

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **386/06**

Der Bürgermeister  
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 27.04.2006

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

**Betreff:** Beschluss über die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes „Lauseberg I“ (bestehend aus den Teilgebieten „Schmiedenweg“ und „Lauseberg“) für den Schwedter Ortsteil Blumenhagen, der auch die vorläufige Fassung des Umweltberichtes enthält

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beschließt, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes „Lauseberg I“ (bestehend aus den Teilgebieten „Schmiedenweg“ und „Lauseberg“) für den Schwedter Ortsteil Blumenhagen und billigt die Begründung und die vorläufige Fassung des Umweltberichtes nach § 2a BauGB zum Bebauungsplan.
2. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den geänderten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen. Die durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sind gemäß § 4a Abs. 3 BauGB zu beteiligen, wobei bestimmt wird, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können.

## Finanzielle Auswirkungen:

- keine  im Verwaltungshaushalt  im Vermögenshaushalt  
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.  Die Mittel werden im Haushaltsplan eingestellt.  
Einnahmen: Haushaltsstelle      Haushaltsjahr      Ausgaben:      Haushaltsstelle:      Haushaltsjahr:

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

Datum/Unterschrift Kämmerer/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 Schwedt/Oder beauftragte die Verwaltung, einen Bebauungsplan für Teilbereiche des Schwedter Ortsteils Blumenhagen zu erarbeiten, um so die städtebauliche Ordnung in den Bereichen „Schmiedenweg“ und „Lauseberg“ wiederherzustellen. Hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes ist dabei die Lösung der bestehenden städtebaulichen Konfliktsituation sowohl bestehender als auch brach liegender gewerblicher Nutzungen mit der benachbarten Wohnbebauung und mit der Umwelt. In Ergänzung hierzu sollen geringfügige Siedlungserweiterungsflächen im Sinne einer Baulückenschließung vorgenommen und die Zufahrtssituation zu den hinter dem Plangebiet liegenden Kleingärten eindeutig geregelt werden.

Die von der künftigen Satzung betroffenen Grundstückseigentümer im Geltungsbereich „Lauseberg“ haben nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes bei der Verwaltung mit dem Ziel vorgeschrieben, ihre Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Daraufhin wurde die städtebauliche Situation in diesem Plangebiet nochmals geprüft und im Ergebnis dessen wurden neue Geltungsbereichsgrenzen festgelegt.

Diese Änderung berührt die Grundzüge der Planung und bedeutet die erneute Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes.

Rechtliche Grundlage hierfür bildet der § 4a Abs. 3 BauGB. Darin eingeschlossen ist die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die ihre Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgeben können.

## **Anlagen:**

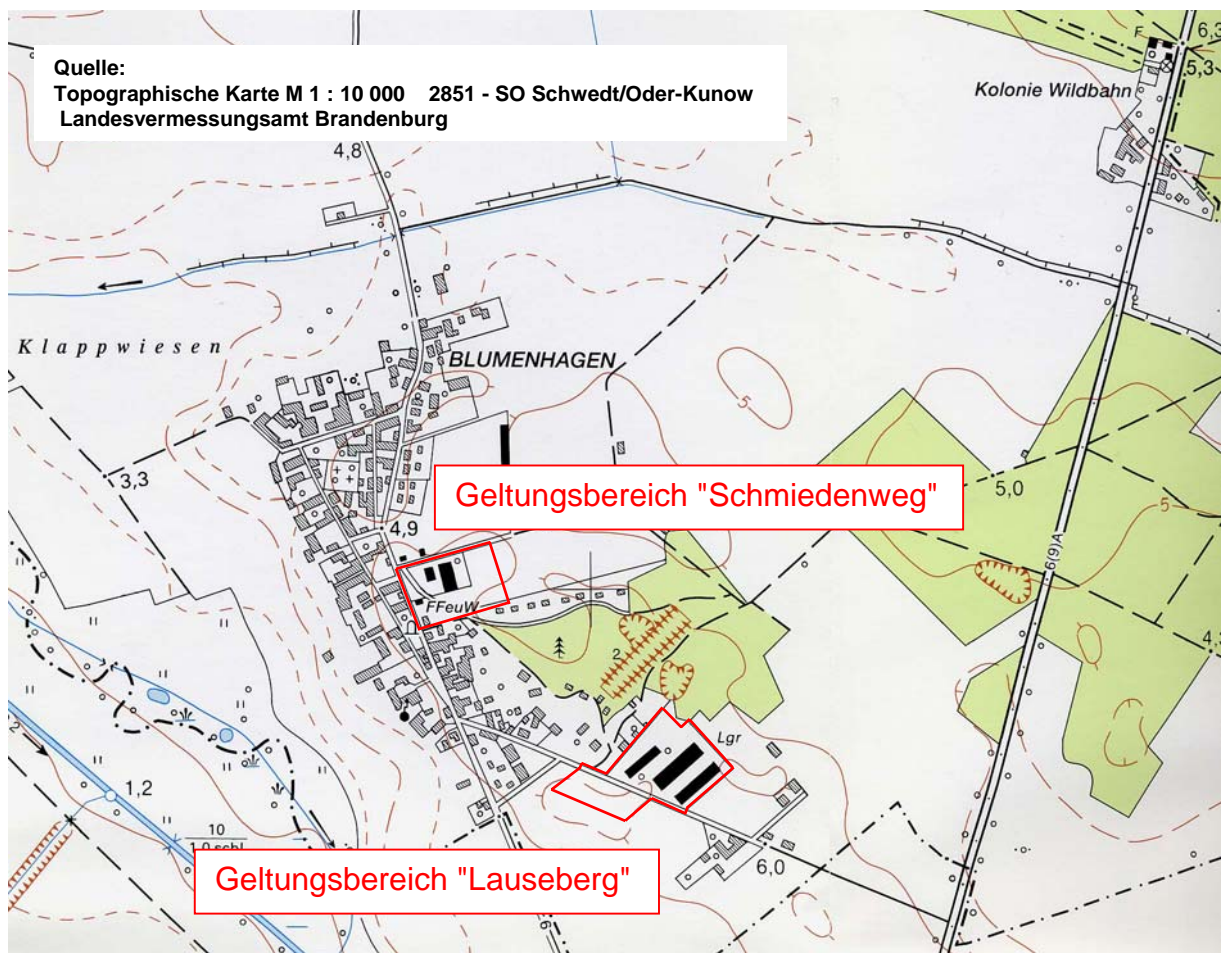
Bebauungsplan „Lauseberg I“ – Begründung und Umweltbericht

Bebauungsplan „Lauseberg I“ – Karte

# STADT SCHWEDT/ODER ORTSTEIL BLUMENHAGEN

## BEBAUUNGSPLAN "LAUSEBERG I"

### BEGRÜNDUNG UND UMWELTBERICHT GEÄNDERTER ENTWURF / 07. APRIL 2006



Autor des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes

**STEFFEN PFROGNER**  
Stadtplaner Architekten / Potsdam

Autorin des Umweltberichtes, des Grünordnungsplanes  
mit dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag  
zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB

**IRENE FIEDLER**  
Freie Landschaftsarchitekten / Berlin

Fotos

**FIEDLER / PFROGNER**

---

Inhalt	Seite
<b>SCHEMA DES VERFAHRENSABLAUFES</b> .....	4
<b>TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES</b>	
<b>1 Planungsanlass und Entwicklungsziel</b> .....	6
<b>2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich</b> .....	7
<b>3 Städtebauliche Bestandsaufnahme</b> .....	9
<b>4 Übergeordnete Planungsvorgaben</b> .....	13
<b>5 Planung</b> .....	15
5.1 Ziele der Planung .....	15
5.2 Wesentlicher Planinhalt .....	18
5.3 Begründung der Festsetzungen .....	18
5.4 Abwägung .....	31
5.4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit .....	31
5.4.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange .....	32
5.4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes seiner Begründung und des Umweltberichtes .....	34
5.4.4 Öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes seiner Begründung und des Umweltberichtes .....	38
5.4.5 Umgang mit dem Umweltbericht und dessen Abwägung .....	39
<b>6 Flächenbilanz</b> .....	41
<b>7 Auswirkungen des Bebauungsplanes</b> .....	42
7.1 Städtebauliche Auswirkungen .....	42
7.2 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur .....	42
7.3 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung .....	43
<b>8 Verfahren</b> .....	44
<b>9 Rechtsgrundlagen und Hinweise</b> .....	46
9.1 Rechtsgrundlagen .....	46
9.2 Hinweise .....	46

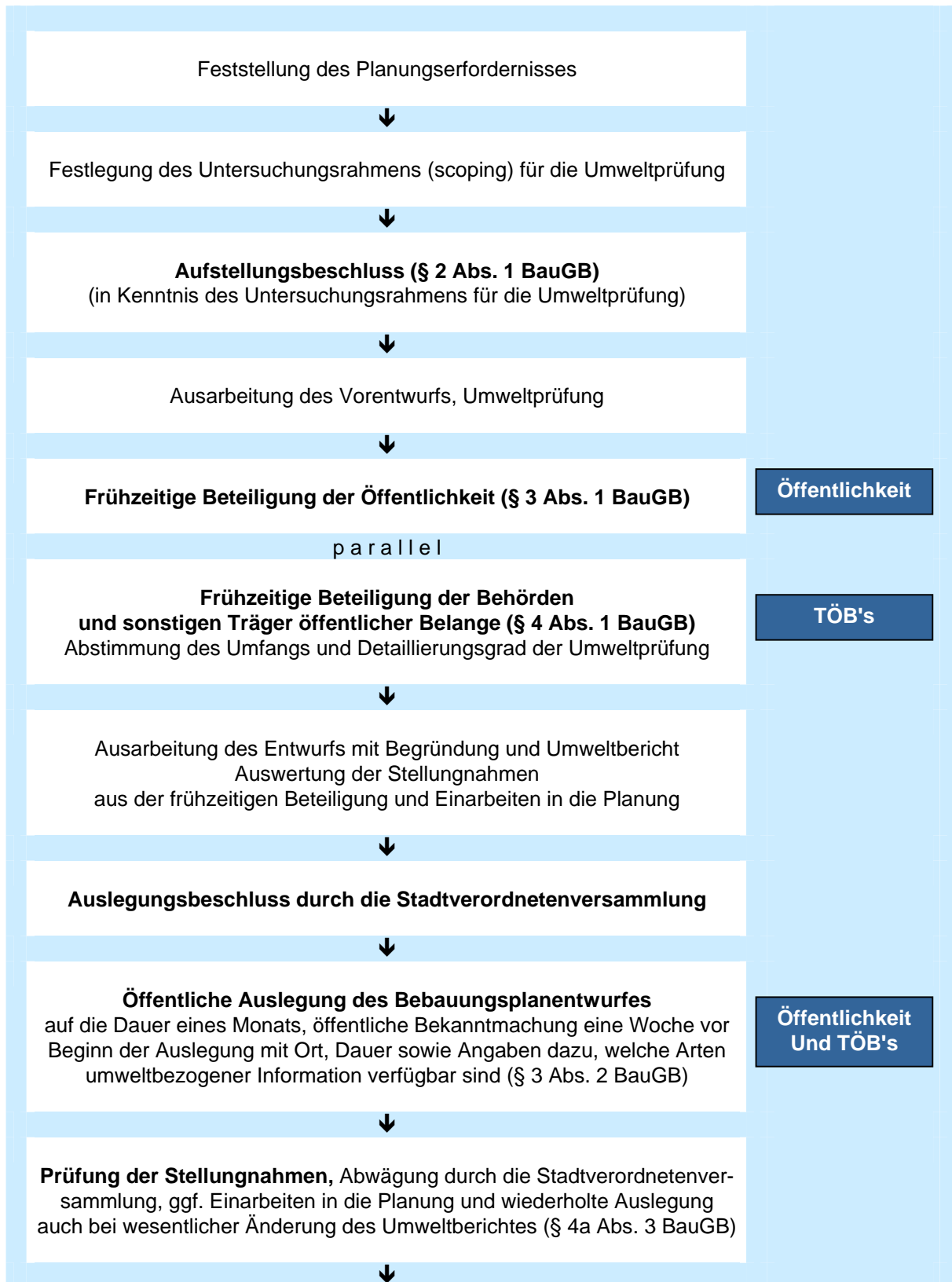
Inhalt	Seite
<b>TEIL 2 UMWELTBERICHT</b>	
<b>1 Einleitung</b> .....	47
1 a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes .....	47
1 b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan .....	51
<b>2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen</b> .....	54
2.a Bestandsaufnahme und Bewertung .....	54
2.a.1 Schutzgut Mensch .....	54
2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	57
2.a.3 Schutzgut Boden .....	59
2.a.4 Schutzgut Wasser .....	61
2.a.5 Schutzgut Klima / Luft .....	62
2.a.6 Schutzgut Landschaft .....	63
2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	64
2.a.8 Wechselwirkungen .....	64
2.b Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes .....	65
2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung .....	65
2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung .....	66
2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen .....	66
2.c.1 Schutzgut Mensch .....	67
2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen .....	68
2.c.3 Schutzgut Boden .....	69
2.c.4 Schutzgut Wasser .....	73
2.c.5 Schutzgut Klima / Luft .....	73
2.c.6 Schutzgut Landschaft .....	74
2.c.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	75
2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	75
<b>3 Zusätzliche Angaben</b> .....	76
3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren ..	76
3 b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umwelt- auswirkungen .....	77
3 c Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	78

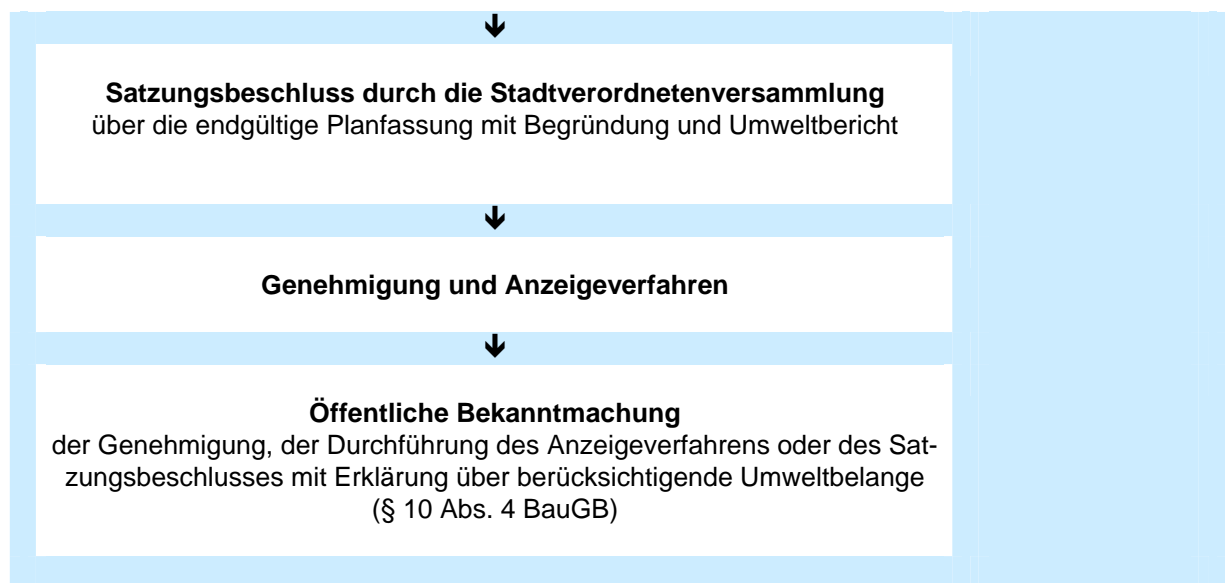
## ANLAGEN

### BEBAUUNGSPLAN

Teil B : Textliche Festsetzungen

## SCHEMA DES VERFAHRENSABLAUFES





## **TEIL I ZIELE, GRUNDLAGEN UND INHALTE DES BEBAUUNGSPLANES**

### **1 Planungsanlass und Entwicklungsziel**

Die Stadt Schwedt/Oder hat für den an den Straßen Zu den Müllerbergen und Lauseberg gelegenen Siedlungsbereich des Ortsteiles Blumenhagen den Bebauungsplan "Südlicher Teil des Ortsteiles Schwedt/Oder - Blumenhagen" aufgestellt. Seit der Erreichung des Arbeitsstandes "Entwurfsfassung April 1997" ist das Bebauungsplanverfahren nicht weiter geführt worden. Die Schwierigkeiten der Planungen lagen insbesondere in der Bewältigung der städtebaulichen Konfliktsituation mit einer Gemengelage von Wohn- und industrieähnlichen Nutzungen. Ein im Plangebiet ansässiges Recyclingunternehmen betrieb Anlagen die unter die Zulässigkeitsregelungen des Bundesimmissionsschutzgesetzes fallen. Zwischenzeitlich sind diese Anlagen stillgelegt worden. Eine Wiederaufnahme der Recyclingarbeiten ist ohne ein erneutes Genehmigungsverfahren nicht mehr möglich. Die Bestandswirkung dieser Betriebsart ist erloschen. Damit hat sich für die Fortführung des Bebauungsplanverfahrens der aus dem Bestand herrührende städtebauliche Rahmen wesentlich geändert.

Im Ergebnis der Erörterung der geordneten städtebaulichen Entwicklung dieses Siedlungsbereiches sind drei Möglichkeiten festgestellt worden, für den baulichen Bestand sowie für die dem unbebauten, teilweise dem Außenbereich zuzuordnenden Flächen eine langfristig angelegte städtebauliche Entwicklung klarstellend bzw. planerisch zu bestimmen:

1. Klarstellungssatzung mit Ergänzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und Nr. 3 BauGB
2. einfacher Bebauungsplan nach § 30 Abs. 3 BauGB
3. qualifizierter Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB

Während bei den unter 1. und 2. aufgeführten Verfahren die Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich nach den Regelungen des § 34 BauGB (Einfügungsgebot) beurteilt wird, ermöglicht der qualifizierte Bebauungsplan mit seinen Festsetzungsmöglichkeiten des § 9 Abs. 1 BauGB die Verwirklichung einer vom Bestand abweichenden städtebaulichen Planung. Im o.g. Plangebiet ist aus der vorgefundenen städtebaulichen Situation auf dem Betriebsgelände des ehemaligen Recyclingunternehmens keine eindeutige Zulässigkeit anderer Vorhaben abzuleiten. Durch die seiner Umgebung eher fremde bisherige Nutzung sowie die eigenständigen baulichen Gegebenheiten ist die weitere städtebauliche Entwicklung nicht ohne eine ordnende Planung möglich.

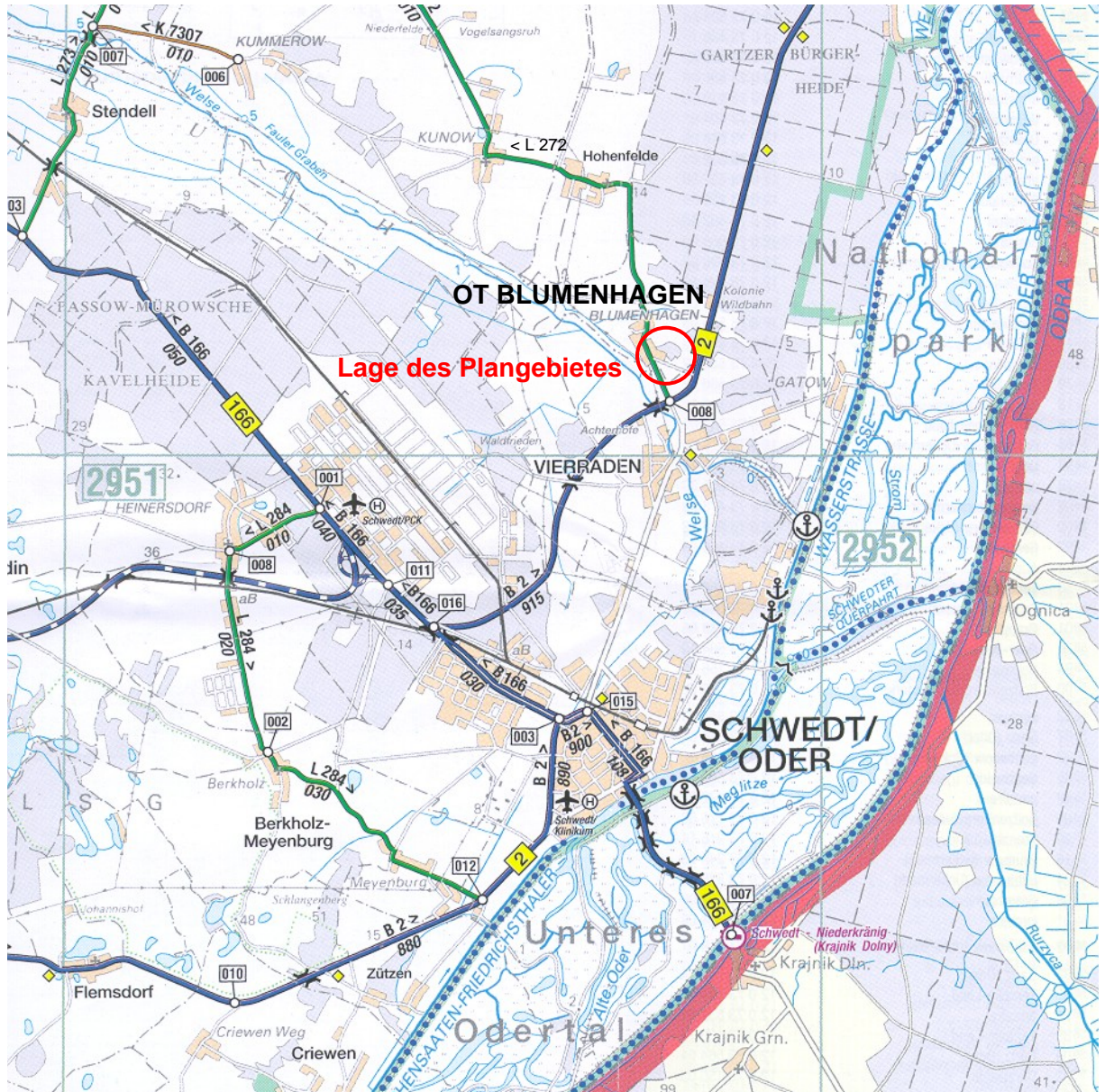
Die Herstellung der städtebaulichen Ordnung im o.g. Bereich des Ortsteils Blumenhagen ist ein hauptsächliches Anliegen der Stadt Schwedt/Oder. Darüber hinaus sollen die weitere Nutzung sowie Entwicklungsmöglichkeiten eines bestehenden Metallbaubetriebes planerisch gesichert sowie für einige, dem Außenbereich zuzuordnende straßenbegleitende unbebaute Grundstücksflächen die planerischen Voraussetzungen für eine Wohnbebauung geschaffen werden.

