr Geltungsbereich grenzt an die östliche Geltungsbereichsgrenze der FNP-Änderung.

5 Planung

5.1 Nutzung

Das Ziel der Flächennutzungsplanänderung ist die Erweiterung der am Fuchsweg vorhandenen Wohnbaufläche. In Anpassung an die vorhandene Bebauung soll die Errichtung von Einfamilienhäusern ermöglicht werden. Damit wird der Nachfrage nach Grundstücken speziell für den individuellen Bedarf nach privaten Wohnformen auch in den Ortsteilen entsprochen.

Der in der Vergangenheit überwiegend landwirtschaftliche Erwerb ist nicht mehr die funktionelle Hauptausrichtung in den Dörfern und Ortsteilen. Sie haben sich zu Wohndörfern gewandelt. Durch einen stetigen Zuzug aus der Stadt hat sich diese Situation in unterschiedlichem Ausmaß entwickelt. Infrastrukturell sind die Ortsteile stark auf die Kernstadt Schwedt/Oder bezogen.

Entsprechend der vorhandenen städtebaulichen Struktur des Ortsteils wird für das Plangebiet in Weiterführung der angrenzenden baulichen Nutzung ein Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO dargestellt.

5.2 Verkehrliche Erschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Fuchsweg. Der planinduzierte Verkehr ist der Nutzung entsprechend wohnbezogen und somit niedrig, eine Beeinträchtigung der bestehenden Wohnbebauung kann insofern ausgeschlossen werden.

5.3 Denkmalschutz

Das in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung, 1. Änderung festgesetzte und im FNP des Schwedter Ortsteils Vierraden dargestellte Bodendenkmal BD 1 Nr. 140 142 „Historischer Stadtkern“ wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches berührt. Es gilt im Sinne von §2 Abs.2 Nr.4 BbgDSchG als Bodendenkmal und ist als solcher gemäß §3 Abs.1 BbgDSchG geschützt.

5.4 Immissionsschutz

Die Prüfung der immissionsschutzrechtlichen Belange aufgrund der Abstände zu den in Kapitel 4.4 genannten Industrie- und Gewerbenutzungen durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg hat ergeben, dass unter Anwendung der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg und in Anlehnung der Abstandsleitlinie von NRW diese Abstände ausreichend sind.

Die Planung stellt sich zunächst als eine an die nach BImSchG nächstgelegenen genehmigungsbedürftigen Anlagen (Umspannwerk, Windkraftanlagen) und den gewerblichen Bauflächen der Standorte der Anlagen der PCK Raffinerie GmbH und der TSH Tiefbau und Schüttguthandel GmbH & Co.KG heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Innerhalb der Ortslage Vierraden befinden sich jedoch Immissionsorte mit einer höheren Schutzbedürftigkeit, die maßgeblich sind. Weitere maßgebende Immissionsorte befinden sich in einer geringen Entfernung zu den Standorten. Die o.g. Prüfung hat weiterhin ergeben, dass unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, den Erkenntnissen aus den vorangegangenen Genehmigungsverfahren und vorliegender Messergebnisse nicht zu erwarten ist, dass mit der Entwicklung der Fläche gegenüber den vorhandenen nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen ein maßgeblicher Immissionsort entsteht.

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg schätzt zur Belastung durch Geruchsimmissionen ab, dass die in Wohngebieten zulässige relative Häufigkeit von 10% der Jahresstunden erreicht werden kann. Gegenüber der Immission an Geräuschen ist nicht auszuschließen, dass im Nachtzeitraum eine Belastung besteht, die den Orientierungswert der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ von 40 dB(A) erreicht.

Lt. Stellungnahme des LUGV vom 16.01.2014 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden nach §4 Abs.1 BauGB, liegen Erkenntnisse, dass die von den Anlagen ausgehenden Emissionen (Geräusche, Schattenschlag, Gerüche und Luftverunreinigungen) dem Schutzanspruch eines Allgemeinen Wohngebietes nicht entsprechen, nicht vor. Die Erstellung weiterer gutachterlicher Untersuchungen ist aus immissionsschutzrechtlicher Sicht nicht erforderlich. Eine Unverträglichkeit der geplanten Nutzung kann vom LUGV nicht festgestellt werden.

5.5 Natur und Landschaft

Das Schutzgut Boden ist sowohl als Naturkörper als auch in seinen natürlichen Boden- und Archivfunktionen innerhalb des geplanten Gebietes zu erfassen. Ausgehend von vorliegendem Kartenmaterial der unteren Bodenschutzbehörde sind im Planungsgebiet die folgenden wertvollen, landwirtschaftlichen Nutzflächen vorhanden: D2B - Anlehmiger Sand mit einer Bodenwertzahl von 44. Eine bodenkundliche Standortcharakterisierung ist nach Rücksprache mit der unteren Bodenschutzbehörde (Telefonat am 19.3.2014 sowie E-Mailverkehr am 20.3.2014) nicht erforderlich (siehe Umweltbericht).

6 Umweltprüfung

6.1 Rechtliche Grundlagen

Nach §2a Nr.2 BauGB (bzw. nach §5 Abs.5 in Verbindung mit §2a Nr.2 BauGB) sind im Umweltbericht die aufgrund der Umweltprüfung nach §2 Abs.4 und der Anlage zum BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad der FNP-Änderung angemessener Weise verlangt werden kann.

6.2 Beschreibung der Planung

6.2.1 Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder in der Gemarkung Vierraden, Flur 5. Als Teilfläche des Flurstücks 508 umfasst das Plangebiet 2.440m² am Ortsausgang von Vierraden und wird über den Fuchsweg erschlossen. Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Sie wurde in den vergangenen Jahren als Garten- und Grabeland genutzt. Aktuell überwiegt die private Erholungsnutzung: neben einer großzügigen Rasenfläche wird der östliche Teilbereich als Ziergarten genutzt. Etwa ein Viertel der Fläche dient dem Gemüseanbau (Eigenbedarf).

6.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele

Mit der Teilfläche „Fuchsweg“ soll eine Bebauung mit ergänzenden Einfamilienhäusern in Weiterführung der vorhandenen dörflichen Struktur in Vierraden gesichert werden.

6.2.3 Beschreibung der Darstellung des FNP

Im geltenden Flächennutzungsplan ist der Bereich als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung soll die Darstellung in ein Allgemeines Wohngebiet geändert werden.

6.2.4 Umfang des Vorhabens und Bedarf an Grund und Boden

Flächenbilanz zur Teilfläche „Fuchsweg“ des Flächennutzungsplans der Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Vierraden.

Änderungsbereich	Flächennutzung FNP 2003	Flächennutzung FNP 2013	Flächenveränderung Verbrauch (-) / Gewinn (+) / ohne Änderung (0)
„Fuchsweg“	Fläche für die Landwirtschaft	Wohnbaufläche	(0)
Summe	2.440m ²	2.440m ²	- 2.440m ²

Tab 1 Flächenbilanz

6.2.5 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes

Die Ziele des Umweltschutzes ergeben sich für das Plangebiet aus den Regelungen des Naturschutzgesetzes Brandenburg, des Bodenschutzgesetzes, des Bundesimmissionsschutzgesetzes und der TA Lärm, des Landschaftsrahmenplans des LK Uckermark.

Danach bestehen nach o.g. Bundes- und Landesgesetzen übergreifend folgende Ziele:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleistet.
- Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt sowie Sicherung und Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen einschließlich der Verantwortung für den Klimaschutz und dem Erhalt und der baukulturellen Entwicklung der städtebaulichen Gestalt und des Orts- und Landschaftsbildes.

Im *Landschaftsrahmenplan* des LK Uckermark werden für das Teilgebiet Angermünde-Schwedt/Oder folgende Leitlinien Schutzgut bezogen angegeben:

Arten und Lebensgemeinschaften

- Extensivierung der Landwirtschaft

Boden

- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus; Schonung sensibler/wertvoller Bereiche
- Sickerwasserbestimmte Sandböden: Vermeidung von Winderosion; Entwicklung des Biotoppotenzials durch extensive landwirtschaftliche Nutzung mit ganzjähriger Bodendeckung

- Entsiegelung unnötig versiegelter Flächen im Siedlungsraum, Minimierung weiterer Versiegelung
- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus, Schonung sensibler/wertvoller Bereiche

Grundwasser

- Grundwasser schonende Bewirtschaftung des Gebiets nach Regeln der Sparsamkeit, Notwendigkeit und Verfügbarkeit
- Entsiegelung unnötig versiegelter Flächen im Siedlungsraum, Minimierung weiterer Versiegelung
- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus, Schonung sensibler/wertvoller Bereiche

Klima / Luft

- Erhalt und Entwicklung der bioklimatisch wirksamen Bereiche (Freilandklima der landwirtschaftlich genutzten trockenen Flächen)
- Erhalt und Entwicklung des Luftaustauschpotenzials (Frischlufthahnen)
- Orientierung an den Strömungsachsen der Luftmassen bei nicht vermeidbarer Bebauung auf den Freiflächen

Landschaftsbild und Erholung

- Strukturanreicherung
- Erhalt wertvoller kulturhistorischer Elemente und traditioneller Nutzungsformen
- Landschaftliche Einbindung störender Nutzungen
- Verringern von Immissionen
- Aufwertung der Erholungsinfrastruktur (z.B. Reaktivierung der Personenschiffahrt) unter Berücksichtigung vorhandener Potenziale

6.2.6 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Das Plangebiet liegt im östlichen Teilbereich innerhalb des Bodendenkmals BD 1 Nr. 140142 „Historischer Stadtkern“.