Seitens der Verwaltung wird beabsichtigt, einen Bebauungsplan für Teilgebiete des bisherigen oben genannten Bebauungsplanes aufzustellen, der aktuell neue Planinhalte enthält. Auch aufgrund des zwischenzeitlich in Kraft getretenen Gesetzes zur Anpassung des Baugesetzbuchs an EU-Richtlinien (Europarechtsanpassungsgesetz Bau - EAG Bau) vom 24. Juni 2004 erscheint es sinnvoll, das bisherige Bebauungsplanverfahren durch Beschlussfassung einzustellen und einen neuen Bebauungsplan mit einer überarbeiteten städtebaulichen Zielstellung und geändertem, nunmehr zweigeteilten Geltungsbereich aufzustellen.



## 2 Lage des Plangebietes und räumlicher Geltungsbereich

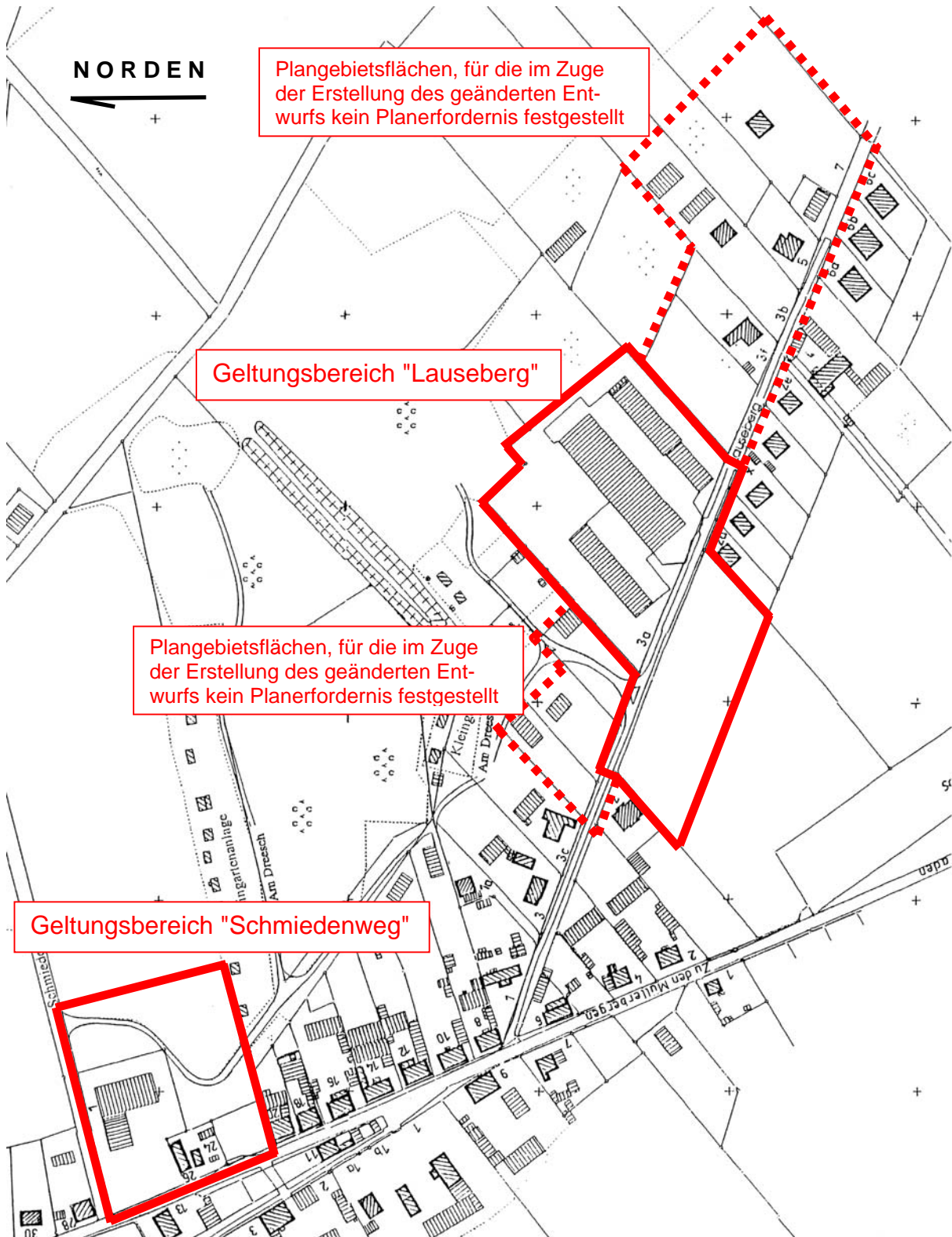
Das Plangebiet befindet sich im nördlich der Kernstadt gelegenen Ortsteil Blumenhagen und dort in der östlichen Ortsrandlage. Das Plangebiet wird von der im Nordosten nach Casekow führenden Landesstraße L 272 tangiert. An seinen Übergängen zur offenen Landschaft schließen sich sowohl Wald- als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen an.



Ausschnitt aus der Straßenkarte "Straßenbauamt Strausberg - Landkreis Uckermark" des Landesamtes für Bau-, Verkehr und Straßenwesen (M 1 : 100.000) 1. Auflage 2000

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lauseberg I" umfasst die beiden Geltungsbereiche "Schmiedeweg" und "Lauseberg". Seine Zerteilung begründet sich u.a. in der Notwendigkeit der Herstellung der städtebaulichen Ordnung eines weiterzuentwickelnden sowie eines davon etwas entfernten, künftig nicht mehr gewerblich zu nutzenden Standortes. Der dazwischen gelegene Randbereich des historischen Ortskerns von Blumenhagen ist in seiner städtebaulichen Struktur klar gegliedert. Sowohl städtebauliche Missstände als auch ein Entwicklungsdruck, welche die Aufstellung eines Bebauungsplanes begründen

würden, sind hier nicht festgestellt worden. Beide Geltungsbereiche stehen jedoch noch in einem städtebaulichen Zusammenhang, so dass es sinnvoll ist, sie in einem Bebauungsplanverfahren zu integrieren. Mit der Bündelung dieser erforderlichen städtebaulichen Planungen wird die Inanspruchnahme kommunaler Haushaltsmittel auf das notwendige Maß begrenzt.



### 3 Städtebauliche Bestandsaufnahme

#### Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Aus dem Auszug der Flurstücksverwaltung mit Stand vom 16.12.2004 wird deutlich, dass sich der überwiegende Teil der Grundstücke in privatem Eigentum befindet. Die Flurstücke der Straße Lauseberg sowie der Straße Zu den Müllerbergen befinden sich im Eigentum der Gemeinde. Darüber hinaus gehören der Stadt im Geltungsbereich "Schmiedenweg" die Flurstücke 93/1 und 93/2 der Flur 2 sowie im Geltungsbereich "Lauseberg" das als Verkehrsfläche gewidmete Flurstück 118 der Flur 2.

#### Nutzungs- und Bebauungsstruktur

Innerhalb des **Geltungsbereiches "Schmiedenweg"** befinden sich die baulichen Anlagen eines Metallbau- und Schlossereibetriebes. Hierzu gehört ein mit flach geneigten Satteldächern versehener, L-förmig angelegter Gebäudekomplex. Die sich darum befindlichen Grundstücksflächen werden vorrangig für Lager- und Zufahrtzwecke genutzt. Sie sind zu großen Teilen versiegelt und nach außen hin durch Zäune und Hecken eingefriedet.

Neben diesem gewerblich genutzten Grundstück liegt unmittelbar an der Straße Zu den Müllerbergen ein kommunales Grundstück mit mehreren Gebäuden für den Gemeinbedarf: Das Löschhaus Blumenhagen und die Fahrzeughalle der Freiwilligen Feuerwehr Schwedt/Oder sowie ein eingeschossiges Gemeindehaus. Auf diesem Grundstück befinden sich mit zwei Transformatorstationen auch Anlagen der technischen Infrastruktur. Der südliche Übergangsbereich zur straßenseitigen Bebauung der ehemaligen Dorfstraße ist unbebaut und liegt derzeit brach. Diese ebenfalls kommunale Grundstücksfläche dient der Erschließung einer östlich gelegenen Kleingartenanlage sowie einer weiteren, rückseitigen Erschließung der an der Straße Zu den Müllerbergen gelegenen Grundstücke.



Schmiedenweg mit Metallbaubetrieb an der Straße Zu den Müllerbergen



Gebäude der Freiwilligen Feuerwehr, Gemeindehaus und Trafostationen

Der **Geltungsbereich "Lauseberg"** umfasst in seinen nördlich an die Straße Lauseberg angrenzenden Flächen ein Grundstück mit Anlagen eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes, das von einem Recyclingunternehmen bis Juni 2000 nachgenutzt worden ist. An den Geltungsbereich grenzen westlich landwirtschaftlich genutzte mit hölzernen Tabakscheunen bebaute Grundstücke an und östlich Grundstücke mit Einfamilienhäusern.



Einzel stehende Einfamilienhäuser in der unmittelbaren Umgebung des Geltungsbereiches "Lauseberg"



Scheunen westlich und östlichen des Geltungsbereiches, eine davon direkt an der Straße Lauseberg



Anlagen des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recyclingbetriebes

Die Bebauung der **an den Geltungsbereich angrenzenden Grundstücke** ist in ihrer Geschlossenheit, Verteilung der Baumassen und der Anordnung der Gebäude der offenen Bauweise zuzuordnen. Dagegen weisen die drei im Geltungsbereich befindlichen Gebäude des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes aufgrund ihrer Gebäudelängen eine abweichende Bauweise auf. Die zum Teil sehr geringe Grundstücksausnutzung im Umfeld des Plangebietes resultiert aus der städtebaulichen Situation, welche von großen Grundstücken mit einer Einzelhausbebauung geprägt ist. Die hinter oder auch vor den bebauten Grundstücksbereichen befindlichen Flächen werden weitgehend von einer Hausgartennutzung bestimmt oder liegen brach. Das **Grundstück des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes** ist im Bereich der hallenartigen, langgestreckten Gebäude fast vollständig versiegelt. **Der südliche und unbebaute Teil des Geltungsbereiches "Lauseberg"** liegt auf einer landwirtschaftlichen Brachfläche inmitten einer in erster Reihe angeordneten Einfamilienhausbebauung. Die meisten der Gebäude dieser Wohnbebauung stehen parallel zu den schräg auf die Straße Lauseberg hinführenden seitlichen Grundstücksgrenzen. Damit ergibt sich eine, den südlichen Bereich der Straße bestimmende, "sägezahnartige" Bebauungsstruktur.



Luftbildaufnahme von Blumenhagen aus dem Jahre 2001 mit Lokalisierung der beiden Geltungsbereiche zum Zeitpunkt der Vorentwurfs- und der Entwurfsplanung

## Ortsbild

In beiden Geltungsbereichen sind keine das Ortsbild Blumenhagens prägende und in der Planung aufzunehmende Elemente der Baukultur vorhanden.

## Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet ist an die Landesstraße L 272 (Zu den Müllerbergen) angebunden, die wiederum im Süden zur Bundesstraße B 2 führt. Eine weitere straßenseitige Erschließung besteht durch die Straße Lauseberg, deren bauliche Ausbildung von unterschiedlicher städtebaulicher und straßentechnischer Qualität ist.



Bildleiste:

- 1 Die mit Spurbetonelementen versehene Straße Lauseberg im westlichen Teil des Geltungsbereiches
- 2 Blick auf das südliche, unbebaute Plangebiet mit der Asphaltierung der Straße
- 3 Straßensituation in Höhe der beiden letzten bebauten südlichen Grundstücke
- 4 Blick in die als Landwirtschaftsweg fortgeführte Straße Lauseberg am östlichen Ortsrand, im Hintergrund die Alleebepflanzung der Bundesstraße B 2

## **Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung**

Der Ortsteil Blumenhagen ist an die zentrale Trinkwasserversorgung des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) angeschlossen, jedoch nicht an dessen zentrale Abwasserentsorgung. Während die Trinkwasserversorgung für das Plangebiet gemäß der Satzung des ZOWA über das bestehende Trinkwassernetz möglich ist, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung von Grundstücken noch dezentral. Diese Entsorgung der Abwässer aus abflusslosen Sammelgruben bzw. von Schlämmen aus Kleinkläranlagen erfolgt durch vertraglich gebundene Entsorgungsfirmen des Zweckverbandes. Die Straßen und Zufahrten zur mobilen Abwasserentsorgung sind für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 36 t auszulegen. Künftig soll der Ortsteil Blumenhagen an die zentrale Abwasserentsorgung des ZOWA angeschlossen werden. Seitens des ZOWA kann die Abwasserentsorgung im Plangebiet nach Abschluss der erforderlichen Erschließungsleistungen über dessen bestehende Kläranlagen sichergestellt werden.

Die Ableitung des in den Verkehrsflächen der Straße Zu den Müllerbergen anfallenden Regenwassers erfolgt über eine unter dieser Straße befindliche Regenwasserleitung in einen nördlich des Ortsteils Blumenhagen angelegten Vorflutgraben. Die Straße Lauseberg besitzt keine zentrale Regenwasserableitung. Das hier anfallende Regenwasser versickert innerhalb der öffentlichen Verkehrsflächen.

## **Elektroenergieversorgung**

Der Ortsteil Blumenhagen ist an das Elektroenergienetz der E.ON edis AG angeschlossen.

## **Erdgasversorgung**

Für den Ortsteil Blumenhagen liegt keine Erdgasversorgung vor. Für das Jahr 2006 plant die E.ON edis AG die Heranführung von Erdgas aus Richtung Vierraden über Blumenhagen zur Einspeisung für den Raum Gartz. Damit verbunden könnte auch die Erschließung der Ortslage Blumenhagen erfolgen. Voraussetzung hierfür ist aber der Abschluss eines Konzessionsvertrages zwischen E.ON edis AG und der Stadt Schwedt.

## 4 Übergeordnete Planungsvorgaben

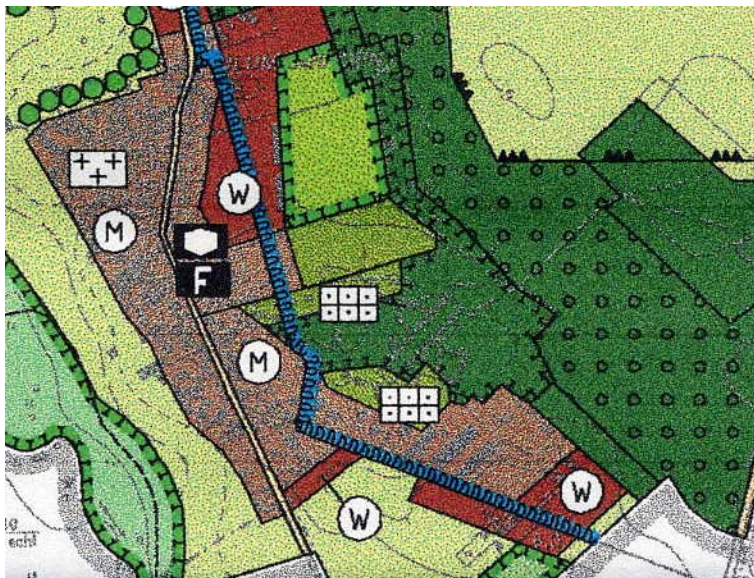
### Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Schwedt/Oder befindet sich derzeit in der Aufstellung. Letzter Arbeitsstand ist der Entwurf in der Fassung vom November 2000.

Der FNP-Entwurf stellt für den Geltungsbereich "Schmiedenweg" eine gemischte Baufläche und zusätzlich die für Gemeinbedarfsnutzungen bestimmten Signaturen "Soziale Einrichtung" und "Feuerwehr" dar. Für den Geltungsbereich "Lauseberg" sind den Darstellungen des FNP-Entwurfs sowohl gemischte Bauflächen als auch für den bisher unbebauten, südlich der Straße Lauseberg gelegenen Geltungsbereich eine Fläche für die Landwirtschaft zu entnehmen. Die Grenze eines Wasserschutzgebietes verläuft nicht mehr in der im FNP-Entwurf dargestellten Lage. Der besiedelte Bereich Blumenhagens wird vom Wasserschutzgebiet nicht mehr berührt.

Im Leitmodell zum FNP-Entwurf Schwedt/Oder werden für den Ortsteil Blumenhagen folgende Nutzungsschwerpunkte aufgeführt: Wohnen mit der Stärkung der Wohnfunktion, Dorf, Landwirtschaft und Gewerbe.

Der FNP-Entwurf zeigt auch die Planungsstände des Bebauungsplanes "Südlicher Teil des Ortsteiles Schwedt/Oder - Blumenhagen", der aufgrund der im Jahre 2004 erloschenen Betriebsgenehmigung nach dem Bundesimmissionsschutzgesetz für ein im Plangebiet ansässiges Recyclingunternehmen nicht weiterverfolgt wird. Planungsabsichten für die Wiederaufnahme einer derartigen gewerblichen Nutzung bestehen nicht.



Ausschnitt aus dem Entwurf des Flächennutzungsplanes Schwedt/Oder in der Fassung vom November 2000, Maßstab 1: 20.000

Im weiteren Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan Schwedt/Oder sind die Festsetzungen des Bebauungsplanes "Lauseberg I" aufzugreifen und der Inhaltstiefe der Flächennutzungsplanung entsprechend darzustellen.

### Landschaftsplan

Über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus stellt der Landschaftsplan sowohl für die Straße an den Müllerbergen als auch für den östlichen Teil der Straße Lauseberg eine Straßenbaumbepflanzung mit Alleebäumen dar. Der nordöstliche Ortsrand ist im

Übergang zum angrenzenden Waldbestand zu begrünen. Analog zum Flächennutzungsplan stellt auch der Landschaftsplan für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes die Flächen südlich der Straße Lauseberg als Flächen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft dar.

### **Anpassung des Bebauungsplanes an die Ziele der Raumordnung**

Auf die Anfrage nach Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 6) in ihrer landesplanerischen Stellungnahme vom 11.02.2005 folgende auf die Planungsabsicht bezogenen Ziele und Grundsätze benannt:

"Nach § 16 LEPro ist die Siedlungsentwicklung vorrangig auf die zentralen Orte auszurichten, wobei entsprechend Grundsatz (G) 1..1.1 LEP GR die Nutzung vorhandener innerörtlicher Siedlungsflächen Vorrang vor der Neuausweisung von Bauflächen hat. Planungen und Maßnahmen der Gemeinden sollen auf die Innenentwicklung ausgerichtet werden. Die Stadt Schwedt/Oder erfüllt nach LEP I die Funktion eines Mittelzentrums.

In ihrer Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht bestätigt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die angezeigte Planung mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

Mit der Begründung wird anerkannt, dass die Planung der Sicherung des Betriebes und der Weiterentwicklung eines vorhandenen Gewerbebetriebes und einer städtebaulich geordneten Nachnutzung brachgefallener Siedlungsflächen im Ortsteil Blumenhagen des Mittelzentrums Schwedt/Oder dient.

Um nicht die geplante Entwicklung innenstadtnaher Wohnstandorte zu gefährden, empfiehlt die Gemeinsame Landesplanungsabteilung, dass die Festsetzungen des Planes nicht über eine straßenbegleitende Wohnbebauung hinausgehen sollten. Diese wird von der Stadt Schwedt/Oder im Wesentlichen aufgegriffen. Eine straßenbegleitende Wohnbebauung soll gefördert werden. Der nördliche Teil des Geltungsbereiches "Lauseberg" besitzt jedoch eine in die Grundstückstiefe gehende bauliche und teilweise von der Wohnnutzung bestimmte Vorprägung. Diesem, den Bestandsschutz und die bestehenden Baurechte (§ 34 BauGB) reflektierenden Hintergrund ist die vorgesehene Planung einer teilweise über die straßenbegleitende Bebauung hinausgehenden baulichen Entwicklung geschuldet. Die Größenordnung der Flächenangebote wird für den Standort als angemessen bewertet. Die Festsetzung der Wohnbauflächen in den vorgebrachten Größen ist mit den Zielen des am 31.03.2004 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen "Kommunalen Entwicklungskonzept zum Stadtumbau" abgestimmt und vereinbar.

Mit Schreiben vom 06.05.2005 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 6) den Vorentwurf mit den Erfordernissen der Raumordnung für vereinbar erklärt.



## 5 Planung

### 5.1 Ziele der Planung

Ein hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Lösung der bestehenden städtebaulichen Konfliktsituation zwischen einer bestehenden sowie einer brach liegenden gewerblichen Nutzung einerseits und der benachbarten Wohnnutzung sowie der Umwelt andererseits. In Ergänzung hierzu soll ein geringfügige Siedlungsflächenerweiterung im Sinne einer erweiterten Baulückenschließung vorgenommen werden.

Im Geltungsbereich "Schmiedeweg" ist der Fortbestand der gewerblichen Nutzung dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus soll untersucht werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten für diese Nutzung in Frage kommen. Ziel ist es, unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes die planerischen Überlegungen in eine verbindliche und langfristig gesicherte städtebauliche Lösung münden zu lassen. Die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen sind ebenfalls an ihren jetzigen Standorten beizubehalten. Mit der Planung soll die Zufahrtsituation zu den hinter dem Plangebiet liegenden Kleingärten klar geregelt werden.

Dagegen ist die brach liegende gewerbliche Nutzung auf den Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen und späteren Recyclingbetriebes vorrangig unter dem Aspekt des städtebaulichen Immissionsschutzes und des Rückbaus für eine andere bauliche Nutzung (Wohnnutzung) vorzubereiten. In diesem Plangebietsteil, dem Geltungsbereich "Lauseberg", wird es auch zur Ausschöpfung eines vorhandenen Wohnbaupotentials kommen. Die vorhandene Einfamilienhausstruktur soll städtebaulich aufgegriffen und weitergeführt werden. Dabei ist das Ziel zu verfolgen, die planerisch neu konzipierten Versiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet mindestens teilweise kompensieren zu können. Der zusätzliche Eingriff in den Boden sollte in der Gesamtbilanz gering gehalten werden.

Ziel ist es, die hinzu kommenden Siedlungsflächen in die bestehenden Orts- und Siedlungsstrukturen einzubinden und die vorhandenen Erschließungsstrukturen zu nutzen. Die neu entstehenden Ortsrandsituationen sind durch prägende Grünstrukturen zu gliedern und harmonisch in die Landschaft einzupassen.

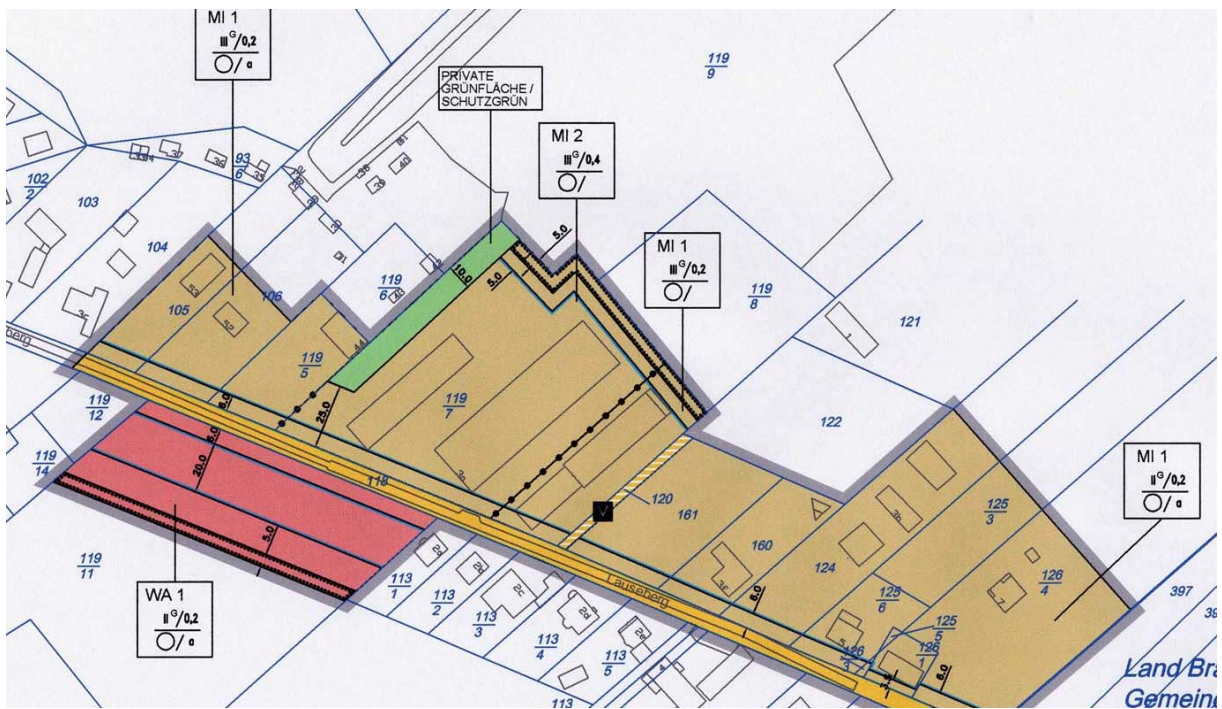
*Neben der oben dargestellten planerischen Zielstellung wurden in **alternativen städtebaulichen Planungsüberlegungen** aufgrund der Vorbelastung durch einen gewerblichen Altstandort und einiger landwirtschaftlicher Nebenanlagen auf den nördlich der Straße Lauseberg gelegenen Flurstücken sowohl die weitere gewerbliche Nutzung der vorhanden baulichen Substanz, der Rückbau und die Renaturierung der Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes als auch die weitere Ermöglichung einer gewerblichen, jedoch mit dem Wohnen verträglichen baulichen Nutzung erörtert.*

*Die weitere bauliche Nutzung in einer ausschließlich gewerblich geprägten Form ist der Lösung des städtebaulichen Konfliktes hinsichtlich der aus dieser Nutzung resultierenden Immissionsbelastungen (Belastungen aus der gewerblichen Nutzung selbst und aus dem damit verbundenen Wirtschaftsverkehr) in den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht dienlich. Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, gerade diese Konfliktsituation zu bewältigen. Daher wird diese alternative Planungsüberlegung nicht weiter verfolgt.*

*Der völlige Rückbau der Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes sowie deren Renaturierung ohne eine Kompensation baulicher Nutzungsmöglichkeiten andernorts wäre einem entweignungsgleichen Eingriff gleichzusetzen. Zwar schließt sich die bisher ausgeübte bauliche Nutzung schon aus immissionsrechtlichen Gründen in der unmittelbaren Nachbarschaft zur schutzbedürftigen Wohnnutzung aus, könnte aber abgesehen von der nunmehr erloschenen*

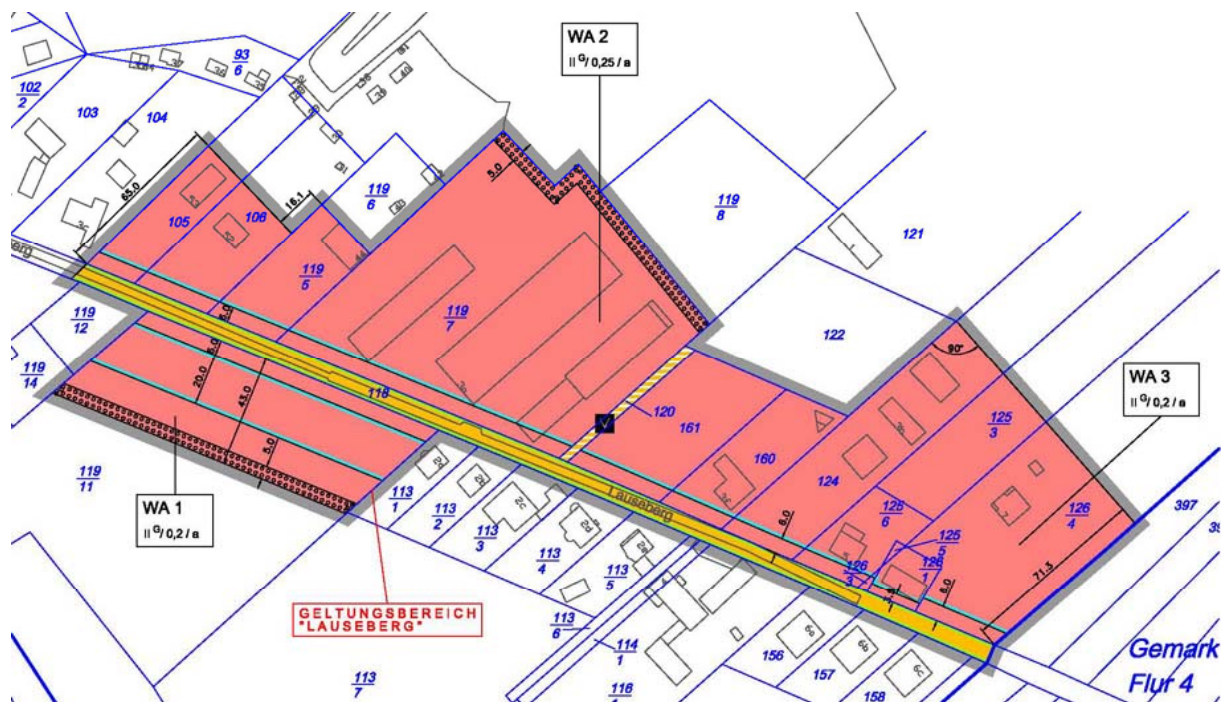
Betriebsgenehmigung im Sinne des städtebaulichen Bestandsschutzes in Form einer anderen zulässigen gewerblichen Nutzung in vollem Umfang des vorhandenen städtebaulichen Dichte weiter betrieben werden. Zur Vermeidung von nicht abschätzbaren Folgekosten wird vom völligen Rückbau der Anlagen des ehemaligen Recyclingbetriebes und der Renaturierung dessen Flächen abgesehen.

Die letztgenannte alternative Planungsüberlegung geht von einer gemischten Nutzung der nördlich der Straße Lauseberg gelegenen bebauten Siedlungsflächen aus. Ein hierbei festzusetzendes Mischgebiet wird durch Nutzungsbeschränkungen in zwei Mischgebietsflächen gegliedert. Während für die Mischgebietsflächen MI 1 (Flurstücke 105, 106, 119/5, 119/7 (teilweise), 124, 125/3, 125/5, 125/6, 126/1, 126/3, 126/4, 160 und 161 der Flur 2) nur Zulässigkeitsbeschränkungen für Tankstellen und Vergnügungsstätten gelten, sollen darüber hinaus im Mischgebiet MI 2 (überwiegender Teil des Flurstückes 119/7) Wohngebäude und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein. Die Herausnahme der für ein Mischgebiet wesentlichen Wohnnutzung ist möglich, da dieses nur für einen kleinen Bereich innerhalb zusammenhängender Mischgebietsflächen erfolgt und der Charakter des gesamten Mischgebietes beibehalten wird. Diese räumlich begrenzte Beschränkung sonst allgemein zulässiger Nutzungen wird aus der Vorprägung der baulichen Nutzung des Grundstückes Lauseberg 3a (Flurstück 119/7) abgeleitet. Die vorhandene bauliche Situation eignet sich insbesondere für solche Nutzungen, die nicht eine völlige Umgestaltung der baulichen Anlagen erfordern. Davon sind hauptsächlich das Wohnen und Gartenbaubetriebe betroffen, deren bauliche Dichte wesentlich geringer ausfallen dürfte. Um aus planerischer Sicht den privaten Eingriffen in die vorhandene bauliche Substanz nicht vorzugreifen, stellt diese Planungsüberlegung auf die Nachnutzung der beiden nördlichen, bisher gewerblich genutzten Gebäude und die sie umgrenzenden versiegelten Freiflächen ab. Das südlich angrenzende Büro- und Lagergebäude wird jedoch wieder dem Mischgebiet MI 1 zugeordnet. Das Verhältnis der von der Wohnnutzung ausgeschlossenen Mischgebietsflächen zu den übrigen Mischgebietsflächen wahrt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes.



Planungsüberlegung mit einer Mischgebietsnutzung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches "Lauseberg"

Im Ergebnis einer verwaltungsinternen Abwägung der beschriebenen Planungsmöglichkeiten ist dem ausschließlich von der Wohngebietsnutzung geprägten Planungsansatz der Vorzug für die weitere Entwicklung des Gebietes gegeben worden. Mit dieser, für den Geltungsbereich "Lauseberg" bestimmten, Entwicklungsvariante sind die geringsten Umwelteinwirkungen zu erwarten. Somit konnte das städtebauliche Entwicklungsziel, wie oben beschrieben, konkreter gefasst werden. Für den Geltungsbereich "Lauseberg" sind hieraus der Vorentwurf sowie der Entwurf des Bebauungsplanes entwickelt worden.



Planungsstand des Geltungsbereiches "Lauseberg" zum Zeitpunkt des Entwurfes des Bebauungsplanes

*Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist eine weitere alternative städtebauliche Planungsüberlegung im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Einbeziehung der nördlich der Straße Lauseberg und beidseitig neben dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb gelegenen Grundstücksflächen untersucht worden. Anlass hierfür ist ein von betroffenen Grundstückseigentümern an die Stadtverwaltung herangetragenes Anliegen, ihre Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen.*

*Die Prüfung durch die Verwaltung hat hervorgebracht, dass für die betroffenen Grundstücke beidseitig des Flurstückes 119/7 der Flur 2, Gemarkung Blumenhagen (bebaute Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes), kein Planerfordernis besteht. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den herausgenommenen Flächen lässt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten und bestimmen. Eine weitere Verdichtung, wie im Bebauungsplanvorentwurf und im -entwurf vorgeschlagen, wird von den Grundstückseigentümern nicht gewünscht. Aus diesem Grund werden aus dem Geltungsbereich "Lauseberg" die Flurstücke 105, 106, 119/5, 120, 124, 125/3, 125/5, 125/6, 126/1, 126/3, 126/4, 160, 161 sowie das Straßenflurstück 118 der Flur 2, Gemarkung Blumenhagen, vollständig bzw. teilweise herausgenommen. Dieses hat auch eine Verringerung der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge.*

## 5.2 Wesentlicher Planinhalt

Aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Situation mit der bestehenden und auch weiterhin beizubehaltenden gewerblichen und Gemeinbedarfsnutzung werden im Geltungsbereich "Schmiedeweg" der besondere Nutzungszweck der Metallbau- und Schlossereibetriebsfläche zusammen mit privaten und öffentlichen Grünflächen im Übergang zu den angrenzenden Nutzungen, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Verkehrsflächen festgesetzt. Im Geltungsbereich "Lauseberg" wird das Plangebiet in einzelne Baugebiete (allgemeine Wohngebiete) und Verkehrsflächen unterteilt. Darüber hinaus beinhalten die Bauflächen Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete bestimmt. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt.

In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche, textliche Festsetzungen getroffen. Darin eingeschlossen sind Bestimmungen zum städtebaulichen Immissionsschutz als auch zum Schutz von Natur und Landschaft.

## 5.3 Begründung der Festsetzungen

### Festsetzungen der Planzeichnung

---

#### Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung allgemeiner Wohngebiete entspricht der im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Intention der Planung. Die im Geltungsbereich "Lauseberg" vorhandene und an diesen angrenzende straßenbegleitende Wohnhausbebauung wird damit aufgegriffen und fortgeführt. Die bestehende Wohnsituation erhält somit ihre planungsrechtliche dauerhafte Nutzungssicherung. Die unbebauten, straßenbegleitenden Grundstücksflächen aber auch einzelne Teilflächen ehemaliger gewerblicher und landwirtschaftlicher Nutzungen ordnen sich in ihrer städtebaulichen Entwicklung der in ihrer unmittelbaren Umgebung vorherrschenden Wohnnutzung unter. Die Siedlungsentwicklung an der Straße Lauseberg kann somit von störenden Nutzungen verschont werden. Die städtebauliche Ordnung wird hergestellt.

Gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung sind im allgemeinen Wohngebiet zulässig:

1. Wohngebäude,
2. die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe,
3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

In Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 können gemäß § 4 der Baunutzungsverordnung ausnahmsweise zugelassen werden:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbetriebe,
3. Anlagen für sportliche Zwecke,
4. Gartenbaubetriebe.

Die Ausnahmen für die Zulässigkeit von Anlagen für Verwaltungen und Tankstellen sind mit der textlichen Festsetzung Nr. 1 nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

## Maß der baulichen Nutzung

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird eine Grundflächenzahl in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Übermäßige, städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen sein.

Die Grundflächenzahlen orientieren sich sowohl an der vorhandenen Bebauungs- und Grundstücksstruktur, als auch an einer für die festzusetzenden allgemeinen Wohngebiete städtebaulich verträglichen Verdichtung sowie an den aus der zulässigen Art der baulichen Nutzung resultierenden Erfordernissen. Die Intensivierung der Wohnnutzung in bestehenden Wohnbereichen durch Bebauung von unbebauten Zwischenbereichen als Fortführung von in der Vergangenheit begonnenen städtebaulichen Entwicklungen, soll mit diesen Festsetzungen nicht ausgeschlossen sein. Auf bisher unbebauten Baugebietsflächen werden die in den angrenzenden Bestandssituationen vorhandenen städtebaulichen Dichtewerte annähernd aufgenommen.

Für die im Geltungsbereich "Schmiedenweg" gelegene Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" wird eine Grundflächenzahl von 0,6 bestimmt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung ist das nach der Klarstellungssatzung mit Abrundungen dem Innenbereich zugeordnete und 3.236 m<sup>2</sup> große Flurstück 93 /8 der Flur 2 auf einer Fläche von 2.200 m<sup>2</sup> mit Gebäuden und betriebsbedingt versiegelten Freiflächen (ohne Stellplätze) überbaut. Das entspricht einer Grundflächenzahl (GRZ) von etwa 0,68. Da die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck ausschließlich dem dortigen Metallbau- und Schlossereibetrieb dient, ist diesem auch eine betriebsnotwendige Entwicklungsmöglichkeit zuzustehen. So ist mit der städtebaulichen Planung auf der nun für den Metallbau- und Schlossereibetrieb erweiterten Betriebsfläche eine ähnliche Überbaubarkeit des Grundstückes vorgesehen. Die Grundflächenzahl für die Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck wird mit 0,65 festgesetzt. Daraus ergibt sich bei einer Größe der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck von 6.075 m<sup>2</sup> und ohne Berücksichtigung der in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO aufgezählten Anlagen (Stellplätze, Zufahrten, Nebenanlagen etc.) eine Überbaubarkeit von ca. 3.950 m<sup>2</sup>. Dem ansässigen gewerblich tätigen Unternehmen wird somit eine betriebliche Erweiterungsmöglichkeit eingeräumt, die sich an der derzeitigen Grundstückerweiterung orientiert.

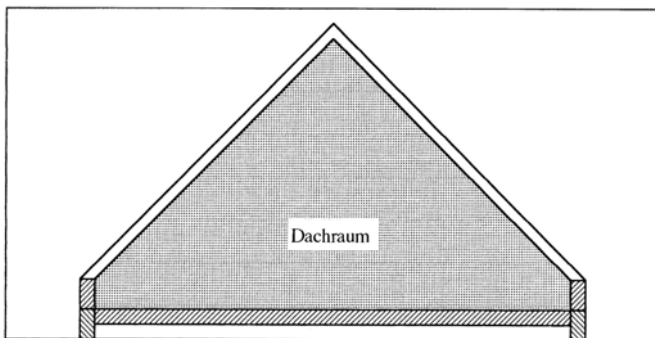
Im Geltungsbereich "Lauseberg" ergibt sich für das in der Tiefe auf ca. 48 m begrenzte allgemeine Wohngebiet WA 1, südlich der Straße Lauseberg, bei einer, den angrenzenden Bebauungen entnommenen durchschnittlichen Grundstücksbreite von 20 m eine Baugrundstückgröße von 960 m<sup>2</sup>. Bei einer Grundflächenzahl von 0,2 ergibt sich eine zulässige Grundfläche von 192 m<sup>2</sup> zuzüglich der nach § 19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) möglichen 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeit für Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO sowie baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche. Diese zulässige Grundfläche ermöglicht im Wesentlichen Gebäude, wie sie auf den östlich, das Plangebiet angrenzenden Grundstücken südlich der Straße Lauseberg vorgefunden werden. Die Baugrundstücktiefe des nördlich der Straße Lauseberg konzipierten allgemeinen Wohngebietes WA 2 ist dagegen wesentlich größer. Die im Plangebiet liegenden Grundstücksflächen des ehemaligen Recyclingunternehmens (Flurstück 119/7 der Flur 2) sind derzeit mit einem Anteil von über 50 % überbaut. Durch die mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestimmte Nutzungsänderung zum Wohnen verändern sich auch die Anforderungen an die städtebauliche Dichte. Dieses spiegelt sich in den in der Baunutzungsverordnung festgelegten Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wieder. Für allgemeine Wohngebiete liegt diese Obergrenze der Grundflächenzahl bei 0,4. Diese ist jedoch im Zusammenhang mit der kleinteiligen Struktur am Lauseberg immer noch zu hoch. Somit ist die wesentlich geringere, jedoch gegenüber

anderen Baugebietsflächen im Plangebiet leicht höhere Grundflächenzahl von 0,25 gewählt worden. Diese Grundflächenzahl ermöglicht einerseits eine effektive Ausnutzung, sichert aber andererseits eine Einpassung der künftigen Siedlungsstrukturen in die bereits vorhandene Umgebung.

Die Obergrenzen für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 17 der Baunutzungsverordnung werden unterschritten. Dieses ist auch ein Beitrag zur Vermeidung bzw. Minimierung von Eingriffen in Natur und Landschaft.

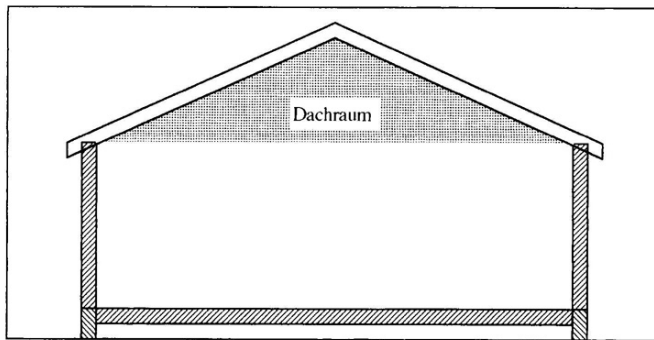
In Anwendung der Brandenburgischen Bauordnung ist bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht mehr zulässig. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, sofern es sich in einem Dachraum befindet.

Die Autoren des in der Verlagsgruppe Jehle Rehm erschienenen Kommentars zur Brandenburgischen Bauordnung (35. AL August 2004, § 40 Rn 32 bis 36), Jäde / Weini / Dirnberger / March, verstehen unter dem **Dachraum** den Raum, der durch das Dach, bestehend aus dem Tragwerk und der Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird.<sup>1</sup> Der Dachraum kann auch durch einen sogenannten Kniestock zwischen der Dachfläche und der Decke des obersten Geschosses erweitert sein (siehe Abbildung).



Setzt das Dach auf Außenwände auf, die bereits hinreichend hoch ein Geschoss umschließen, ohne dass noch eine eigene Geschossdecke vorhanden ist, wird als Dachraum nur noch der Raum angesehen, der durch das Dach und der gedachten Fläche zwischen den Schnittpunkten der Außenkanten der Dachflächen mit den Außenkanten der Außenwände gebildet wird (siehe Abbildung).

<sup>1</sup> Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35, 214  
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38, 271  
Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.03.1989 - 2 B 4.87 -, Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift) 89, 1065



Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter **geneigten** Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform (Satteldach, Mansarddach, Pultdach, Walmdach, asymmetrische Dächer etc.) vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht **kein** Dachraum.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß - in den allgemeinen Wohngebieten in Verbindung mit einer baugestalterischen, textlichen Festsetzung - auf zwei beschränkt. Die Festsetzungen zur Geschossigkeit orientieren sich einerseits am Bebauungsbestand. Andererseits wird für vorgeprägte Siedlungsbereiche geringer baulicher Höhen in der Nähe zur angrenzenden Landschaft sowie für die rückseitigen, stark von einer Gartennutzung geprägten Grundstücke eine geringere Geschossigkeit abgeleitet."

### **Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Eine Bauweise wird nur dort festgesetzt, wo es die weiter zu entwickelnde bzw. nur zu sichernde städtebauliche Struktur vorgibt und die Größe der überbaubaren Grundstücksflächen auch Anderes, nicht Gewünschtes zulassen könnte (Gebäudetyp und Baukörperlängen). Dieses betrifft ausnahmslos die allgemeinen Wohngebiete. Da die städtebaulich gewollte Bauweise weder der offenen noch der geschlossenen zuzuordnen ist, wird eine abweichende Bauweise mittels textlicher Festsetzung bestimmt.

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung des Plangebietes in zu bebauende Bereiche vorbereitet. Dabei wird die Einhaltung einer 5 bzw. 6 m breiten ortsgestalterisch typischen Vorgartenzone angestrebt. Die Festsetzung einer vorderen und einer hinteren Baugrenze im allgemeinen Wohngebiet WA 1 stellt sicher, dass die bereits südlich der Straße Lauseberg entstandene, einzeilige und straßenseitig orientierte Bebauung fortgeführt wird. Dagegen erfolgt für das nördlich der Straße Lauseberg festgesetzte allgemeine Wohngebiet WA 2 keine Bestimmung einer hinteren Baugrenze. Hier sind die Baugrundstücke von der vorderen Baugrenze bis zu den Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß festgesetztem Art und Maß der baulichen Nutzung bebaubar. Mit der städtebaulichen Planung wird in diesem Baugebiet das Ziel verfolgt, eine auf den Baugrundstücksflächen tiefer gelegene Bebauung zu ermöglichen. Eine Aufreihung, wie sie an den Einfamilienhausbebauungen südlich der Straße Lauseberg deutlich wird und auch im südlichen Plangebiet des Geltungsbereiches "Lauseberg" festgesetzt werden soll, ist hier städtebaulich nicht beabsichtigt. Bewusst wird Bezug auf die vorhandene dörfliche Struktur mit in der Tiefe angeordneten Gebäuden genommen. Darüber hinaus wird mit der Planung auch die Zulässigkeit einer aus mehreren in die Tiefe der Grundstücke hineinreichenden Baureihen bestehenden Bebauung bezweckt. Gerade weil die vorhandene bauliche und mit der städtebaulichen Planung aufgegriffene Situation nördlich der Straße Lauseberg weit in die Grundstückstiefe hineinreicht, wird keine hintere Baugrenze festgesetzt.