Nationale oder europäische Schutzgebiete gemäß BNatSchG werden durch das Vorhaben weder überplant noch betroffen. Im östlichen Teil des Plangebiets befindet sich ein eingetragenes Naturdenkmal – eine alte Wildbirne (Hochstamm).

6.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

6.3.1 Umweltzustand

Die Plangebietsfläche befindet sich im Außenbereich und wurde in den vergangenen Jahren als Landwirtschaftsfläche und später als Garten- und Grabeland genutzt. Aktuell überwiegt die private Erholungsnutzung: neben einer großzügigen Rasenfläche wird der östliche Teilbereich als Ziergarten genutzt. Etwa ein Viertel der Fläche dient dem Gemüseanbau (Eigenbedarf).

Naturhaushalt und Umweltschutz

Die Fläche des Plangebietes ist vollständig erschlossen, jedoch unversiegelt. Bei den im Änderungsbereich liegenden Flächen handelt es sich damit ausschließlich um Böden von allgemeiner Bedeutung, die infolge jahrzehntelanger landwirtschaftlicher Bewirtschaftung anthropogen verändert wurden. Die Bodenwertzahl liegt bei 44, die Ackerzahl bei 42. Es handelt sich um anlehmgige Sande alluvialer Entstehung, die zunehmend entkalken. Auf der Fläche befinden sich keine Oberflächengewässer. Die Niederschlagswasser versickern auf den unversiegelten Flächen.

Die Änderungsbereichsfläche ist von durchschnittlicher Bedeutung für die Schutzgüter Klima und Lufthygiene. Es liegt weder in einer für die Stadt relevanten Luftaustauschbahn, noch zählt es zu den Gebieten mit Luft verbessernder Wirkung. Es liegen jedoch auch keine besonderen standortspezifischen Vorbelastungen oder Empfindlichkeiten vor.

Pflanzen und Tiere

Im Abgleich mit angrenzenden Flächen in landwirtschaftlicher Nutzung dominieren aufgrund der gärtnerischen Nutzung des Geländes Rasenflächen und Ziergehölze sowie Gemüseanbau. Vereinzelt wurden auch Obstgehölze angepflanzt. Die Gartenflächen mit ihren Hecken und Gehölzpflanzungen können für die Flora und Fauna als Trittstein im Übergang vom Siedlungsrand zu offener Landschaft als Lebensraum Bedeutung erlangen. Positiv und in ihrem Wert sehr hoch einzuschätzen ist eine alte Wildbirne, die als Naturdenkmal unter Schutz steht.

Landschaftsbild, Kultur- und Sachgüter

Prägend für das Landschaftsbild ist die gärtnerische Nutzung im Übergangsbereich Dorf - offene Landschaft. Dabei gibt es im Geltungsbereich mit Ausnahme der alten Wildbirne keine prägenden bzw. gliedernden Landschaftselemente. Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich keine Baudenkmäler. Der östliche Teil des Änderungsbereichs liegt innerhalb eines eingetragenen Bodendenkmals.

Die übrige Fläche des Vorhabens liegt zudem in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet. Auch hier befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Angrenzende Einzeldenkmale (Fuchsweg 15 sowie Schwedter Straße 25) sind bei der Planung zu berücksichtigen.

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Das Plangebiet ist bereits erschlossen und wird z.T. als private Erholungsfläche genutzt.

Wechselwirkungen

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich entsprechende Vorbelastungen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes. Es treten allgemein Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden, Wasserhaushalt, Klima sowie Arten und Biotope auf. Besondere Wechselwirkungen bestehen infolge der Altlast auf dem Gelände für die Schutzgüter Boden, Wasserhaushalt sowie Arten und Biotope.

Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Als Lebensraum für hochwertige Arten- und Lebensgemeinschaften hat die ehemalige Landwirtschaftsfläche auch nach Nutzungsänderung in eine private Erholungsfläche aufgrund der Nutzung durch den Menschen und der damit verbundenen Störungen keine Bedeutung.

Im gesamten Untersuchungsraum sind ausschließlich Flächen mit Funktionen allgemeiner und geringer Bedeutung von der Änderung des Flächennutzungsplans betroffen. Erhaltenswert sind die Bereiche, die geringe Störungen aufweisen und aufgrund ihrer ausgeprägten Vegetation sowohl für die abiotischen als auch für die biotischen Schutzgüter von hoher Bedeutung sind (Altbaumbestand, Gehölzstreifen).

6.3.2 Beschreibung umweltrelevanter Wirkfaktoren

Mit der planungsrechtlichen Sicherung einer Wohnbaufläche ist anlagebedingt eine Flächeninanspruchnahme für Gebäude und deren Erschließung verbunden. Der Anteil an Lebensraum für Flora und Fauna sinkt anlagebedingt im Vergleich zu den bestehenden gärtnerischen Nutzflächen. Im Vergleich zur ehemals vorgesehenen Landwirtschaftsfläche ist ein höherer Anteil an Gehölzen zu erwarten.

Baubedingt können Erdarbeiten in Form von Abgrabungen und Aufschüttungen erforderlich werden. Während der Bauzeit ist bei Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwartenden. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen. Es ist mit dem Anfall von Bau bedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

Betriebsbedingt können von den zu errichtenden Gebäuden optische Störwirkungen insbesondere auf die nachtaktive Insektenwelt ausgehen.

6.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

Als grundlegende Zielstellung wurde ein flächensparender Umgang mit dem Boden berücksichtigt. Als umweltrelevante Maßnahme vor Ort wird die Anlage einer frei wachsenden Hecke aus heimischen Gehölzen zur Einbindung in den Landschaftsraum vorgesehen. Für den Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. die Zunahme an Flächenversiegelung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann durch Entsiegelung einer ca. 820m² großen Parkplatzfläche am Goethering im Stadtgebiet von Schwedt/Oder (siehe Anlage 1) sowie auf dem Grundstück umzusetzende Kompensation ausgeglichen werden. Nach Durchführung der Entsiegelungsmaßnahme sowie einer bodenwirksamen Kompensationsmaßnahme in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

6.4 Umweltprognose

6.4.1 „Nullvariante“ (Status-quo-Prognose)

Ausgehend von der beschriebenen Biotop- und Nutzungsstruktur ist für die zur privaten Erholung genutzte Fläche mit einer Fortführung der gärtnerischen Nutzung zu rechnen.

6.5 Umweltauswirkungen des Vorhabens

Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen

Lärmemissionen werden über die Regelungen des BImSchG gesichert, da alle größeren Vorhaben der Prüfpflicht unterliegen und entsprechend technische Maßnahmen zur Vermeidung von Beeinträchtigungen beauftragt werden. Es ist daher mit keinen erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, den Erkenntnissen aus vorangegangenen Genehmigungsverfahren und vorliegender Messergebnisse ist nicht zu erwarten, dass mit der Entwicklung der Fläche gegenüber den vorhandenen nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen ein maßgeblicher Immissionsort entsteht.

Die Entfernung zu den gewerblichen Bauflächen mit den Standorten der Anlagen der PCK Raffinerie GmbH und BR Bauschutzrecycling beträgt ca. 1.800m, zum Standort der Anlagen der TSH Tiefbau und Schüttguthandel GmbH & Co. KG wird ein Abstand von ca. 1.200m gehalten. Unter Anwendung der Abstandsleitlinie des Landes Brandenburg und in Anlehnung der Abstandsleitlinie von NRW sind diese Abstände ausreichend.

Freizeit- und Erholungsnutzungen werden durch das Vorhaben ebenfalls nicht beeinträchtigt.

Schutzgüter Boden und Wasser

Diese sich negativ auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirkende Neuversiegelung wird durch eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Schwedt/Oder sowie durch Bodenverbessernde Maßnahmen auf dem Grundstück selbst kompensiert.

Durch die Möglichkeit zur Versickerung des Niederschlagswassers vor Ort sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Das Niederschlagswasser kann somit weitestgehend am Standort verbleiben und es kommt zu keiner als erheblich einzustufenden Reduzierung der Grundwasserneubildung.

Klima/ Luft

Mit der Änderung des Flächennutzungsplans sind keine nachteiligen Auswirkungen auf Klima und Luft verbunden. Der Verlust von Gehölzfläche kann im Gebiet kompensiert werden.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Mit der Änderung der vorgesehenen Fläche für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet geht potentieller Lebensraum für Pflanzen und Tiere verloren. Mit der Anlage von einheimischen und standortgerechten Gehölzpflanzungen wird anteilig höherwertiger Lebensraum für Pflanzen und Tiere geschaffen. Zusätzlich entsteht mit der Entsiegelung einer Parkplatzfläche im Stadtgebiet von Schwedt/Oder neuer Lebensraum.