Auch in der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" im Geltungsbereich "Schmiedeweg" erfolgt keine Festsetzung einer hinteren Baugrenze. Mit der Bestimmung der angrenzenden Grünflächen ist ein ausreichender Schutzstreifen als Übergang zu den an das Plangebiet anschließenden Freiflächennutzungen. Ein städtebaulicher Abstand zu vorhandenen oder geplanten Bebauungen ist nicht erforderlich, da diese nicht vorhanden oder beabsichtigt sind. Die einzuhaltenden Abstände von und zu baulichen Anlagen sind in der Brandenburgischen Bauordnung geregelt.

### **Flächen für den Gemeinbedarf**

Die auf dem kommunalen Flurstück 93/2 der Flur 2 vorhandenen Einrichtungen des Gemeinbedarfs sollen auch künftig an diesem Standort beibehalten werden. Das betrifft die ehemalige Gemeindeverwaltung Blumenhagen mit ihrem jetzigen Bürgerhaus sowie die baulichen Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr Schwedt/Oder. Zu deren planungsrechtlichen Sicherung dient die Festsetzung der Gemeinbedarfsflächen mit der Zweckbestimmung "Bürgerhaus" und "Feuerwehr". Die Gemeinbedarfsfläche für die Feuerwehr berücksichtigt die notwendigen Freihaltebereiche vor der Fahrzeughalle der Freiwilligen Feuerwehr in einer Tiefe von mindestens 8 m. Erst daran kann und darf sich die Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht anschließen. Bei der Ausbildung der Gemeinbedarfsflächen ist darauf zu achten, dass nur die notwendigen Flächen versiegelt werden. Von einer verunstaltenden Stadtmöblierung sollte abgesehen werden.

### **Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck**

Mit der Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes einer, die Flurstücke 93/8, 93/10 und teilweise 163 der Flur 2 umfassenden Fläche wird dem auf diesen Grundstücksflächen langjährig ansässigen Metallbau- und Schlossereibetrieb eine städtebauliche Entwicklungsperspektive eingeräumt. Diese Festsetzung unterscheidet sich wesentlich von anderen Baugebieten. In einem Wohn- als auch in einem Mischgebiet wäre diese Nutzung aufgrund ihres Störgrades nicht, in einem Gewerbegebiet jedoch grundsätzlich zulässig. Die Wohn- und Mischgebietenutzungen schließen sich auch aufgrund der fehlenden Wohnnutzung an diesem Standort aus. Die Festsetzung eines Gewerbegebietes würde auch andere weitere nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe zulassen. Unter dem Gesichtspunkt einer unmittelbar angrenzenden Wohnnutzung schließt sich jedoch die Festsetzung eines Gewerbegebietes aus.

Die Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes soll nur der privaten Nutzung für einen Metallbau- und Schlossereibetrieb dienen. Diese Nutzung ist geprägt durch Lärmemissionen, wodurch sich ein besonderer Schutzanspruch für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Erholung (Kleingärten) ergibt. Die städtebauliche Einbindung des bestehenden gewerblichen Metallbau- und Schlossereibetriebes ist geprägt von seiner räumlichen Abgrenzung zu den benachbarten Wohnbauflächen durch die zweiseitige Begrenzung des Grundstückes mit öffentlichen Verkehrsflächen. Eine davon, die Straße Zu den Müllbergen und gleichzeitige klassifizierte Landesstraße, besitzt die Haupterschließungsfunktion des Ortsteils. Nach den beiden anderen Seiten schließt sich sowohl die offene Landschaft aber auch schutzbedürftige Nutzungen an. Dieser gewerbliche Standort ist historisch gewachsen und bildet zusammen mit den angrenzenden Anlagen der Freiwilligen Feuerwehr, dem Bürgerhaus und einem der Versorgung des Ortsteils dienenden Laden mit integrierter Schank- und Speisewirtschaft die gemeinschaftliche Ortsmitte. Diese, durch die vorhandenen Nutzungen hervorgehobene, besondere städtebauliche Situation soll beibehalten werden. Für die Verlagerung dieser oder auch nur einzelner Nutzungen fehlen geeignete innerörtliche Grundstücke im Ortsteil Blumenhagen.



Der an schutzbedürftige Nutzungen heranrückende Metallbau- und Schlossereibetrieb erfordert eine immissionsschutzfachliche Begleitung des Bebauungsplanverfahrens. Im Ergebnis einer schalltechnischen Prognose ist deutlich geworden, dass nur die Kleingärten einer festzusetzenden Immissionsschutzmaßnahme bedürfen.

Der besondere Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" umfasst die Zulässigkeit folgender Nutzungen: Metallbe- und -verarbeitung, Schlossereiarbeiten, Gewerblicher Handel mit technischen Gasen und Metallerzeugnissen.

### **Verkehrsflächen**

Die Verkehrsflächen bestehen aus Straßenverkehrsflächen und Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, welche weitgehend auf den vorhandenen Straßengrundstücken liegen. In der Straße Lauseberg ist zur Ausbildung eines Straßenprofils mit einer ggf. begleitenden, derzeit nicht vorhandenen Gehbahn die jetzige Straßenverkehrsfläche ausreichend breit bemessen. Die Breite der Verkehrsflächen berücksichtigt die tatsächliche Situation der vorhandenen Straßen bzw. Straßenräume und darüber hinaus die, durch technische Regeln bestimmt, erforderlichen Erweiterungen. Die Einteilung der Verkehrsflächen ist jedoch nicht Gegenstand der Festsetzungen.

### **Öffentliche Grünflächen**

Im Geltungsbereich "Schmiedenweg" und dort in Nachbarschaft zur Gemeinbedarfsfläche wird eine kleine öffentliche Grünfläche festgesetzt. Sie dient aufgrund ihrer innerörtlichen und zentralen Lage einerseits der Aufwertung des Ortsbildes in der Ortsmitte Blumenhagens. Andererseits stellt sie Flächen für den Ausgleich der Eingriffe zur Verfügung, die durch den Ausbau und die Versiegelung der Fläche für das auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzte Geh- und Fahrrecht entstehen. Die Gestaltung der öffentlichen Grünfläche soll durch die Anlage von Vegetationsflächen bestimmt sein und keinerlei Versiegelung aufweisen. Darüber hinaus stellt diese öffentliche Grünfläche in Verbindung mit der privaten Grünfläche der Zweckbestimmung "Schutzgrün B" einen städtebaulich notwendigen Puffer zu den südlich angrenzenden schutzbedürftigen Wohn- und Erholungsnutzungen dar.

### **Private Grünflächen**

Die östlichen und südlichen Randbereiche der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck werden als private Grünflächen ausgewiesen und dienen somit der Ausbildung von Schutzstreifen zu den angrenzenden, empfindlichen Nutzungen (Kleingärten, Wohngrundstücken) sowie zur angrenzenden Landschaft. Die Schutzfunktion wird durch die Anpflanzung von Gehölzstreifen erreicht, die jeweils von einer Baumreihe überschirmt werden.

Im Falle der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün A" ist diese Gehölzpflanzung parallel zur östlichen Grenze des Geltungsbereiches vorgesehen. Die Pflanzung kann jedoch auch in einem beliebigen Abstand zur dieser Grenze entwickelt werden. Da die übrige Grünfläche als Wiese ausgebildet werden soll, ist der Übergang zur angrenzenden Landschaft sowohl gegeben, wenn die Gehölzpflanzung entlang der Grenze zwischen überbaubarer Grundstücksfläche und Grünfläche entsteht, als auch bei einem Verlauf direkt an der östlichen Grenze des Geltungsbereiches. Der Entscheidung des Grundstückseigentümers soll mit dieser Festsetzung nicht vorgegriffen werden.

Im westlichen Verlauf der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün B" übernimmt im Bereich der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr" die

auf dem kommunalen Grundstück geplante öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" diese Schutzfunktion.

Die 7 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Vorgarten" soll die mit einer Hecke und Laubbäumen bepflanzte Vorgartensituation des Grundstückes des Metallbau- und Schlossereibetriebes dauerhaft sichern. Sowohl die Heckenpflanzung als auch die in einigen Jahren optisch stärker wirksam gewordenen Baumkronen tragen dazu bei, dass die Beeinträchtigung der betriebsbedingten Lagerflächen auf das Ortsbild gemildert werden kann. Die in diesem Abschnitt bestehende Unterbrechung der Raumkante des dörflich geprägten Straßenraumes führt mit der bereits vor geraumer Zeit durchgeführten Pflanzmaßnahme die beiden Siedlungsabschnitte nördlich und südlich dieses Standortes ortsgestalterisch wieder zusammen.

### **Anpflanzung von Bäumen**

Auf der südlichen Seite der Gemeinbedarfsfläche mit Zweckbestimmung "Feuerwehr" wird die Anpflanzung einer Baumreihe festgesetzt. Diese soll den städtebaulichen Raum zwischen der Fläche für das Geh-, Fahr- und Leitungsrecht und der südlich an die Gemeinbedarfsfläche angrenzenden öffentlichen Grünfläche gliedern und eine Überleitung zur letzteren herstellen. Da die Gestaltung der Fläche durch die Stadt selbst vorgenommen wird, wird auf die Festsetzung einer bestimmten Baumart verzichtet. Um die entsprechenden gestalterischen Ziele zu erreichen, sollten jedoch die 3 zu pflanzenden Bäume der selben Baumart entstammen. Um die Bedeutung der Baumreihe als Lebensraum für wildlebende Tierarten zu erhöhen und die Pflanzung als Kompensationsmaßnahme für die Eingriffe werten zu können, die durch die Neuversiegelung durch den Bau der Verkehrsfläche entstehen, sollte eine Baumart entsprechend der Pflanzliste gewählt werden.

### **Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Es wird auf die Begründung der textlichen Festsetzungen Nr. 9 und 11 verwiesen.

### **Nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht als nachrichtliche Übernahme**

Auf der Grundlage des § 9 Abs. 6 des Baugesetzbuches wird mittels nachrichtlicher Übernahme ein Bodendenkmal (siehe auch Umweltbericht) sowie die innerhalb des Geltungsbereiches "Schmiedeweg" verlaufende Abgrenzung der am 08.07.1998 in Kraft getretenen Klarstellungssatzung mit Abrundungen (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz) gekennzeichnet.

### **Textliche Festsetzungen**

---

1. *In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.*

Der Ausschluss dieser ausnahmsweise zulässigen Nutzungen wird erforderlich, weil Anlagen für Verwaltungen größere zusammenhängende unbebaute Flächen beanspruchen. Bei Tankstellen ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der an der Straße Lauseberg über die Grenzen des Geltungsbereiches hinaus vorherrschenden und im Plangebiet aufzunehmenden, kleinteiligen Gebäude- und Grundstücksstruktur sowie mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar.

2. *In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.*

Diese Festsetzung soll städtebaulich nicht vertretbare Gebäudelängen vermeiden, die der umgebenden Bebauungsstruktur fremd sind. Die von einzeln stehenden Wohn- und Nebengebäuden, einschließlich der für die Uckermark typischen hölzernen Tabakscheunen, geprägte Bebauung im Plangebiet soll beibehalten werden. Gleiches gilt für den hier typischen, seitlichen Grenzabstand. In diesem Bereich sind die voluminösen Wirkungen, wie sie von großen, Stadtvillen gleichkommenden Einzelhäusern ausgehen, städtebaulich nicht verträglich.

3. *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenen Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt.

4. *Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.*

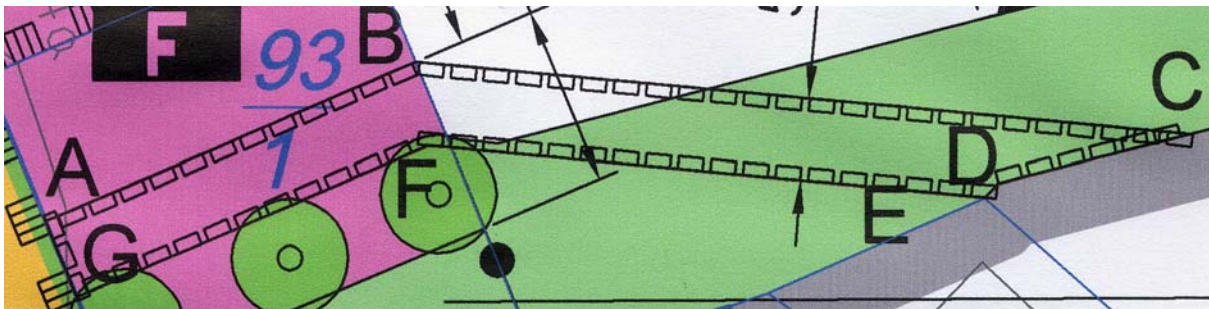
Diese Festsetzung soll u.a. ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, und Garagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern. Es entsteht so ein einheitliches und abgestimmtes Siedlungsbild sowie ein von Hochbauten freier Vorgartenbereich.

5. *In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen 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. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Vollversiegelung von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.*

Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Dort, wo der Boden vor Verschmutzungen zu schützen ist oder entsprechende Tragfähigkeiten aus anderen Genehmigungsverfahren erforderlich werden, sind diese Regelungen nicht anzuwenden, beispielsweise bei derart betroffenen, gewerblich genutzten Flächen.

6. Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 92, 93/5 und 163 der Flur 2 und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

Dieses Geh-, Fahr- und Leitungsrecht sichert die bereits vorhandene Erschließungssituation der außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Flurstücke 92 und 93/5 der Flur 2 sowie der auf dem Flurstück 163 der Flur 2 ebenfalls außerhalb des Geltungsbereiches gelegenen Kleingartenanlage, aber auch die Erschließung des Metallbau- und Schlossereibetriebes. Die Breite wird bestimmt durch eine Fahrbahnbreite in Verbindung mit einem ausreichend bemessenen, seitlichen Leitungsstreifen.



unmaßstäblich vergrößerter Ausschnitt aus dem Bebauungsplanentwurf mit Darstellung der Eckpunkte des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes

7. Entlang der Linie S1 - S2 ist eine 2,5 m hohe und 40 m lange Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (Rw nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB zu errichten. Bezugshöhe für die Unterkante der über dem Gelände 2,5 m hoch zu errichtenden Lärmschutzwand ist 4,8 m über DHHN 92.

Bezüglich der von dem bestehenden und über die Festsetzung der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck dauerhaft zu sichernden Metallbau- und Schlossereibetriebes ausgehenden Emissionen ist eine schalltechnische Prognose<sup>2</sup> erstellt worden. Im Ergebnis dieser Untersuchung wird festgestellt, dass die Beurteilungspegel für die gewerblich erzeugten Geräusche für den derzeitigen Zustand die für Dorfgebiete geltenden Richtwerte der TA Lärm für den Tag südlich des Betriebsgrundstückes eingehalten werden. Durch die mit dem Bebauungsplan planungsrechtlich zu sichernde Erweiterung der gewerblich nutzbaren Grundstücksfläche kommt es gemäß der schalltechnischen Prognose durch die südlich an die Kleingärten heranrückenden Schallquellen jedoch zu Überschreitungen der entsprechenden Richtwerte für die dort gewählten Immissionspunkte.

Da sich die entscheidenden Geräuschquellen im Freien befinden, erscheinen dem Fachgutachter Maßnahmen zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Quellen und Gebäuden bzw. eine Abschirmung in Richtung der nächstgelegenen Gebäude am sinnvollsten. Eine Lärminderung an der Quelle von betriebsbedingten Gabelstaplern ist nicht ohne weiteres möglich. Die Minderung der Verladegeräusche ist nicht praktikabel.

Aus diesem Grund wird in der schalltechnischen Prognose vorgeschlagen, die hohen Geräuschpegel in Richtung Kleingärten durch abschirmende Maßnahmen zu vermindern. Die Berechnungen der Wirksamkeit einer an der Grenze der betrieblich nutzbaren Grundstücksfläche zur privaten Grünfläche / Schutzgrün B ergaben, dass eine in dieser Lage angeordnete Schallschutzwand eine Höhe von 2,5 m und eine Länge von 30 m haben müsste. In Aus-

<sup>2</sup> Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan "Lauseberg I" im Schwedter Ortsteil Blumenhagen, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, Berlin - März 2005

wertung der Stellungnahme des von der Festsetzung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" betroffenen Grundstückseigentümers zum Bebauungsplanvorentwurf ist die östliche Grenze der Nutzungsfläche zu Ungunsten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün A" um 10 m verschoben worden. Daraus folgt die Verlängerung der in der Planzeichnung und textlich festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Linie S1-S2 ebenfalls um 10 m in östliche Richtung auf eine Länge von insgesamt 40 m.

Eine gleiche bzw. sogar noch bessere Abschirmwirkung könnte auch mit einem Gebäude mit gleicher Höhe und Länge erreicht werden. Auch wird mit dieser vorgeschlagenen Lösung des baulichen Immissionsschutzes das Maximalpegelkriterium der TA Lärm eingehalten. Die festgesetzte Bezugshöhe für die Unterkante der über dem Gelände 2,5 m hoch zu errichtenden Lärmschutzwand von 4,8 m über DHHN 92 entspricht etwa der Höhe der südlich der Produktionshalle vorhandenen mit Bitumen und Straßenbeton befestigten Freifläche. Diese Höhe ist dem Amtlichen Lageplan vom 09.10.2000 des Öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Frank Werner entnommen worden.

Mit dieser Festsetzung wird die Empfehlung der schalltechnischen Prognose zur Errichtung einer Lärmschutzwand aufgegriffen. Die an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten werden unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit vor den Emissionen des Metallbau- und Schlossereibetriebes geschützt.

Wie bereits in den oben genannten Ergebnissen der schalltechnischen Prognose dargelegt, ist alternativ zur Errichtung einer Lärmschutzwand auch die Errichtung eines Gebäudes in mindestens gleicher Länge und Höhe und ohne Öffnungen an der in der Planzeichnung festgesetzten Linie der Nutzungsbeschränkung möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche schließt den Bereich für die Lärmschutzwand mit ein.

8. *Die in den Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün A" und "Schutzgrün B" als Wiesenfläche anzulegen. Mit Ausnahme der Fläche des Gehrechtes ist innerhalb dieser Grünflächen parallel zur Grenze der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" in einer Breite von mindestens 5 m eine Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste und einer Mindestbepflanzung von 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche vorzunehmen. Parallel zu dieser Gehölzpflanzung sind innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün A" in einer Reihe 8 Bäume und innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün B" 11 Bäume mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen.*

Mit der Ausweisung von privaten Grünflächen auf dem Eingriffsgrundstück soll ein Ausgleich der Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft möglichst nah am Eingriffsort gesichert werden. Die Anordnung der Grünflächen schafft einen Mindestabstand zwischen beeinträchtigender Nutzung und empfindlichen Erholungs- und Wohngrundstücken und trägt so zu einer Minderung der Eingriffe bei. Dies wird durch die Ausweisung einer Gehölzpflanzung unterstützt. Die Gehölzpflanzungen tragen sowohl zu einer Aufwertung der Bodenstrukturen als auch zur Erhöhung des Struktureichtums der Lebensräume für wildlebende Tiere und Pflanzen bei. Darüber hinaus wird eine harmonische Einbindung der ergänzenden Baufläche zum angrenzenden Landschaftsraum geschaffen. Die Grünfläche B stellt gleichzeitig eine optische Zäsur zwischen gewerblicher und Wohn- bzw. Erholungsnutzung her. Mit der Ausweisung der Grünflächen und der ergänzend festgesetzten Bepflanzung werden die wesentlichen Eingriffe in die Schutzgüter von Natur und Landschaft aufgewertet, die von den entstehenden Eingriffen betroffen sind.

9. *Die im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Flächen sind Flächen, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als grundstücksbezogener Ausgleich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1*
- *auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> sowie 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.*
  - *je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum der Art Acer campestre (Feldahorn) in einem Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen.*

Die Bepflanzung der Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dient der Schaffung dichter Gehölzstreifen am neu entstehenden Ortsrand und trägt so zur harmonischen Einbindung der Bauflächen in die Landschaft bei. Im Falle des allgemeinen Wohngebietes WA 1 werden darüber hinaus Flächenanteile für alle Schutzgüter aufgewertet, so dass die durch die Neuversiegelung entstehenden Eingriffe zumindest zu einem Teil direkt vor Ort ausgeglichen werden können. Die intensive Bepflanzung mit Gehölzen hat eine starke Durchwurzelung der Böden sowie Belüftung und Regeneration bestehender Störungen zur Folge. Darüber hinaus werden die Versickerungsfähigkeit der Böden sowie ihre Filterwirkung aufgewertet. Aufgrund der Lage der Anpflanzungen am Ortsrand übernehmen sie gleichzeitig auch Funktionen des Windschutzes sowie der Staubbindung. Die entstehenden linearen Biotopstrukturen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft wirken positiv auf die Lebensraumqualitäten der Flächen und somit auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz. Zwar kann mit der Anpflanzung keine vollständige Kompensation der entstehenden Eingriffe auf den Grundstücken erreicht werden, sie trägt aber dennoch zu einem großen Teil zum Ausgleich sowie zur Minderung der Eingriffe bei.

Zur Kompensation der durch die zulässige Bebauung entstehenden Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sollen darüber hinaus am Eingriffsort Baumpflanzungen erfolgen. Diese dienen insbesondere der Aufwertung des Schutzgutes Boden, wo ein Kompensationsbedarf auf das Baugebiet bezogen auch nach Umsetzung der o.g. Gehölzpflanzungen besteht. Mit jeder Baumpflanzung wird im Wurzelbereich der Bäume eine starke Aufwertung der Bodenstrukturen erreicht. Darüber hinaus dienen die Baumpflanzungen zur Schaffung linearer Biotopstrukturen innerhalb der Siedlungsflächen und damit zur Biotopverbindung für wildlebende Tiere und Pflanzen. Hervorzuheben ist auch die positive Wirkung auf das Ortsbild. Mit der Anpflanzung von Laubbäumen in unmittelbarer Nähe zur Straßenverkehrsfläche wird in diesem Straßenabschnitt eine Begrünung des öffentlichen Straßenraumes erreicht. Mit dem festgesetzten, straßenseitigen Bepflanzungsmaß von einem Baum je 100 m<sup>2</sup> angefangene zulässige Grundfläche ergibt sich für das allgemeine Wohngebiet WA 1 mit einer Baugebietsfläche von 5.203 m<sup>2</sup>, einer GRZ von 0,2 und der daraus ermittelten zulässigen Grundfläche von 1.040 m<sup>2</sup> insgesamt ein Pflanzbedarf von 11 Bäumen. Das ergibt bei Berücksichtigung des Abstandes zu den Grenzen des Geltungsbereiches einen Abstand der Bäume untereinander von 10 m. Wird das Baugebiet beispielsweise in sechs Grundstücke mit einer Größe von 867 m<sup>2</sup> und 20 m Frontlänge gegliedert, ergibt sich ein straßenseitiges Pflanzbedarf von 2 Bäumen je Baugrundstück. Mit dem festgesetzten Bepflanzungsmaß wird gewährleistet, dass unabhängig von der Größe der Baugrundstücke die für die Kompensation sowie gestalterisch erforderliche Gesamtzahl zu pflanzender straßenbegleitender Bäume gewährleistet werden kann. Der städtebaulich Ansatz der in den Straßenraum hinein wirkenden Baumreihe bleibt erfüllt.

10. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten.*

Mit dieser Festsetzung wird eine Mindestdurchgrünung der Siedlungsflächen erreicht, die der Einfügung der neu strukturierten Bauflächen in die Umgebung dient. Die Festsetzung wird somit in erster Linie aus städtebaulichen und landschaftsgestalterischen Gründen getroffen. Darüber hinaus dient sie der Aufwertung aller Schutzgüter durch die Erhöhung des Grünvolumens innerhalb der Siedlungsflächen mit allen ihren positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter von Natur und Landschaft.

11. *Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> sowie 1 Baum je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.*

Die Bepflanzung der Flächen für Anpflanzungen mit Gehölzen dient der Schaffung dichter Gehölzstreifen am Ortsrand und trägt so zur harmonischen Einbindung der Bauflächen in die Landschaft bei. Die intensive Bepflanzung mit Gehölzen hat eine starke Durchwurzelung der Böden sowie Belüftung und Regeneration bestehender Störungen zur Folge. Darüber hinaus werden die Versickerungsfähigkeit der Böden sowie ihre Filterwirkung aufgewertet. Die entstehenden linearen Biotopstrukturen im Übergangsbereich zwischen Siedlung und Landschaft wirken positiv auf die Lebensraum- und Vernetzungsqualitäten der Flächen und somit auf das Schutzgut Biotop- und Artenschutz.

12. *Pflanzliste*

*Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen und für die Anrechnung vorhandener Gehölze sind nur Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm und Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm sowie Gehölze gemäß folgender Pflanzliste zulässig:*

**Baumarten**

Acer campestre Feldahorn  
Acer platanoides Spitz-Ahorn  
Betula pendula Sand-Birke  
Carpinus betulus Gemeine Hainbuche  
Malus domestica Kultur-Apfel  
Prunus avium Vogel-Kirsche  
Prunus domestica Pflaume  
Prunus padus Auen-Traubenkirsche  
Pyrus communis Kultur-Birne  
Quercus robur Stiel-Eiche  
Salix alba Silber-Weide  
Tilia cordata Winter-Linde  
sowie alle Arten von Obstgehölzen

**Straucharten**

Cornus sanguinea Roter Hartriegel  
Corylus avellana Haselnuß  
Crataegus laevigata agg. Zweigriffl. Weißdorn  
Crataegus monogyna Eingriffl. Weißdorn  
Euonymus europaea Gem. Spindelstrauch  
Hedera Helix Gem. Efeu  
Lonicera xylosteum Gem. Heckenkirsche  
Prunus spinosa Schlehe  
Rhamnus frangula Faulbaum  
Rhamnus catharticus Purgier-Kreuzdorn  
Ribes rubrum Rote Johannisbeere  
Ribes uva-crispa Stachelbeere  
Rosa canina agg. Hunds-Rose  
Rubus caesius Kratzbeere  
Rubus fruticosus Gewöhnl. Brombeere  
Rubus idaeus Echte Himbeere  
Salix caprea Salweide  
Sambucus nigra Schwarzer Holunder  
Viburnum opulus Gewöhnl. Schneeball

Mit der Festsetzung der o.g. Mindestqualitäten der zu pflanzenden Gehölze wird deren Bedeutung bereits in den ersten Jahren nach der Pflanzung sichergestellt; mit der genannten Pflanzdichte soll die Wirkung der Pflanzung für die Schutzgüter gesichert werden. Die Verwendung der Gehölze der Pflanzliste stellt die Bedeutung der Anpflanzungen für wildlebende Tiere und Pflanzen sicher und ist daher als Maßnahme für den Biotop- und Artenschutz zu werten. Darüber hinaus sichert die Anpflanzung einheimischer Gehölze das Entstehen einer charakteristischen, orts- und landschaftsraumtypischen Grünstruktur innerhalb der Siedlungsflächen sowie in deren Randbereichen.

13. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein.*

Begründung siehe unter Abschnitt "Festsetzungen der Planzeichnung / Maß der baulichen Nutzung"

14. *In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:*
- *begrünte Dächer*
  - *bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.*

Hauptanliegen der Regelung zur Dachform ist die Ausbildung einer Dachlandschaft, die sich an die vorhandene siedlungstypische Baugestaltung anlehnt und die durch mehrflächige Dächer geprägt ist. Flachdächer sind in der näheren Umgebung untypisch.

Die Festsetzung der Dachneigung mit einem Mindest- und einem Höchstmaß entspricht den städtebaulichen Gegebenheiten des Ortsteils. Der Verzicht auf eine Beschränkung der Dachneigung bei begrünten Dächern soll konstruktive Schwierigkeiten und damit verbundene unzumutbare wirtschaftliche Härten für die Bauherren vermeiden. Jedoch sind baulichen Anlagen mit begrünten Flachdächern in Verbindung mit der bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung zur Ausbildung des letzten Vollgeschosses nicht zulässig<sup>3</sup>. Bei Nebengebäuden, die nach der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind, kann ebenfalls von der Regelung zur Dachneigung abgewichen werden. Die ortsbildprägenden Merkmale der Dachausbildung werden hiermit nicht wesentlich beeinträchtigt. Dem Bedürfnis nach einfach gestalteten Garagenbauten und Nebengebäuden wird damit entsprochen.

---

3 Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter geneigten Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht kein Dachraum. Siehe auch Begründung zum Maß der baulichen Nutzung



## **5.4 Abwägung**

### **5.4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Lauseberg I" in der Zeit vom 21.04.2005 bis zum 06.05.2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder (Rathaus) statt. Zeitgleich mit der Auslegung im Rathaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes während der Sprechzeiten im Gemeindehaus des Ortsteiles von Blumenhagen öffentlich ausgelegt worden. Im Ergebnis dieser ersten Beteiligungsphase der Öffentlichkeit gingen je eine schriftliche Stellungnahme eines von der Planung betroffenen Grundstückseigentümers sowie des Ortsbeirates Blumenhagen ein.

Dem von der Festsetzung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" betroffenen Grundstückseigentümer erscheint die festzusetzende private Grünfläche zu groß. In Auswertung seiner Stellungnahme wird seinem Vorschlag auf Vergrößerung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck auf einen östlichen Abstand von 30 m zum Flurstück 93/10 gefolgt. Daraus ergibt sich eine 10 m umfassende Verschiebung der östlichen Grenze der Nutzungsfläche zu Ungunsten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün A". Die Aufnahme dieses Teils der Stellungnahme in die weitere Planung ist der in § 6 Nr. 8a und c des Baugesetzbuches geforderten Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbraucher-nahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geschuldet. Die in der Planzeichnung und textlich festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Linie S1-S2 wird mit der Verschiebung der privaten Grünfläche "Schutzgrün A" in östliche Richtung ebenfalls um 10 m nach Osten verlängert.

Sein zweiter geäußelter Vorschlag, die Minimierung der Breite der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün B", wird nicht berücksichtigt. Der in der Vorentwurfsplanung gewählte Abstand von 10 M zwischen den schutzbedürftigen Kleingärten, der angrenzenden Wohnbebauung und dem Metallbaubetrieb ist in Verbindung mit dem in der Schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan "Lauseberg I" (Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, Berlin - März 2005) dargelegten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die städtebauliche Planung beizubehalten. Darüber hinaus würde eine Verringerung dieses privaten Grünstreifens aufgrund des in seinem westlichen Bereich gelegenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes nur eine begrenzte Erweiterung der Betriebsfläche des Metallbaubetriebes bewirken. Bei der Abwägung dieses Belanges besitzt der Immissionsschutz hier ein größeres Gewicht als die Erweiterung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck.

Die Stellungnahme des Ortsbeirates von Blumenhagen beinhaltet im Wesentlichen die vom Grundstückseigentümer der Flächen des Metallbaubetriebes vorgebrachten Belange, die wie bereits beschrieben, in der weiteren Planung zum Teil berücksichtigt werden. Der vorgeschlagenen Verlagerung der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Vorgarten" in nördliche Richtung und außerhalb des Betriebsgrundstückes wird nicht gefolgt. Die Festsetzung dieser Grünfläche leitet sich aus dem zu erhaltenden Bestand ab. In der Begründung zum Bebauungsplanvorentwurf ist dieses umfassend erläutert worden. Die anderen vom Ortsbeirat vorgebrachten Belange betreffen die von der Stadtverwaltung nach Inkrafttreten des Bebauungsplanes vorzunehmenden Maßnahmen, die für die weitere Planerstellung nicht von Bedeutung sind. Bezüglich der Umsetzung des Bebauungsplanes wird auf die Berücksichtigung des baulichen Bestandsschutzes verwiesen.

#### 5.4.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 18.04.2005 sind 12 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig sind sie aufgefordert worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Frist bis zum 06.05.2005 zu äußern. Die Unterrichtung der Fachbereiche der Stadtverwaltung von der Planung erfolgte bereits mit Schreiben vom 14.04.2005.

Im Ergebnis der Unterrichtung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen mit Ausnahme des **Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung** je eine Stellungnahme ein. Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (Referat GL 6)** erklärt den Vorentwurf mit den Erfordernissen der Raumordnung für vereinbar. Die **Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim** äußert keine Bedenken.

Der **Landkreis Uckermark** verweist mit den Einwendungen der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf die Notwendigkeit der Durchführung einer Umweltprüfung. Der geforderte Umweltbericht, der in der Begründung zum Vorentwurf erwähnte landschaftsplanerische Fachbeitrag zur Bewältigung der naturschutzfachlichen Eingriffsregelung sowie die Angabe der gemäß § 4 c BauGB notwendigen Überwachungsmaßnahmen der Gemeinde sind dem Landkreis bisher nicht vorgelegt worden, da er zunächst gemäß § 4 Abs. 1 BauGB von der Planung unterrichtet und gebeten worden ist, sich im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zu äußern. In seiner Stellungnahme ist dieses nur mit Verweis auf die der Gemeinde bereits bekannte Rechtslage (Vorschriften des BauGB zur Umweltprüfung) erfolgt. Die angesprochenen Berichte und Angaben werden mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes bekannt gemacht. Das Fachgutachten wird der Unteren Naturschutzbehörde jedoch vorher zur Kenntnis gegeben und mit dieser abgestimmt. Die Hinweise zu den aktuellen Rechtsgrundlagen werden aufgegriffen.

Der Anregung der Unteren Naturschutzbehörde zur Aufnahme eines Hinweises in die Begründung des Bebauungsplanes zum Einsatz von Natriumdampf-Niederdrucklampen wird gefolgt.

Die Untere Bodenschutzbehörde regt an, im Falle einer höherwertigen sensibleren Nutzung, als sie in der Planungsüberlegung mit einer Mischgebietsnutzung im nördlichen Teil des Geltungsbereiches "Lauseberg" dargestellt wurde, auf dem Flurstücken 119 / 7 und 119 / 8 (außerhalb des Geltungsbereiches) zu gewährleisten, dass in der obersten Bodenschicht (bis 0,50 m unter Geländeoberkante) die Z<sub>0</sub> - Werte der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 07. September 1994, Teil Boden" eingehalten werden. Diese Anregung ist für die weitere Planung unbeachtlich, da für das Plangebiet keine Verunreinigung des Bodens bekannt ist und diese Technischen Regeln unabhängig vom Bebauungsplan gelten. Es wird jedoch ein Hinweis in die Begründung aufgenommen.

Die mündliche Anregung der UNB zur Korrektur der Festsetzungen Nr. 5 und 12 wird aufgegriffen. In der Festsetzung Nr. 5 wird die in Satz 3 bestimmte Ausnahmeregelung nicht für eine aus anderen Genehmigungsverfahren erforderliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen behandelt, sondern deren

Undurchlässigkeit. Die Vollversiegelung wird somit ausnahmsweise zulässig. Der dritte Satz der textlichen Festsetzung Nr. 5 wird wie folgt formuliert:

5. *... Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Vollversiegelung von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.*

Der in Satz 2 der textlichen Festsetzung Nr. 12 bestimmte Mindeststammumfang wird für Laubbäume und Obstbäume wie folgt differenziert:

12. *... Für Neupflanzungen und für die Anrechnung vorhandener Gehölze sind nur Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm und Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm sowie Gehölze gemäß folgender Pflanzliste zulässig:*

Die Anregungen des Bauordnungsamtes / Bauplanung zur Planzeichnung werden, soweit sie den Regelungen des BauGB nicht widersprechen, berücksichtigt.

Das **Landesumweltamt Brandenburg, Regionalabteilung Ost**, stellt fest, dass mit der Übernahme der Vorschläge der Schalltechnischen Prognose als Festsetzungen in den Bebauungsplan die immissionsschutzrechtlichen Belange hinsichtlich der Geräuscheinwirkung ausreichend berücksichtigt worden sind. Aus Sicht der Wasserbewirtschaftung wird auf die Versickerung des Niederschlagswasser hingewiesen. Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) ist diese Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan jedoch nicht möglich. Der Hinweis, dass das Landesumweltamt Brandenburg innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes keine stationären Einrichtungen der Grund- und Oberflächenwasserhydrologie unterhält, jedoch unabhängig hiervon mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsstellen anderer Betreiber zu berücksichtigen sind, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Rechtsgrundlage, das Brandenburgische Wassergesetz, gilt unabhängig von den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Aus der Sicht der Gewässergüte Grundwasser / Oberflächenwasser, des Wasserbaus und des Hochwasserschutzes bestehen keine Einwände.

Der Stellungnahme des **Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe Brandenburg** ist zu entnehmen, dass bergbauliche und geologische Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden.

Der **Kampfmittelbeseitigungsdienst beim Zentraldienst der Polizei** teilt mit, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und dass für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich ist. Diese Stellungnahme wird mit einem Hinweis in der Begründung berücksichtigt.

Die **Deutsche Telekom AG** sowie die **E.DIS Aktiengesellschaft** verweisen in ihren Stellungnahmen auf ihre beigelegten Leitungsbestandpläne und Kabelschutzanweisungen / Hinweisen und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen. Die Leitungsbestände stehen nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Planung. Die Hinweise und Richtlinien werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die **Stadtwerke Schwedt GmbH** und die EWE Aktiengesellschaft haben im Plangebiet keine Leitungen und sind demnach von der Planung nicht betroffen.

Der **Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA)** weist in seiner Stellungnahme darauf hin, dass bis zur Errichtung eines öffentlichen zentralen Abwassernetzes die Abwasserentsorgung über Grundstückskläreinrichtungen zu erfolgen hat, die durch ihn abgesichert wird. Der Standort und die Größe der Grundstückskläreinrichtung ist vor dem Bau mit dem ZOWA abzustimmen. Die Straßen und Zufahrten zur mobilen Abwasserentsorgung sind für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 36 t auszulegen. Diese Hinweise werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Die Stellungnahmen der **städtischen Fachbereiche** sind berücksichtigt worden. Während die Hinweise zur Löschwasserversorgung in die Begründung eingearbeitet worden sind, führte die Anregung zur bauordnungsrechtlichen textlichen Festsetzung Nr. 13 zu derer grundsätzlichen Überprüfung bezüglich der Notwendigkeit der Bestimmung einer Drempelhöhe. Im Ergebnis kann aufgrund des Heranziehens der aktuellen Kommentierung der Brandenburgischen Bauordnung zum Begriff des Dachraumes auf die Festsetzung der Drempelhöhe verzichtet werden, ohne dass dieses städtebauliche Auswirkungen haben wird. Die textlichen Festsetzung Nr. 13 wird wie folgt geändert.

13. *In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut ~~und der Drempel nicht höher als 1,0 m sein.~~*

Eine Rücksprache mit den für Brandschutz und für Liegenschaften zuständigen Fachbereichen führt zum Verzicht der auf dem Flurstück 93/1 der Flur 2 vorgesehenen Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" zugunsten der Erweiterung der Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Feuerwehr". An Stelle der entfallenen Verkehrsfläche wird zur Erschließung der Flurstücke 92, 93/5 und 163 der Flur 2 ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der Gemeinbedarfsfläche festgesetzt. Die in der bisherigen Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung vorgesehene Anpflanzung von drei Bäumen wird jedoch beibehalten.

#### **5.4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes, seiner Begründung und des Umweltberichtes**

Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes "Lauseberg I" hat gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2005 bis 20.12.2005 stattgefunden. Im Ergebnis dieses zweiten Beteiligungsverfahrens der Bürger wurden 2 schriftliche Stellungnahmen abgegeben. Der Inhaber des im Plangebiet ansässigen Metallbaubetriebes, wendet sich mit seiner Stellungnahme gegen die zu groß ausgelegte Grünfläche im Südbereich der Fläche mit einem besonderen Nutzungszweck. Statt der eingezeichneten 10 m Breite sollte sie nur 5 m betragen. Er begründet dieses damit, dass eine weitere geplante Bebauung den Verkehrsraum derart einengt, so dass eine Durchfahrt bzw. Wendemöglichkeit für LKW nicht mehr möglich ist. Diese geplante Bebauung/Betriebserweiterung wird notwendig um die vorhandenen Arbeitsplätze abzusichern. Der Ortsbeirat von Blumenhagen schließt sich inhaltlich der Stellungnahme des Inhabers des Metallbaubetriebes an.

Auswertung: Ein wesentliches städtebauliches Ziel des Bebauungsplanes ist gerade die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen beim Metallbau- und Schlossereibetriebsstandort, der von schutzbedürftigen Nutzungen umgeben ist. Mit der Festsetzung des besonderen Nutzungszweckes einer, die Flurstücke 93/8, 93/10 und teilweise 163 der Flur 2 umfassenden Fläche wird dem auf diesen Grundstücksflächen langjährig ansässigen Metallbau- und Schlossereibetrieb eine städtebauliche Entwicklungsperspektive eingeräumt. Dessen Nutzung ist geprägt durch Lärmemissionen, wodurch sich ein besonderer Schutzanspruch für die angrenzenden schutzbedürftigen Nutzungen Wohnen und Erholung (Kleingärten) ergibt. Mit der Festsetzung der Fläche mit besonderem Nutzungszweck wird die zulässige überbaubare Grundstücksfläche des Metallbau- und Schlossereibetriebes mehr als verdoppelt. Die Betriebsflächenerweiterungen erfolgen, den Festsetzungen des Bebauungsplanentwurfes entsprechend, ausschließlich in östlicher und südlicher Richtung und in einer Tiefe von 30 bzw. 40 m. Diese Erweiterungen ermöglichen Zu- und Abfahrten als auch die Anordnung weiterer betriebsbedingter baulicher Anlagen. Das schließt die Wendemöglichkeit sowie die Umfahrung der vorhandenen und konzipierbaren Gebäude bzw. die Durchfahrung des Betriebsgeländes mit dreiachsigen LKW als auch mit Lastzügen ein. Die Anordnung von zusätzlich zu konzipierenden baulichen Anlagen unter Sicherung innerbetrieblicher Verkehrswege ist möglich.

Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Bei der Abwägung des vom Inhaber des Metallbaubetriebes vorgebrachten privaten Belanges besitzt der öffentliche Belang der Sicherstellung eines ausreichenden Immissionsschutzes hier ein größeres Gewicht als die Erweiterung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck um die angeregten 5 m. Der Abstand zu den benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen ist im Ergebnis der o. g. Schalltechnischen Prognose und in Verbindung mit der zu errichtenden Lärmschutzwand und deren Dimensionierung nicht weiter zu verringern. Bei dieser Abwägung gilt es, grundsätzlich zu berücksichtigen, dass das Heranrücken des Metallbau- und Schlossereibetriebes an die bestehenden, benachbarten schutzbedürftigen Nutzungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht einen Abstand erfordert. Dieser ist im Fachgutachten "Schalltechnische Prognose" mit 10 m als Mindestabstand bestimmt worden. Darüber hinaus stellt der Grundordnungsplan eine ebenso breite Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün" dar, die neben der Berücksichtigung naturschutzfachlicher Belange auch den notwendigen Sozialabstand der schutzbedürftigen Kleingarten- und der Wohnnutzung zum Metallbaubetrieb erfüllen soll.

Die Stellungnahme des Inhabers des Metallbaubetriebes (und damit auch die des Ortsbeirates) kann daher nicht berücksichtigt werden. Bereits zum Bebauungsplanvorentwurf hat der Inhaber des Metallbaubetriebes die Verringerung des Abstandes angeregt, dem jedoch in der weiteren Planung nicht gefolgt werden konnte. Die angeregte Minimierung der Breite der privaten Grünfläche ist nicht umsetzbar. Der bestimmte Abstand von 10 M zwischen den schutzbedürftigen Kleingärten, der angrenzenden Wohnbebauung und dem Metallbaubetrieb muss in Verbindung mit dem in der Schalltechnischen Prognose für den Bebauungsplan "Lauseberg I" (Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, Berlin - März 2005) dargelegten immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die städtebauliche Planung beibehalten werden.

Mit Schreiben vom 18.10.2005 und vom 14.11.2005 sind 12 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann gebeten worden ihre Stellungnahmen abzugeben. Die Unterrichtung der Fachbereiche der Stadtverwaltung von der Planung erfolgte mit Schreiben vom 19.10.2005.

Im Ergebnis der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gingen mit Ausnahme des Landesamtes für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung und der EWE AG 10 Stellungnahme ein. Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung** (Referat GL 6) erklärt den Entwurf mit den Zielen der Raumordnung für vereinbar. Die **Regionale Planungsgemeinschaft** Uckermark-Barnim äußert keine Bedenken.

Den Hinweisen des **Landkreises Uckermark** zur Bemaßung, zur Richtigstellung von Flurbezeichnungen und zu Kennzeichnungen in der Planunterlage wird gefolgt.