Landschaftsbild, Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Neubau von Häusern am bereits erschlossenen Siedlungsrand beeinträchtigt das Landschaftsbild nicht. In Abhängigkeit von der Höhe und Baumasse der Bauwerke wird das Wohngebiet aus dem Landschaftsraum heraus wenig sichtbar sein.

Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern

Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im Flächenverbrauch. Durch die geringe Versiegelung gehen nur geringfügig Bodenfunktionen dauerhaft verloren. Durch die gezielte Entsiegelung sowie die Begrünung unversiegelter Flächen, kommt es zu einer dauerhaften Kompensation für alle Schutzgüter auf der Fläche.

6.6 Ergebnis der Prüfung anderweitiger Planungsalternativen

Da es sich in der verbindlichen Bauleitplanung um eine vorhabenbezogene Planung handelt und anderweitige Flächen dafür nicht zur Verfügung stehen, konnten weitere Standorte nicht untersucht werden. Darüber hinaus wurde im Rahmen der Umweltprüfung die allgemeine Eignung des Plangebiets als Wohnbaufläche nicht in Frage gestellt.

6.7 Prüfmethode

6.7.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung

Die Erhebung und Auswertung zu den Schutzgütern Mensch, biotische und abiotische Naturhaushaltfaktoren sowie Landschaftsbild und Erholungsvorsorge einschließlich der Sach- und Kulturgüter und der Wechselwirkungen der Schutzgüter untereinander, wurde auf den Geltungsbereich des Änderungsbereichs begrenzt. Die Fläche besitzt keine Bedeutung für übergeordnete umweltfachliche Zusammenhänge (z.B. Luftleitbahnen, Biotopverbundnetz etc.) im Stadtgebiet. Es konnten auch keine direkt angrenzenden Schutzgebiete nachgewiesen werden, die eine Ausweitung des Untersuchungsraumes erforderlich machen würde.

6.7.2 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Informationen

Die Informationen zu den zu untersuchenden Schutzgütern wurden dem Landschaftsplan der Stadt Schwedt/Oder, dem Entwurf des Landschaftsrahmenplans des Landkreises Uckermark entnommen. Örtliche Messungen/Erhebungen und Einstellung der Daten in Berechnungsmodelle (insbesondere die Schutzgüter Klima, Luftqualität und sonstige Emissionen) liegen nicht vor. Deren genaue Erhebung würde zu einem unzumutbar hohen Aufwand führen und die Ergebnisse würden mit von den verwendeten Erfahrungswerten mit hoher Wahrscheinlichkeit nur in geringem Maße abweichen.

6.7.3 Maßnahmen zur Überwachung

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind. Im Rahmen der folgenden Planverfahren sollte eine Überwachung des Bodendenkmals sowie der unter Bodendenkmalverdacht stehenden angrenzenden Flächen berücksichtigt werden.

6.8 Zusammenfassung

Aus der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung einer Fläche für die Landwirtschaft in ein Allgemeines Wohngebiet resultieren aufgrund der geringen Flächengröße (2.440 m²) gegenüber den planungsrechtlichen Möglichkeiten des geltenden Flächennutzungsplans keine erheblichen Umweltauswirkungen.

Aktuell weist die Fläche nur einen sehr geringen Wert für die abiotischen und biotischen Schutzgüter auf. Mittels der Entwicklung als Wohnstandort mit hohem Grünanteil kann für die Fläche eine dauerhafte Begrünung als Lebensraum für die heimische Tierwelt erreicht werden. Der Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelung kann durch Entseiegelung im Stadtgebiet von Schwedt kompensiert werden (siehe Anlage 1).

7 Verfahren

7.1 Beschluss über die Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 30.05.2013 die 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Ortsteils Vierraden beschlossen. Dieser Beschluss wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 26.06.2013 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" bekannt gemacht.

7.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden

Der Vorentwurf der 2. Änderung des Flächennutzungsplans des Ortsteils Vierraden der Stadt Schwedt/Oder hat auf Grundlage des §3 Abs.1 BauGB vom 05.12.2013 bis 10.01.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit ist mit dem Hinweis der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" am 27.11.2013 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 05.12.2013 gemäß §4 Abs.1 BauGB über die Planung informiert. Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme vom 05.12.2013 bis zum 17.01.2014 gegeben.

Die folgenden Verfahrensschritte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

Schwedt/Oder, 03.04.2014

Prüfer & Wilke

Anlage 2 – Entsiegelungsfläche am Goetheing