Weiterhin gibt der Landkreis in seiner Stellungnahme zu bedenken, dass auf Grund der Festsetzung von nur einer Baugrenze im nördlichen Bereich des Geltungsbereiches "Lauseberg" das Errichten von Wohngebäuden auch im hinteren Bereich möglich wird und Nebengebäude hingegen im vorderen Bereich bis an die Baugrenze platziert werden können. Somit wird nach Auffassung des Landkreises das Grundanliegen eines Bebauungsplanes, eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, hier nicht erfüllt. Dieser Hinweis kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Die städtebauliche Planung in den allgemeinen Wohngebieten WA 2 und WA 3 hat zum Ziel, eine auf den Baugrundstückesflächen tiefer gelegene Bebauung zu ermöglichen. Das ermöglicht auch die Anordnung von Nebenanlagen vor den Hauptgebäuden. Eine Aufreihung, wie sie an den Einfamilienhausbebauungen südlich der Straße Lauseberg deutlich wird und auch im Plangebiet festgesetzt werden soll, ist hier städtebaulich nicht beabsichtigt. Es wird bewusst Bezug auf die vorhandene dörfliche Struktur mit in der Tiefe angeordneten Gebäuden genommen. Darüber hinaus wird mit der Planung auch die Zulässigkeit einer aus mehreren in die Tiefe der Grundstücke hineinreichenden Baureihen bestehenden Bebauung bezweckt. Die Auffassung des Landkreises, dass mit den Festsetzungsvorschlägen zu den überbaubaren Grundstücksflächen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 das Grundanliegen eines Bebauungsplanes, die Gewährleistung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung nicht erfüllt ist, kann nicht geteilt werden. Gerade weil die vorhandene bauliche und mit der städtebaulichen Planung aufgegriffene Situation nördlich der Straße Lauseberg weit in die Grundstückstiefe hineinreicht, soll keine hintere Baugrenze festgesetzt werden. Im Geltungsbereich "Lauseberg" erfordert die Herstellung der städtebaulichen Ordnung eine Klärung der mit Konflikten beladenen bisherigen Art der baulichen Nutzung und der Bauweise (Länge der zulässigen Gebäude). Das bisherige Maß der baulichen Nutzung als auch die vorhandene Überbauungstiefe der Grundstücke bewirkt dagegen keine Erforderlichkeit zur Herstellung einer städtebaulichen Ordnung.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, eine geordnete Entwicklung vorzubereiten und zu leiten (sog. Entwicklungs- und Ordnungsprinzip). ... Städtebauliche Ordnung bedeutet vor allem Ausgleich unterschiedlicher öffentlicher und privater Interessen sowie und Verhinderung städtebaulicher Unzuträglichkeiten. Das Ordnungsprinzip ist im Wesentlichen Ausdruck einer Reaktion auf die bauliche Entwicklung. Danach soll die städtebauliche Planung dazu dienen, einer sich im gesellschaftlichen Bereich anbahnenden und vollziehenden 'autonomen' Entwicklung des Baugeschehens den Weg zu ebnen und den Rahmen zu setzen. ... Städtebauliche Entwicklung geht über den Ordnungsauftrag hinaus; sie bedeutet, dass die Planung selbst die bauliche Entwicklung (mit-) bestimmt. Das Entwicklungsprinzip stützt sich darauf, dass mit der Bauleitplanung die planungsrechtlichen Gegebenheiten des Gemeindegebietes in weiten Bereichen festgelegt und diese für die bauliche Entwicklung in wesentlichen Beziehungen - auf der Ebene der Bauleitplanung - maßgeblich bestimmt wird.

Die Forderung der **Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark**, dass auf der vormals gewerblich genutzten Fläche des ehemaligen Landwirtschafts-/ Recyclingbetriebes und jetzt als allgemeines Wohngebiet (WA 2) vorgesehenen Baugebietsfläche in der obersten Bodenschicht (bis 0,60 m uGOK) die 70 %-igen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden sollen bzw., wenn diese keine Werte vorschreibt, die Z 0 - Werte der LAGA 'Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/ Abfällen, Technische Regeln vom 07. September 1994, Teil Boden', ist für die Planung unbeachtlich.

Auswertung: Für das Plangebiet ist keine Verunreinigung des Bodens bekannt. Die genannten Technischen Regeln gelten unabhängig vom Bebauungsplan. Bereits in die Begründung zum Bebauungsplanentwurf ist ein entsprechender Hinweis aufgenommen worden. Dieser Hinweis wird wie folgt konkretisiert: "Auf dem Flurstück 119 / 7 (gewerblicher Altstandort) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zu gewährleisten, dass in der obersten Bodenschicht (bis 0,60 m unter Geländeoberkante) die 70 %-igen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden. Wenn diese keine Werte vorschreibt, sind die Z 0 - Werte der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 07.09.1994, Teil Boden" einzuhalten."

Die **Regionalabteilung Ost des Landesumweltamtes Brandenburg** teilt mit, dass gegen den Planinhalt aus Sicht der Hydrologie, der Gewässergüte Oberflächenwasser und der Gewässergüte Grundwasser keine Einwände bestehen. Auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Bebauungsplanentwurf keine Einwendungen. Die Aussagen in der Gesamtstellungnahme des Landesumweltamtes vom 06.05.2005 behalten ihre Gültigkeit. Diese sind bereits im Bebauungsplanentwurf berücksichtigt bzw. ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen worden.

Der Hinweis auf die Versickerung von Niederschlagswasser kann ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden, da aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich ist. Die Hinweise zu den Landes- und zu den Beobachtungsmessstellen können ebenfalls ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Sie sind auf bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung und haben ihre Rechtsgrundlage im unabhängig vom Städtebaurecht geltenden Brandenburgischen Wassergesetz.

Das **Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe** Brandenburg teilt mit, dass durch das Vorhaben keine bergbaulichen und geologischen Belange berührt werden.

Der dem **Zentraldienst der Polizei** des Landes Brandenburg angegliederte **Kampfmittelbeseitigungsdienst** teilt mit, dass sich einer ersten Bewertung nach das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Diese Stellungnahme ist bereits mit einem entsprechenden Hinweis in der Begründung berücksichtigt worden.

Die Hinweise und Richtlinien der **Deutschen Telekom AG** zu Arbeiten in der Nähe von Kabelanlagen können ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen und deren Anforderungen an die Telekommunikationsversorgung bezogen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Die darüber hinaus in Plänen beigefügten Leitungsbestände stehen nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Planung.

Der Regionalbereich Uckermark-Oderland der **E.ON edis AG** teilt mit, dass vorbehaltlich weiterer Abstimmungen zur Sicherung dessen vorhandenen Anlagenbestandes gegen den Bebauungsplanentwurf keine Bedenken bestehen. Die bereitgestellten Leitungsbestände stehen nicht im Widerspruch zur städtebaulichen Planung. Die mitgeteilten Hinweise und Richtlinien können ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen werden. Sie sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung. Weiterhin informiert die E.ON edis AG, dass sie für das Jahr 2006 die Heranführung von Erdgas aus Richtung Vierraden über Blumenhagen zur Einspeisung für den Raum Gartz plant. Damit verbunden könnte auch die Erschließung der Ortslage Blumenhagen erfolgen.

Die **Stadtwerke Schwedt GmbH** teilen mit, dass die Versorgung des Bebauungsplangebietes mit Elektroenergie und weiterer Energieträger nicht durch sie erfolgt. Die im Auftrag der Stadt Schwedt/Oder durch die Stadtwerke Schwedt GmbH betriebene Straßenbeleuchtung ist von der Planung nicht betroffen.

Der **Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH (ZOWA)** teilt mit, dass die in der Stellungnahme zum Vorentwurf festgehaltenen Forderungen im Entwurf berücksichtigt wurden und bittet um eine redaktionelle Änderung im Begründungstext, der entsprochen wird.

Die Unterrichtung der Fachbereiche der Stadtverwaltung von der Planung brachte einen Hinweis zur Gewährleistung einer angemessenen Löschwasserversorgung hervor. Kosten für die Stadt Schwedt/Oder entstehen jedoch erst dann, wenn im Zuge der Realisierung der Planinhalte der zuständige Fachbereich für bauliche und organisatorische Maßnahmen einen entsprechenden Finanzbedarf in den Haushalt einstellt. Alternativ ist die Sicherung der angemessenen Löschwasserversorgung als direkte Folge von grundstücksbezogenen Erschließungsmaßnahmen eines privaten Grundstückseigentümers / Investors möglich.

#### **5.4.4 Öffentliche Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes, seiner Begründung und des Umweltberichtes**

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist die Erforderlichkeit der Einbeziehung der nördlich der Straße Lauseberg und beidseitig neben dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb gelegenen Grundstücksflächen untersucht worden. Anlass hierfür ist ein von betroffenen Grundstückseigentümern an die Stadtverwaltung herangetragenes Anliegen, ihre Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Die Prüfung durch die Stadtverwaltung hat ergeben, dass für die betroffenen Grundstücke beidseitig des Flurstückes 119/7 der Flur 2, Gemarkung Blumenhagen (bebaute Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes), kein Planerfordernis besteht. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den nun nicht mehr dem Geltungsbereich zugehörigen Flächen lässt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten und bestimmen. Eine weitere Verdichtung, wie im Bebauungsplanvorentwurf und im -entwurf vorgeschlagen, wird von den Grundstückseigentümern nicht gewünscht. Aus diesem Grund werden aus dem Geltungsbereich "Lauseberg" die Flurstücke 105, 106, 119/5, 120, 124, 125/3, 125/5, 125/6, 126/1, 126/3, 126/4, 160, 161 sowie das Straßenflurstück 118 der Flur 2, Gemarkung Blumenhagen, vollständig bzw. teilweise herausgenommen. Dieses hat auch eine Verringerung der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge. Die naturschutzfachlichen Festsetzungen hinsichtlich ihres räumlichen Bezuges und ihrer Rechtsgrundlage sind erneut geprüft worden. Im Ergebnis ändern sich inhaltlich die textliche Festsetzung Nr. 10 und redaktionell die Reihenfolge der textlichen Festsetzungen Nr. 6 bis Nr. 9. In der textlichen Festsetzung Nr. 12



(Pflanzliste) entfällt die Bezugnahme zum § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB. Die Begründung und der Umweltbericht werden fortgeschrieben.

Aufgrund der Änderung des Geltungsbereiches "Lauseberg" ist die bisher in der textlichen Festsetzung Nr. 14 getroffene Ausnahmeregelung für "die bestehenden hölzernen Scheunen" nicht mehr erforderlich. Die Scheunen befinden sich nunmehr außerhalb der beiden Geltungsbereiche des Bebauungsplanes.

Da mit dieser Änderung die Grundzüge der Planung berührt werden, sind der geänderte Bebauungsplanentwurf gemäß § 4a Abs. 3 BauGB öffentlich auszulegen und die Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange einzuholen. Bei der erneuten öffentlichen Auslegung und der Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange ist bestimmt worden, dass gemäß § 4a Abs. 3 Satz 2 BauGB Stellungnahmen nur zu den geänderten oder ergänzten Teilen abgegeben werden können.

#### **5.4.5 Umgang mit dem Umweltbericht und dessen Abwägung**

Die Übernahme der relevanten Inhalte des Grünordnungsplanes als Festsetzungen in den Bebauungsplan soll die gemäß § 21 BNatSchG notwendige abschließende Behandlung der Fragestellung Eingriffe in Natur und Landschaft und deren Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sicherstellen. So wird die Umsetzung der Ausgleichsmaßnahmen gewährleistet und die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB geforderte Berücksichtigung der Belange des Umwelt- und Naturschutzes sichergestellt.

Vorbehaltlich der abschließenden Abwägung durch die Stadtverordnetenversammlung wird gemäß § 2 Abs. 4 BauGB das Ergebnis des Umweltberichtes im Bebauungsplan wie folgt berücksichtigt:

Die im Umweltbericht aufgeführten geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen der einzelnen Schutzgüter werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan weitgehend übernommen. Die einzelnen Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen sind den Darstellungen des im Grünordnungsplan enthaltenen Fachbeitrages zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB und der Schalltechnischen Prognose entnommen worden.

Davon ausgenommen ist folgende im Grünordnungsplan vorgeschlagene Festsetzung:

- Die in den Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind*
- die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün A" als Wiesenfläche anzulegen. Innerhalb dieser Fläche ist parallel zur östlichen Grundstücksgrenze in einer Breite von mindestens 16 m eine Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste vorzunehmen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sowie 8 Bäume.*
  - die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün B" als dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Mit Ausnahme der Fläche des Gehrechtes ist sie mit Gehölzen mit Arten der Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche sowie 11 Bäume.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

Dieser Kompensationsvorschlag wird als Festsetzung in den Bebauungsplan mit einer geringeren Mindestbepflanzung bei den Sträuchern wie folgt aufgenommen:

*Die in den Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün A" und "Schutzgrün B" als Wiesenfläche anzulegen. Mit Ausnahme der Fläche des Gehrechtes ist innerhalb dieser Grünflächen parallel zur Grenze der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" in einer Breite von mindestens 5 m eine Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste und einer Mindestbepflanzung von 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche vorzunehmen. Parallel zu dieser Gehölzpflanzung sind innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün A" in einer Reihe 8 Bäume und innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün B" 11 Bäume mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen.*

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

**Abwägungsbegründung zum Vorentwurf des Bebauungsplanes:** Die im Grünordnungsplan mit seinem Fachbeitrag zur Eingriffsregelung nach § 1a Abs. 3 BauGB vorgeschlagene Festsetzung überschreitet in der Summe der zu pflanzenden Strauchgehölze die Zumutbarkeitsgrenzen des ansässigen mittelständischen Metallbau- und Schlossereibetriebes. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 8a sind im Abwägungsprozess auch die Belange der mittelständischen Wirtschaftsstrukturen im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen. Mit der veränderten Festsetzung zur Pflanzung der Strauchgehölze verringert sich die Zahl der mindestens zu pflanzenden Strauchgehölze ("Schutzgrün A" - mindestens 388 Sträucher, "Schutzgrün B" - mindestens 292 Sträucher) auf ein für den Betrieb verträglicheres Maß. Diese Bepflanzung mit Sträuchern sichert zusammen mit den Baumpflanzungen ein Mindestmaß an Kompensation für die mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in das Schutzgut "Boden" sowie die ortsgestalterisch erforderliche Abschirmung zur angrenzenden offenen Landschaft und zu den benachbarten schutzbedürftigen Wohn- und Erholungsnutzungen.

**Abwägungsbegründung zum Entwurf des Bebauungsplanes:** Im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB hat der von der Festsetzung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" betroffene Grundstückseigentümer geäußert, dass die festzusetzende private Grünfläche zu groß sei. In Auswertung der Stellungnahme ist seinem Vorschlag auf Vergrößerung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck auf einen östlichen Abstand von 30 m zum Flurstück 93/10 gefolgt worden. Daraus ergibt sich eine 10 Meter umfassende Verschiebung der östlichen Grenze der Nutzungsfläche zu Ungunsten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün A". Diese Vergrößerung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck, einschließlich ihrer überbaubaren Grundstücksfläche, ohne einen Kompensationsausgleich für die damit verbundenen zusätzlichen Eingriffe in Natur und Landschaft ist der in § 6 Nr. 8a und c des Baugesetzbuches geforderten Berücksichtigung der Belange der Wirtschaft, ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung sowie der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen geschuldet.

Die Empfehlung der schalltechnischen Prognose zur Errichtung einer Lärmschutzwand wird mit einer planzeichnerischen und einer textlichen Festsetzung aufgegriffen. Die an das Plangebiet angrenzenden Kleingärten werden unter Berücksichtigung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm somit vor den Emissionen des Metallbau- und Schlossereibetriebes geschützt.

Tankstellen werden durch eine Festsetzung im Bebauungsplan nicht zugelassen. Damit ist eine grundsätzliche Sicherung vor Beeinträchtigungen des FFH-Gebietes von nach dem WHG erlaubnispflichtigen Tankstellen gegeben.

## 6 Flächenbilanz

Mit Beginn der Planaufstellung ist folgende Flächenaufteilung festgestellt worden:

Gewerbeflächen <i>(ehemaliges Recyclingunternehmen: 10.900 m<sup>2</sup>, Metallbaubetrieb im Innenbereich: 3.236 m<sup>2</sup>, abzüglich Vorgarten: -286 m<sup>2</sup>)</i>	13.850 m <sup>2</sup>	48,0 %
Flächen für den Gemeinbedarf	623 m <sup>2</sup>	2,2 %
Verkehrsflächen	1.742 m <sup>2</sup>	6,0 %
Grünflächen	7.443 m <sup>2</sup>	25,8 %
Flächen für die Landwirtschaft	5.204 m <sup>2</sup>	18,0 %
<b>Gesamtfläche des Geltungsbereiches</b>	<b>28.862 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>
Geltungsbereich "Schmiedenweg"	11.484 m <sup>2</sup>	
Geltungsbereich "Lauseberg"	17.378 m <sup>2</sup>	

**Künftige Flächennutzung:** Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lauseberg I" wird folgende künftige Flächennutzung festgesetzt:

<b>Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet)</b>		<b>16.103,78 m<sup>2</sup></b>	<b>55,8 %</b>
WA 1	5.203,44 m <sup>2</sup>		
WA 2	10.900,34 m <sup>2</sup>		
<b>Flächen für den Gemeinbedarf</b>		<b>1.132,30 m<sup>2</sup></b>	<b>3,9 %</b>
Öffentliche Verwaltungen / Bürgerhaus	212,13 m <sup>2</sup>		
Feuerwehr	920,17 m <sup>2</sup>		
<b>Flächen mit besonderem Nutzungszweck</b>		<b>6.850,34 m<sup>2</sup></b>	<b>23,7 %</b>
Metallbau- und Schlossereibetrieb	6.850,34 m <sup>2</sup>		
<b>Verkehrsflächen</b>		<b>1.741,69 m<sup>2</sup></b>	<b>6,1 %</b>
Straßenverkehrsflächen			
Zu den Müllerbergen	467,96 m <sup>2</sup>		
Lauseberg	1.273,73 m <sup>2</sup>		
<b>Grünflächen</b>		<b>3.033,86 m<sup>2</sup></b>	<b>10,5 %</b>
<b>Öffentliche Grünflächen</b>			
Zweckbestimmung Verkehrsbegleitgrün	149,48 m <sup>2</sup>		
<b>Private Grünflächen</b>			
Zweckbestimmung Schutzgrün A + B	2.597,56 m <sup>2</sup>		
Zweckbestimmung Vorgarten	286,82 m <sup>2</sup>		
<b>Summe der einzelnen Flächen</b>	<b>gerundet</b>	<b>28.862 m<sup>2</sup></b>	<b>100 %</b>

## **7 Auswirkungen des Bebauungsplanes**

### **7.1 Städtebauliche Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes werden unbebaute Grundstücksflächen des Plangebietes in den Bebauungszusammenhang des Ortsteils einbezogen. Für eine dem Außenbereich zuzuordnende Baulücke im Plangebiet (südlich der Straße Lauseberg) wird der städtebauliche Rahmen für ihre Bebauung festgesetzt.

Der im Geltungsbereich "Schmiedenweg" ansässige Metallbau- und Schlossereibetrieb erhält eine extensive städtebauliche Entwicklungsmöglichkeit, die jedoch nicht zu Lasten der angrenzenden schutzbedürftigen Wohn- und Erholungsnutzungen geht.

Im Geltungsbereich "Lauseberg" werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine städtebauliche Neuordnung auf den Flächen des ehemaligen Recyclingunternehmens geschaffen. Damit wird die Entwicklung einer der Umgebung harmonischer angepassten, kleinteiligen Wohnnutzungsstruktur ermöglicht, die jedoch eine, zum Teil auch vom historisch überlieferten Ortsgrundriss abweichende, neue, etwas dichtere städtebauliche Struktur zulässt. Der südliche Teil des Geltungsbereiches "Lauseberg" erfährt eine Erweiterung des Siedlungsraumes vorrangig für eine Wohnnutzung. Die damit verbundenen baulichen Ergänzungen sind von der vorhandenen umgebenden städtebaulichen Situation abgeleitet.

### **7.2 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist grundsätzlich gesichert. Der durch die Neubebauungen zu erwartende Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene und durch die Planinhalte zu erweiternde Straßennetz bewältigt werden. Durch den Wegfall der gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich "Lauseberg" ist mit einer Verringerung des gewerblichen LKW-Verkehrs im Ortsteil Blumenhagen zu rechnen.

Die Ausbildung der Straßenprofile ist nicht Gegenstand der Festsetzungen des Bebauungsplanes. Die Straßen zu den Müllerbergen und Lauseberg sind vorhandene Straßen, deren Flächen (Flurstücke) durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht verändert werden.

Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes in § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Regenentwässerung der öffentlichen Straßenverkehrsflächen bedarf eines Regenentwässerungskonzeptes durch den zuständigen Fachbereich.

Durch den Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) ist der Anschluss des gesamten Ortsteiles Blumenhagen an die zentrale Schmutzwasserkanalisation vorgesehen. Bis zur Errichtung eines öffentlichen zentralen Abwassernetzes hat die Abwasserentsorgung über Grundstückskläreinrichtungen zu erfolgen. Der Standort und die Größe der Grundstückskläreinrichtung ist vor dem Bau mit dem ZOWA abzustimmen. Die Straßen und Zufahrten zur mobilen Abwasserentsorgung sind für Fahrzeuge bis zu einem Gesamtgewicht von 36 t auszulegen. Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes ist eine angemessene Löschwasserversorgung sicher zu stellen. Das schließt ggf. die Anlage eines weiteren Brunnens im östlichen Teil der Straße Lauseberg nicht aus.

### **7.3 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung**

Die Planungs- und Baukosten für die Ausbildung der Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Verkehrsberuhigter Bereich" und die Anlage der öffentlichen Grünanlage mit der Zweckbestimmung "Verkehrsbegleitgrün" sollen auf ein notwendiges Minimum beschränkt bleiben.

Die Ausbaukosten für die vorhandenen ortsüblichen Straßen sind keine unmittelbaren Folgekosten des Bebauungsplanes. Die verkehrstechnische Erschließung ist gegeben.

Die Kosten für die Erweiterung des Trinkwassernetzes und die Herstellung der Abwasserentsorgungsanlagen werden durch den Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) finanziert. Diese Kosten werden gebührenrelevant sein und entsprechend der gültigen Satzungen auf die betroffenen Grundstücke umgelegt. Darüber hinaus ist für die durch die Planung ermöglichte Bebauung eine angemessene Löschwasserversorgung sicherzustellen. Kosten für die Stadt Schwedt/Oder entstehen jedoch erst dann, wenn der zuständige Fachbereich für bauliche und organisatorische Maßnahmen einen entsprechenden Finanzbedarf in den Haushalt einstellt.

Die Umsetzung der aus dem landschaftsplanerischen Fachbeitrag zur Eingriffsregelung als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommenen Ausgleichsmaßnahmen erfolgt durch diejenigen Grundstückseigentümer, die Eingriffe in Natur und Landschaft verursachen.

Nach Maßgabe des § 41 Abs. 1 BauGB und der dort näher geregelten Voraussetzungen kann der Eigentümer verlangen, dass sein im Bebauungsplan mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht belastetes Grundstück auch mit einem entsprechenden dinglichen Nutzungsrecht belastet wird. Eine Entschädigung ohne gleichzeitige Begründung eines Nutzungsrechtes schließt § 43 Abs. 3 Satz 1 BauGB jedoch aus. Kommt es zu keiner Einigung mit dem Begünstigten, kann der Grundstückseigentümer gemäß § 43 Abs. 1 BauGB ein Enteignungsverfahren gegen sich selbst beantragen. Ziel dieses Verfahrens ist die Begründung des im Bebauungsplan vorgesehenen Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes durch Dienstbarkeit gegen Entschädigung. Nur wenn die Belastung mit einer Dienstbarkeit für den Eigentümer unbillig ist, kann er nach § 43 Abs. 2 Satz 2 und § 92 Abs. 2 Satz 2 BauGB die Entziehung seines Eigentums gegen Entschädigung verlangen. Mit der planerischen Absicht der Sicherung eines Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 92, 93/5 und 163 der Flur 2 bzw. zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger ergibt sich für die Eigentümer der davon betroffenen Grundstücke ein Anspruch auf Begründung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes. Da der Anspruchsberechtigte Eigentümer des Flurstückes 163 der Flur 2 nach seiner Auskunft diese Belastung bereits im Rahmen eines Grundstückskaufvertrages übernommen hat, ist nicht von einer Wahrnehmung des Anspruches auf Begründung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auszugehen. Andernfalls sind entsprechende Haushaltsmittel einzuplanen. Die Festsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrechtes auf der Gemeinbedarfsfläche (auf dem Flurstück 93/2, Flur 2) liegt im Interesse der Stadt Schwedt/Oder und erzeugt keine Entschädigungsansprüche.

## 8 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 18. November 2004 die Einleitung des Verfahrens zum Bebauungsplan "Lauseberg I" gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 187/08/04). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 08.12.2004 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht.

### **Änderung des Aufstellungsbeschlusses**

Nach dem von der Stadtverordnetenversammlung gefassten Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan "Lauseberg I" zeichnete sich für eine geordnete städtebauliche Entwicklung im Geltungsbereich "Schmiedenweg" das Erfordernis der Einbeziehung einer bisher von der Planung ausgenommenen, jedoch für die Erweiterung des Metallbau- und Schlossereibetriebes notwendigen Fläche ab. Im Zuge der Vorentwurferarbeitung ist diese südöstlich im Aufstellungsbeschluss ausgesparte Fläche mit in den Geltungsbereich "Schmiedenweg" einbezogen worden. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 15. September 2005 die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Lauseberg I" beschlossen und damit den Teil-Geltungsbereich "Schmiedenweg" förmlich erweitert (Beschluss-Nr. 269/13/05). Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.10.2005 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht.

### **Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen u. sonstigen Erfordernissen der Raumordnung**

Mit Schreiben vom 03.01.2005 sind der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Referat GL 6) die Planungsabsichten mitgeteilt und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zum Bebauungsplan "Lauseberg I" gestellt worden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes "Lauseberg I" in der Zeit vom 21.04.2005 bis zum 06.05.2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder (Rathaus) statt. Zeitgleich mit der Auslegung im Rathaus ist der Vorentwurf des Bebauungsplanes zu jedermanns Einsicht während der Sprechzeiten im Gemeindehaus des Ortsteiles Blumenhagen öffentlich ausgelegt worden.

### **Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange**

Mit Schreiben vom 18.04.2005 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentliche unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig sind sie aufgefordert worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Frist bis zum 06.05.2005 zu äußern.

### **Öffentliche Auslegung**

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 15. September 2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Lauseberg I" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss

wurde durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" am 09.11.2005 ortsüblich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung und der Umweltbericht haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 17.11.2005 bis zum 20.12.2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder (Rathaus) und im Gemeindehaus des Ortsteiles Blumenhagen öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, am 09.11.2005 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt / Oder "Schwedter Rathausfenster" ortsüblich bekannt gemacht worden.

## **9 Rechtsgrundlagen und Hinweise**

### **9.1 Rechtsgrundlagen**

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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

**Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts** (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

**Brandenburgische Bauordnung** (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S.210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I/05 S.267)

**Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege** (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

**Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

**Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg** (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I 2004 S. 215)

### **9.2 Hinweise**

Zum Schutz von nachtaktiven Insekten wird für geplante Straßen-, Wege- und Parkplatzbeleuchtungen der Einsatz von Natriumdampf-Niederdrucklampen empfohlen. Untersuchungen haben ergeben, dass von diesem Lampentyp die wenigsten nachaktiven Insekten angelockt wurden.

Auf dem Flurstück 119 / 7 (gewerblicher Altstandort) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist zu gewährleisten, dass in der obersten Bodenschicht (bis 0,60 m unter Geländeoberkante) die 70 %-igen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden. Wenn diese keine Werte vorschreibt, sind die Z 0 - Werte der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Technische Regeln vom 07.09.1994, Teil Boden" einzuhalten.

Das Plangebiet befindet sich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich. Die Bauträger / Bauausführenden können dazu Anträge zur Überprüfung einer konkreten Munitionsbelastung rechtzeitig vor Beginn von Baumaßnahmen beim Kampfmittelbeseitigungsdienst stellen.



## TEIL 2 UMWELTBERICHT

### 1 Einleitung

#### 1 a Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes

##### Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im nördlich der Kernstadt gelegenen Ortsteil Blumenhagen und dort in östlicher Ortsrandlage. Das Plangebiet wird von der im Nordosten nach Casekow führenden Landesstraße L 272 tangiert. Eine weitere straßenseitige Erschließung besteht durch die innerörtliche Straße Lauseberg. An den zur offenen Landschaft hin orientierten Plangebietsrändern schließen sich sowohl Wald- als auch landwirtschaftlich genutzte Flächen an. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lauseberg I" umfasst die beiden Geltungsbereiche "Schmiedenweg" und "Lauseberg".

Für den Ortsteil Blumenhagen existiert eine Klarstellungssatzung aus dem Jahr 1998, die eine Abgrenzung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils definiert. Ein Teil des Geltungsbereiches "Schmiedenweg" liegt innerhalb des klargestellten Bereiches. Die derzeit unbebauten Grundstücksteile in beiden Geltungsbereichen sind nicht dem Innenbereich zuzuordnen. **Diese Zuordnung ist insbesondere für die Feststellung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft wichtig, da naturschutzrechtlich betrachtet, lediglich die über das bestehende Baurecht hinausgehenden Festsetzungen als Eingriffe in Natur und Landschaft zu betrachten sind.**

Innerhalb des Geltungsbereiches "Schmiedenweg" befinden sich die baulichen Anlagen eines Metallbau- und Schlossereibetriebes. Hierzu gehört ein mit flach geneigten Satteldächern versehener, L-förmig angelegter Gebäudekomplex. Die sich darum befindlichen Grundstücksflächen werden vorrangig für Lager- und Zufahrtzwecke genutzt. Sie sind zu großen Teilen versiegelt und nach außen hin durch Zäune und Hecken eingefriedet. Neben diesem gewerblich genutzten Grundstück liegt unmittelbar an der Straße Zu den Müllerbergen ein kommunales Grundstück mit mehreren Gebäuden für den Gemeinbedarf: Das Löschhaus Blumenhagen und die Fahrzeughalle der Freiwilligen Feuerwehr Schwedt/Oder sowie ein eingeschossiges Gemeindehaus. Auf diesem Grundstück befinden sich mit zwei Transformatorstationen auch Anlagen der technischen Infrastruktur. Der östliche Übergangsbereich zur straßenseitigen Bebauung der ehemaligen Dorfstraße ist unbebaut und liegt derzeit brach; die Fläche stellt sich heute unversiegelt dar, ist aber - von schmalen Randbereichen abgesehen - durch offenen, vegetationslosen Boden geprägt. Die Fläche dient der Erschließung einer östlich gelegenen Kleingartenanlage sowie der rückseitigen Erschließung der an der Straße Zu den Müllerbergen gelegenen Grundstücke. Der Geltungsbereich "Lauseberg" umfasst in seiner nördlich an die Straße Lauseberg angrenzenden Fläche ein Grundstück mit Anlagen eines ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes, der von einem Recyclingunternehmen bis zum Erlöschen der Betriebsgenehmigung im Jahre 2002 nachgenutzt worden ist. Die Bebauung ist in ihrer Geschlossenheit, Verteilung der Baumassen und der Anordnung der Gebäude auf den Grundstücken der offenen, die drei Gebäude des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recyclingbetriebes aufgrund der Gebäudelängen einer abweichenden Bauweise zuzuordnen. Die zum Teil sehr hohe Grundstücksausnutzung resultiert aus der städtebaulichen Situation auf dem Grundstück des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recyclingbetriebes. Es ist im Bereich der hallenartigen, langgestreckten Gebäude fast vollständig versiegelt, die Randbereiche werden durch Ruderalvegetation bestimmt..

Der südliche und unbebaute Teil des Geltungsbereiches "Lauseberg" liegt auf einer landwirtschaftlichen Brachfläche inmitten einer in erster Reihe angeordneten Einfamilienhausbebauung. Diese Fläche liegt außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. Die meisten, der an diese Fläche angrenzenden Gebäude dienen als Wohnbebauung und stehen parallel zu den schräg auf die Straße Lauseberg zulaufenden Grundstücksgrenzen. Damit ergibt sich eine, den südlichen Bereich der Straße bestimmende, "sägezahnartige" Bebauungsstruktur.

### **Art des Vorhabens und Festsetzungen**

Ein hauptsächliches Ziel des Bebauungsplanes ist die Lösung der bestehenden städtebaulichen Konfliktsituation sowohl bestehender als auch brach liegender gewerblicher Nutzungen mit der benachbarten Wohnnutzung und mit der Umwelt. In Ergänzung hierzu sollen geringfügige Siedlungsflächenerweiterungen im Sinne einer Baulückenschließung vorgenommen werden. Im Geltungsbereich "Schmiedeweg" ist der Fortbestand der gewerblichen Nutzung dauerhaft zu sichern. Darüber hinaus soll untersucht werden, welche Entwicklungsmöglichkeiten für diese Nutzung in Frage kommen. Die planerischen Überlegungen sollen unter Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes in eine verbindliche und langfristig gesicherte städtebauliche Lösung münden. Die vorhandenen Gemeinbedarfsnutzungen sind ebenfalls an ihren jetzigen Standorten beizubehalten. Mit der Planung soll auch die Zufahrtssituation zu den hinter dem Plangebiet liegenden Kleingärten eindeutig geregelt werden.

Dagegen ist die brach liegende gewerbliche Nutzung auf den Flächen eines ehemaligen landwirtschaftlichen und späteren Recyclingbetriebes vorrangig unter den Aspekten des städtebaulichen Umweltschutzes für eine andere bauliche Nutzung (Wohnnutzung) planerisch vorzubereiten. In diesem Plangebietsteil, dem Geltungsbereich "Lauseberg", wird es auch zur Ausschöpfung vorhandener Wohnbaupotentiale kommen. Die vorhandene Einfamilienhausstruktur soll städtebaulich aufgegriffen und weitergeführt werden. Dabei ist das Ziel zu verfolgen, die planerisch neu konzipierten Versiegelungen durch Entsiegelungsmaßnahmen im Plangebiet mindestens teilweise kompensieren zu können. Die hinzu kommenden Siedlungsflächen sollen in die bestehenden Orts- und Siedlungsstrukturen eingebunden, die vorhandenen Erschließungsstrukturen genutzt werden. Die neu entstehenden Ortsrandsituationen sind durch prägende Grünstrukturen zu gliedern und harmonisch in die Landschaft einzupassen.

Neben der oben dargestellten planerischen Zielstellung wurden in **alternativen städtebaulichen Planungsüberlegungen** aufgrund der städtebaulichen Vorbelastung durch einen gewerblichen Altstandort und einiger landwirtschaftlicher Nebenanlagen auf den nördlich der Straße Lauseberg gelegenen Flurstücken sowohl die weitere gewerbliche Nutzung der vorhanden baulichen Substanz, der Rückbau und die Renaturierung der Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes als auch die weitere Ermöglichung einer gewerblichen, jedoch mit dem Wohnen verträglichen baulichen Nutzung erörtert.

Die weitere bauliche Nutzung in einer ausschließlichen gewerblich geprägten Form ist der Lösung des städtebaulichen Konfliktes hinsichtlich der aus dieser Nutzung resultierenden Immissionsbelastungen (Belastungen aus der gewerblichen Nutzung selbst und aus dem damit verbundenen Wirtschaftsverkehr) in den benachbarten schutzbedürftigen Wohnnutzungen nicht dienlich. Ein Ziel dieses Bebauungsplanes ist es, gerade diese Konfliktsituation zu bewältigen. Daher wird diese alternative Planungsüberlegung nicht weiter verfolgt.

Der völlige Rückbau der Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes sowie deren Renaturierung ohne eine Kompensation baulicher Nutzungsmöglichkeiten andernorts wäre einem entweignungsgleichen Eingriff gleichzusetzen. Zwar schließt sich die bisher ausgeübte bauliche Nutzung schon aus immissionsrechtlichen Gründen in der unmittelbaren Nachbarschaft zur schutzbedürftigen Wohnnutzung aus, könnte aber abgesehen von der nunmehr erloschenen Betriebsgenehmigung im Sinne des städtebaulichen Bestandsschutzes in Form einer anderen zulässigen gewerblichen Nutzung in vollem Umfang des vorhandenen städtebaulichen Dichte weiter betrieben werden. Zur Vermeidung von nicht abschätzbaren Folgekosten wird vom völligen Rückbau der Anlagen des ehemaligen Recyclingbetriebes und der Renaturierung dessen Flächen abgesehen.

Die letztgenannte alternative städtebauliche Planungsüberlegung geht von einer gemischten Nutzung der nördlich der Straße Lauseberg gelegenen bebauten Siedlungsflächen aus. Ein hierbei festzusetzendes Mischgebiet wird durch Nutzungsbeschränkungen in zwei Mischgebietsflächen gegliedert. Während für die Mischgebietsflächen MI 1 (Flurstücke 105, 106, 119/5, 119/7 (teilweise), 124, 125/3, 125/5, 125/6, 126/1, 126/3, 126/4, 160 und 161 der Flur 2) nur Zulässigkeitsbeschränkungen für Tankstellen und Vergnügungstätten gelten, sollen darüber hinaus im Mischgebiet MI 2 (überwiegender Teil des Flurstückes 119/7) Wohngebäude und Gartenbaubetriebe nicht zulässig sein. Die Herausnahme der für ein Mischgebiet wesentlichen Wohnnutzung ist möglich, da dieses nur für einen kleinen Bereich innerhalb zusammenhängender Mischgebietsflächen erfolgt und der Charakter des gesamten Mischgebietes beibehalten wird. Diese räumlich begrenzte Beschränkung sonst allgemein zulässiger Nutzungen wird aus der Vorprägung der baulichen Nutzung des Grundstückes Lauseberg 3a (Flurstück 119/7) abgeleitet. Die vorhandene bauliche Situation eignet sich insbesondere für solche Nutzungen, die nicht eine völlige Umgestaltung der baulichen Anlagen erfordern. Davon sind hauptsächlich das Wohnen und Gartenbaubetriebe betroffen, deren bauliche Dichte wesentlich geringer ausfallen dürfte. Um aus planerischer Sicht den privaten Eingriffen in die vorhandene bauliche Substanz nicht vorzugreifen, stellt diese Planungsüberlegung auf die Nachnutzung der beiden nördlichen, bisher gewerblich genutzten Gebäude und die sie umgrenzenden versiegelten Freiflächen ab. Das südlich angrenzende Büro- und Lagergebäude wird jedoch wieder dem Mischgebiet MI 1 zugeordnet. Das Verhältnis der von der Wohnnutzung ausgeschlossenen Mischgebietsflächen zu den übrigen Mischgebietsflächen wahrt die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebietes.

Im Ergebnis einer verwaltungsinternen Abwägung der beschriebenen Planungsmöglichkeiten ist dem ausschließlich von der Wohngebietsnutzung geprägten Planungsansatz der Vorzug für die weitere Entwicklung des Gebietes gegeben worden. Mit dieser, für den Geltungsbereich "Lauseberg" bestimmten Entwicklungsvariante sind die geringsten Umwelteinwirkungen zu erwarten. Somit konnte das städtebauliche Entwicklungsziel, wie oben beschrieben, konkreter gefasst werden: Die Lage des Standortes des ehemaligen Recyclingbetriebes begünstigt eine städtebauliche Entwicklung zum Wohnen. Er bildet Angebotsflächen für eine Ergänzung als auch für eine Abrundung der benachbarten, am Lauseberg vorhandenen Einfamilienhausstruktur. Diese Entscheidung steht auch im Zusammenhang mit einer planerisch nicht weiter verfolgten Siedlungserweiterung nördlich des Schmiedenweges. Das dafür begonnene Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan "Einfamilienhausbebauung auf den Dorfstücken - Blumenhagen" wurde seit der im Jahre 1999 erfolgten Entwurfsauslegung nicht fortgeführt. Nach den aktuellen städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen für den Ortsteil Blumenhagen wird die ursprüngliche vorgesehene Verdichtung nördlich des Schmiedenweges zu Gunsten einer städtebaulichen, vom Wohnen geprägten Arrondierung der an der Straße Lauseberg gelegenen Siedlungsbereiche des Ortsteils Blumenhagen aufgegeben. Mit ausschlaggebend für diese Entscheidung ist die nicht unproblematische Lage der bislang auf den Dorfstücken vorgesehenen Einfamilienhausbebauung zwischen dem geplanten Kiesabbaugebiet im Norden und dem Metallbau- und Schlossereibetrieb im Süden. Mit dem Verzicht auf diesen Wohnstandort werden in der Bauleitplanung zu bewältigende städ-

tebauliche Konfliktsituationen erst gar nicht hervorgerufen. Dennoch werden die bisher verfolgten bereitzustellenden Wohnbaulandpotenziale - nur an anderer Stelle im Ortsteil - beibehalten.

Im Zusammenhang mit der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes ist eine weitere alternative städtebauliche Planungsüberlegung im Hinblick auf die Erforderlichkeit der Einbeziehung der nördlich der Straße Lauseberg und beidseitig neben dem ehemaligen Landwirtschaftsbetrieb gelegenen Grundstücksflächen untersucht worden. Anlass hierfür ist ein von betroffenen Grundstückseigentümern an die Stadtverwaltung herangetragenes Anliegen, ihre Grundstücke aus dem Geltungsbereich herauszunehmen. Die Prüfung durch die Stadtverwaltung hat ergeben, dass für die betroffenen Grundstücke beidseitig des Flurstückes 119/7 der Flur 2, Gemarkung Blumenhagen (bebaute Flächen des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes), kein Planerfordernis besteht. Die Zulässigkeit von Vorhaben auf den herausgenommenen Flächen lässt sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ableiten und bestimmen. Eine weitere Verdichtung, wie im Bebauungsplanvor- und im -entwurf vorgeschlagen, wird von den Grundstückseigentümern nicht gewünscht. Aus diesem Grund werden aus dem Geltungsbereich "Lauseberg" die Flurstücke 105, 106, 119/5, 120, 124, 125/3, 125/5, 125/6, 126/1, 126/3, 126/4, 160, 161 sowie das Straßenflurstück 118 der Flur 2, Gemarkung Blumenhagen, vollständig bzw. teilweise herausgenommen. Dieses hat auch eine Verringerung der mit der Planung vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge.

Aufgrund seiner besonderen städtebaulichen Situation mit der bestehenden und auch weiterhin beizubehaltenden gewerblichen Nutzung und Gemeinbedarfsnutzung werden im Geltungsbereich "Schmiedenweg" der besondere Nutzungszweck der Metallbaubetriebsfläche, eine Fläche für den Gemeinbedarf, Straßenverkehrsflächen sowie private und öffentliche Grünflächen festgesetzt. Im Geltungsbereich "Lauseberg" wird das Plangebiet in einzelne Baugebiete (allgemeine Wohngebiete) und Straßenverkehrsflächen unterteilt.

Mit der Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß wird das Maß der baulichen Nutzung der Baugebiete bestimmt. Mittels Baugrenzen werden die überbaubaren Grundstücksflächen festgesetzt. Eine Mindestbegrünung des Gebietes sowie die Gliederung und harmonische Eingrünung des Ortsrandes wird mit der Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von Gehölzen bzw. durch textliche Festsetzung einer Mindestbepflanzung mit Bäumen erreicht.

### Umfang des Vorhabens und Angaben zum Bedarf an Grund und Boden

Das gesamte Plangebiet, bestehend aus den Geltungsbereichen "Schmiedenweg" und "Lauseberg" umfasst eine Größe von ca. 2,88 ha und gliedert sich wie folgt:

Verkehrsflächen	0,17 ha	<u>davon vorhandene</u>	0,17 ha
Gemeinbedarfsflächen	0,11 ha	<u>Innenbereichsflächen</u>	0,06 ha
Bauflächen (WA 1, WA 2)	1,61 ha	im WA 2	1,09 ha
Bauflächen (Metallbaubetrieb)	0,69 ha		0,32 ha
Summen	2,58 ha	bereits vorhanden ca.	1,64 ha
Zusätzlicher <u>Bruttoflächenbedarf</u> an Grund und Boden für Bebauung			0,94 ha
Grünflächen	0,30 ha		

Mit der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Überbaubarkeit des Bodens kann die Bodenfläche insgesamt wie folgt dauerhaft versiegelt werden:

	Fläche	GRZ	Überbaubare Grundstücksfläche ohne Berücksichtigung § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO
Wohnbauflächen WA 1	5.203 m <sup>2</sup>	0,2	1.041 m <sup>2</sup>
Wohnbauflächen WA 2	10.900 m <sup>2</sup>	0,25	2.725 m <sup>2</sup>
Flächen für den Gemeinbedarf	1.132 m <sup>2</sup>	-	1.132 m <sup>2</sup>
Flächen mit bes. Nutzungszweck	6.850 m <sup>2</sup>	0,65	4.452 m <sup>2</sup>
Verkehrsflächen	3.491 m <sup>2</sup>	-	3.491 m <sup>2</sup>
<b>Summe der überbaubaren Flächen</b>	<b>(gerundet: 1,28 ha)</b>		<b>12.866 m<sup>2</sup></b>

Etwa die Hälfte der Bauflächen in den beiden Geltungsbereichen des Bebauungsplanes befindet sich im Innenbereich. Eine Bebauung ist hier bereits gemäß § 34 BauGB zulässig. Der durch die Planung verursachte, für eine Bebauung notwendige zusätzliche Bedarf an Grund und Boden, der auf außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile gelegenen Flächen realisiert werden soll, umfasst eine Bruttofläche von ca. 0,94 ha. Dabei gilt zu berücksichtigen, dass mit der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,25 im allgemeinen Wohngebiet WA 2 auf dem Flächen des ehemaligen Recyclingunternehmens eine deutliche Entsiegelung des Bodens gesichert wird.

## 1 b Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan

### Fachgesetze

Für das anstehende Bebauungsplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a Abs. 3 Baugesetzbuch in Verbindung mit § 21 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes beachtlich, auf die im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Zuge der Umweltprüfung mit dem Grünordnungsplan einschließlich seiner Eingriffsregelung und im Bebauungsplan mit entsprechenden Festsetzungen reagiert wird.

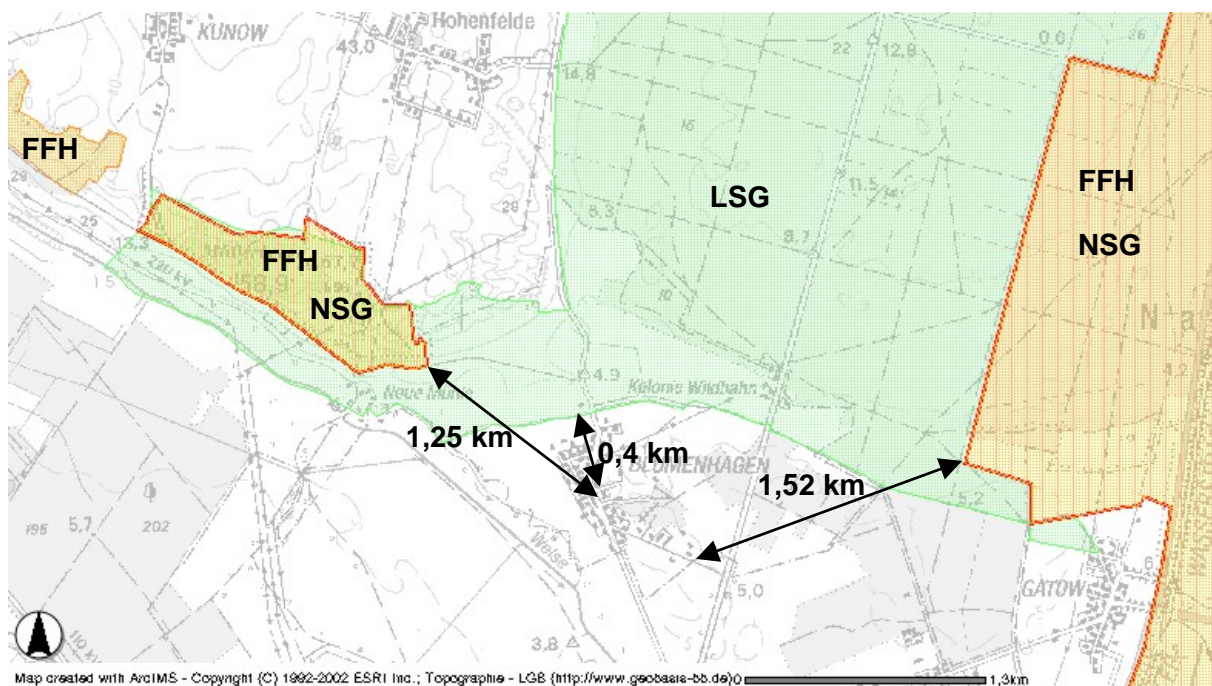
Für das weitere Plangebiet sind die auf der Grundlage des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes erlassenen Schutzgebietsverordnungen zu Natur- und Landschaftsschutzgebieten (NSG / LSG) sowie die Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäische Vogelschutzgebiete zu beachten.

Ein Naturschutzgebiet ist ein Landschaftsbereich, der den besonderen Schutz von Tieren und Pflanzen und deren Lebensräumen erfordert. Es handelt sich um ein rechtsverbindlich festgesetztes Gebiet, das der Erhaltung von Lebensgemeinschaften oder Lebensstätten wildlebender Tier- und Pflanzenarten dient sowie aus ökologischen Gründen oder wegen der Seltenheit oder seiner herausragenden Schönheit ausgewiesen wird. Viele NSG haben auch eine Bedeutung als FFH- oder Vogelschutzgebiete und gehören damit zum europäischen Schutzgebietssystem Natura 2000. Hierzu zählen wichtige Naturräume und Arten, die durch die europäische FFH-Richtlinie geschützt sind, die zum Erhalt der natürlichen Vielfalt und zum Schutz natürlicher Lebensräume und Arten erlassen wurden. Die Mitgliedsstaaten der Europäischen Union sind zur Umsetzung dieser Richtlinien verpflichtet.

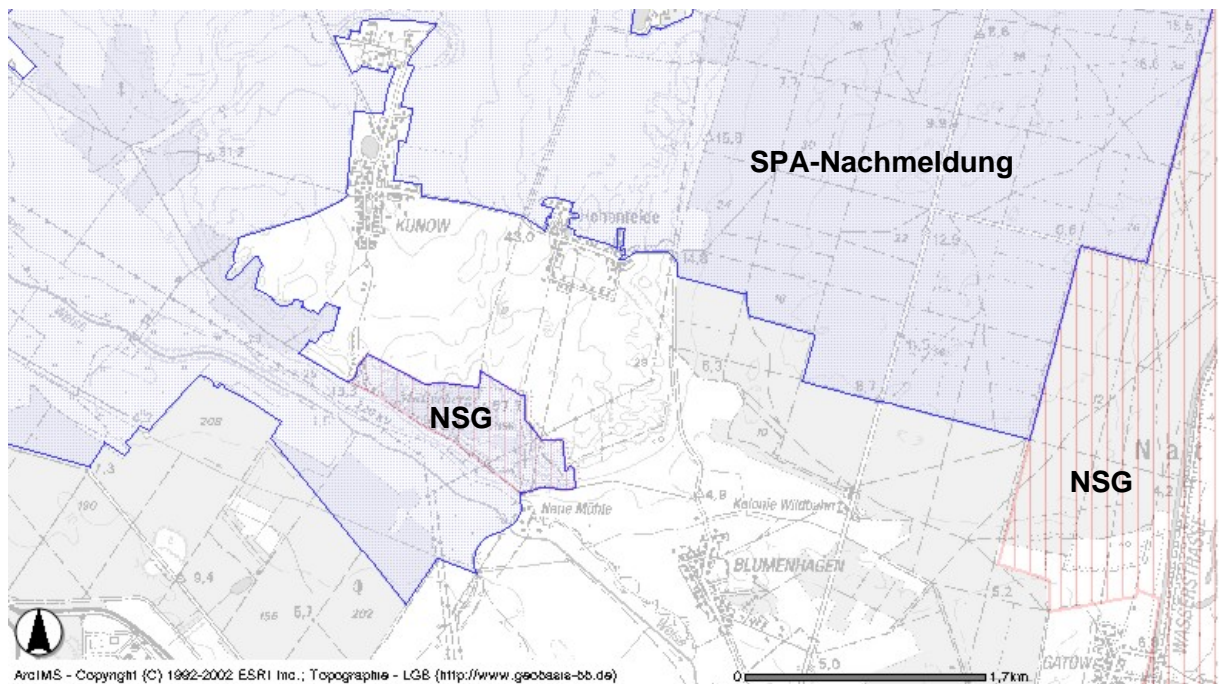
Landschaftsschutzgebiete sind ebenfalls rechtsverbindlich festgesetzte Gebiete, die ausdrücklich der Erhaltung und Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit von Natur und Landschaft, der Erhaltung des Naturhaushaltes sowie dem Schutz oder der Pflege von Landschaften, dem Erhalt der Vielfalt, Eigenart und Schönheit des Landschaftsbildes oder ihrer Bedeutung für eine naturnahe Erholung dienen. Die Verordnung zu einem LSG enthält Verbote und Genehmigungsvorbehalte, die den Landschaftsraum vor Schädigung beispielsweise durch Baumaßnahmen oder Infrastrukturmaßnahmen schützen. Die Landnutzung bleibt in der bisherigen Form weiterhin möglich.

Natur- und Landschaftsschutzgebiete werden durch Erlass einer Rechtsverordnung festgesetzt. Dies geschieht in Brandenburg durch die oberste Naturschutzbehörde bzw. einen Landkreis oder eine kreisfreie Stadt, soweit diese eine Befugnis des Ministeriums erhalten haben.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Lauseberg I" liegt in keinem Natur- und Landschaftsschutzgebiet sowie in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch grenzt er nicht an eines dieser Gebiete an. In den nachfolgenden Kartenausschnitten ist die Lage des Plangebietes zu den in der Umgebung rechtskräftig bestimmten Schutzgebieten dargestellt.



Auszug aus der Karte des LUA-Kartendienstes Biotop- und Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg



Auszug aus der Karte des LUA\_Kartendienstes SPA-Nachmeldungen

Bezogen auf die das Bebauungsplangebiet einwirkenden Immissionen ist das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz - TA Lärm) zu berücksichtigen. Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde im Zuge des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt.

### Fachplanungen

Über die Darstellungen des Flächennutzungsplanes hinaus stellt der Landschaftsplan<sup>4</sup> sowohl für die Straße Zu den Müllerbergen als auch für den östlichen Teil der Straße Lauseberg eine Straßenbaumbepflanzung mit Alleebäumen dar. Der nordöstliche Ortsrand ist im Übergang zum angrenzenden Waldbestand zu begrünen. Analog zum Flächennutzungsplan stellt auch der Landschaftsplan die Flächen südlich der Straße Lauseberg als Flächen für die ordnungsgemäße Landwirtschaft dar.

Der Flächennutzungsplan (FNP) für die Stadt Schwedt/Oder befindet sich derzeit in der Aufstellung. Letzter Arbeitsstand ist der Entwurf in der Fassung vom November 2000. In seinem weiteren Aufstellungsverfahren wird er an die Festsetzungen dieses Bebauungsplanes angepasst.

<sup>4</sup> Stadt Schwedt/Oder, Landschaftsplan Entwurf 1999, Seebauer, Wefers und Partner GbR

## **2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **2.a Bestandsaufnahme und Bewertung**

Der Umweltzustand und die besonderen Umweltmerkmale im unbeplanten Zustand werden nachfolgend auf das jeweilige Schutzgut bezogen dargestellt, um die besondere Empfindlichkeit von Umweltmerkmalen gegenüber der Planung herauszustellen und Hinweise auf ihre Berücksichtigung im Zuge der planerischen Überlegungen zu geben. Anschließend wird die mit der Durchführung der Planung verbundene Veränderung des Umweltzustandes in Zusammenfassung der Fachgutachten, die im Zuge der Umweltprüfung als erforderlich bestimmt wurden, dokumentiert und bewertet. Die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen sollen deutlich herausgestellt werden, um daraus anschließend Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich erheblich negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

#### **2.a.1 Schutzgut Mensch**

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit der angestrebten Planung Auswirkungen auf das Wohnumfeld (Lärm, Landschaftsbild und Barrierewirkung) von Bedeutung. Von den durch die Bebauung ausgehenden Wirkungen sind die angrenzenden von der Wohnnutzung geprägten Siedlungsbereiche des Ortsteils Blumenhagen unmittelbar betroffen.

Die gegenwärtige Naherholungsfunktion des Landschaftsraumes ist mit Ausnahme der Wahrnehmung eines offenen weitläufigen Landschaftsbildes von geringer Bedeutung. Dem Plangebiet kommt keine öffentliche Erholungsfunktion zu. Im Landschaftsplan werden die Flächen dem "Erlebnisraum Agrarlandschaft" zugeordnet. Nordwestlich des Geltungsbereiches "Lauseberg" bzw. südöstlich des Geltungsbereiches "Schmiedenweg" befinden sich Kleingärten, die als private Erholungsflächen dienen. Bezogen auf eventuelle Emissionen aus dem Plangebiet sind diese empfindlichen Flächennutzungen zu berücksichtigen. Darüber hinaus dienen die im Norden der Siedlungsbereiche gelegenen Waldflächen ebenfalls einer ruhigen Erholungsnutzung und sind als solche in ein übergeordnetes Wegenetz einzubinden.

Aufgrund der Vorbelastungen durch Gewerbelärm, landwirtschaftliche Immissionen und zweier gewerblicher Altstandorte weist das Plangebiet und seine Umgebung bezogen auf das Schutzgut Mensch eine hohe Empfindlichkeit hinsichtlich planerischer Veränderungen auf.

Lärm ist ein hörbarer Schall, der eine gewollte Stille stört und damit zur Beeinträchtigung des menschlichen Wohlbefindens führen kann. Die Stadtordnung der Stadt Schwedt/Oder (§ 15) schreibt vor, dass in reinen und allgemeinen Wohngebieten die Zeit von 20:00 Uhr bis 07:00 Uhr, von 12:00 bis 15:00 Uhr sowie Sonn- und Feiertage als Ruhezeit gilt. Während dieser Ruhezeit sind in den genannten Gebieten Tätigkeiten und Verhaltensweisen untersagt, die mit erheblicher Lärmentwicklung verbunden und zur Störung der Ruhezeiten geeignet sind. Diese Vorschriften beziehen sich nicht auf Gewerbebetriebe, die in den genannten Bereichen ansässig sind oder dort vorübergehend tätig werden sowie auf Bestells- und Verarbeitungsarbeiten.



Das Bebauungsplangebiet und hier insbesondere der für eine Wohnnutzung bestimmte Geltungsbereich "Lauseberg" wird von Immissionen aus dem Straßenverkehr belastet. Die schalltechnische Untersuchung<sup>5</sup> kommt zu dem Ergebnis, dass bezüglich der Einwirkung der von der südöstlich zum Plangebiet gelegenen Bundesstraße 2 und der Blumenhagen durchquerenden Landesstraße L 272 (Zu den Müllerbergen) resultierenden Verkehrsgeräusche auf die Wohnbereiche an der Straße Lauseberg keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die erstellten Schallimmissionspläne einschließlich der Ergebnistabelle lassen für die vorhandene Wohnbebauung als auch für die Bereiche mit geplanter Wohnbebauung eine Unterschreitung der Orientierungswerte der DIN 18005 für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) am Tage und 45 dB(A) in der Nacht erkennen.

Die in Nachbarschaft des im Geltungsbereich "Schmiedenweg" ansässigen Metallbau- und Schlossereibetriebes gelegene Wohnbebauung wird einem Dorfgebiet zugeordnet. damit gilt für den Tag der Immissionsrichtwert von 60 dB(A). Dieser Immissionswert wird in gleichem Maße für die Kleingärten angesetzt. Die DIN 18005 gibt zwar für Kleingartengebiete einen Orientierungswert von 55 dB(A) an, jedoch ist im vorliegenden Fall bei den wenigen Kleingärten fraglich, ob ein Kleingartengebiet vorliegt. Außerdem wäre den Betroffenen schwer begreiflich zu machen, warum benachbarte Wohnnutzungen schlechter geschützt sind, als Kleingärten. Unterstützt wird die Heranziehung eines Richtwertes von 60 dB(A) tags durch die Festlegungen im Abschnitt 6.7 der TA Lärm bezüglich Gemengelagen.

Den Schallimmissionsplänen und den Ergebnistabellen der schalltechnischen Untersuchung nach wird deutlich, dass die Beurteilungspegel für die gewerblich erzeugten Geräusche für den derzeitigen Zustand die für Dorfgebiete geltenden Richtwerte der TA Lärm für den Tag südlich des im Geltungsbereich "Schmiedenweg" ansässigen Metallbau- und Schlossereibetriebes einhalten. Für das westlich auf der anderen Seite der Straße Zu den Müllerbergen gelegene Wohnhaus wird eine Richtwertüberschreitung (für Dorfgebiete) um ca. 6 dB(A) festgestellt.

In der schalltechnischen Prognose kommt es durch die an die südlich des Geltungsbereiches "Schmiedenweg" in der Kleingartenanlage gelegenen Immissionsorte heranrückenden Schallquellen zu Überschreitungen der entsprechenden Richtwerte bis zu 5 dB(A). Westlich des Grundstückes des Metallbau- und Schlossereibetriebes wird der Richtwert für Dorfgebiete infolge der Verlagerung der Quellen bzw. infolge des Wegfalls der Rangiergeräusche nunmehr eingehalten. Wird in den schalltechnischen Berechnungen für den künftigen und planungsrechtlich vorbereiteten Zustand von ganztätig geöffneten Toren ausgegangen, so ergeben sich in Richtung Kleingärten nur um etwa 1 dB(A) höhere Beurteilungspegel. Darüber hinaus ergab die Berechnung von einzelnen, kurzzeitigen Geräuschspitzen für den künftigen Zustand an einem Immissionsort an der Kleingartenanlage 94 dB(A). Hieraus ergibt sich, dass das Maximalpegelkriterium der TA Lärm (Überschreitung des Richtwertes um nicht mehr als 30 dB(A) tags) für den künftigen Zustand verletzt wird.

Jedes Grundstück, auf dem überlassungspflichtige Abfälle anfallen, muss an die öffentliche Abfallentsorgung angeschlossen werden. Abfälle aus Haushalten sind grundsätzlich zu überlassen, soweit sie nicht selbst verwertet (kompostiert) werden. Aus anderen Herkunftsbereichen (z. B. Gewerbe) sind nur Abfälle zur Beseitigung überlassungspflichtig. Abfall aus Haushalten, der selbst nach zumutbarer Zerkleinerung, wegen seines Gewichtes, seiner Sperrigkeit oder Materialbeschaffenheit nicht in die zugelassenen Abfallbehälter passt, diese beschädigen oder das Entleeren erschweren könnte (z. B. Möbel, Matratzen, Kinderwagen, Teppiche), ist als Sperrmüll zu entsorgen. Baumaterialien, Grünschnitt, Müllsäcke und Autoteile sind jedoch kein Sperrmüll. Die Sperrmüllabfuhr erfolgt regelmäßig nach einem Touren-

<sup>5</sup> Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan "Lauseberg I" im Schwedter Ortsteil Blumenhagen, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, Berlin - März 2005

plan. Außerhalb der regulären Sperrmülltage ist eine kostenlose Entsorgung von Sperrmüll aus Haushalten der Stadt Schwedt/Oder an einem festgelegten Wochentag möglich. Sperrmüll kann auch auf dem Recyclinghof abgegeben werden. Folgende Materialien werden entgegengenommen: Sperrmüll, Schrott, Altfarbe, Gerätebatterien, Grünschnitt, Papier, Pappe, Verpackungen, Elektro- und Elektronikgerät, Reifen. Es können auch Bauabfälle in Kleinmengen (1 PKW-Anhänger pro Lieferung) abgegeben werden. Dafür ist aber ein Entgelt zu entrichten.

Für die Durchführung der öffentlichen Abfallentsorgung sowie für den Betrieb des öffentlichen Recyclinghofes hat die Stadt Schwedt/Oder die Abfallwirtschaftsunion Schwedt GmbH beauftragt. Die AWU Schwedt GmbH ist darüber hinaus auch Ansprechpartner im gewerblichen Abfallmanagement. Sie ist als Vertragspartner der Duales System Deutschland AG für die Entsorgung von Wertstoffen (Papier, Glas, Leichtfraktion) im Stadtgebiet Schwedt/Oder zuständig.

### **Bewertung**

#### Verkehrslärmimmissionen

Hinsichtlich der Verkehrsgeräuscheinwirkungen für den Geltungsbereich "Lauseberg" sind keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.

#### Gewerbelärmimmissionen

Aufgrund der örtlichen Bedingungen und aufgrund des Ausmaßes der Richtwertüberschreitungen sind unterschiedliche Erfolg versprechende Maßnahmen zum Lärmschutz denkbar. Da sich die entscheidenden Geräuschquellen im Freien befinden, erscheinen Maßnahmen zur Vergrößerung des Abstandes zwischen Quellen und Gebäuden bzw. eine Abschirmung in Richtung der nächstgelegenen Gebäude am sinnvollsten. Eine Lärminderung an der Quelle Gabelstapler ist nicht ohne weiteres möglich. Denkbar wäre lediglich der Einsatz eines lärmärmeren Typs. Eine Verminderung der Verladegeräusche, insbesondere der Geräusche beim Aufeinandertreffen von Metallteilen, ist nicht erreichbar. In den Empfehlungen der Schalltechnischen Prognose wird deshalb vorgeschlagen, die hohen Geräuschpegel in Richtung Kleingärten durch abschirmende Maßnahmen (Lärmschutzwand) zu mindern.

#### Luftschadstoffe

Von den Baugebieten sind unter Zugrundelegung der gültigen Wärmedämmstandards und moderner Heizungsanlagen keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten. Empfehlungen für besondere Maßnahmen zur Reduzierung der Schadstoffemissionen aus der Wohn- und nicht störenden Gewerbenutzung sind für die Entwicklung des Baugebietes nicht erforderlich. Der durch die erweiternden Baugebietsflächen im Geltungsbereich "Lauseberg" hinzukommende Anliegerverkehr wird zu einer weiteren Erhöhung der Vorbelastung angrenzender Siedlungsflächen durch Abgase führen. Die relativ geringe Größe der Baugebiete führt aber gegenüber der bereits vorhandenen Belastung der das Plangebiet tangierenden Landesstraße (Zu den Müllerbergen) zu keiner zusätzlichen Belastung in der Ortslage. Eher ist durch den Wegfall des gewerblichen LKW-Verkehrs mit einer Verringerung des Luftschadstoffausstoßes zu rechnen.

#### Landwirtschaftliche Immissionen

Die ehemals landwirtschaftlich genutzten Flächen im Süden der Ortslage Blumenhagens liegen derzeit brach. Die Bewohnerinnen und Bewohner im Geltungsbereich "Lauseberg" haben dennoch zu berücksichtigen, dass die zu einer ordnungsgemäßen Landwirtschaft erforderlichen Bewirtschaftungsmaßnahmen und die daraus resultierenden unvermeidlichen Immissionen, z. B. durch Gerüche, Lärm landwirtschaftlicher Maschinen, Staub u. ä., aufgrund des planerischen Gebots der gegenseitigen Rücksichtnahme hinzunehmen sind, sofern die Bewirtschaftung wieder aufgenommen wird.. Die Wohngrundstücke sind aufgrund der vorhandenen Nachbarschaft zu landwirtschaftlich genutzten Flächen vorbelastet. Daraus ergibt sich ein verminderter Schutzanspruch, der sich somit auf das ortsübliche und tolerierbare Maß beschränkt. Für die neu ausgewiesenen Bauflächen südlich der Straße Lauseberg wird entlang der rückwärtigen, den Landwirtschaftsflächen zugewandten Flächen ein mit Sträuchern und Heckengehölzen bewachsener Schutzstreifen von 5 m Breite festgesetzt. Damit werden auch die wirtschaftlichen Grundlagen der angrenzenden Landwirtschaft gesichert.

#### Abfallstoffe

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind im Plangebiet nicht zu erwarten, so dass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden. Die Überplanung der Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes mit einer allgemeinen Wohngebietsnutzung kann auch Initialzündung für die Entsorgung des dortigen Altstandortes sein.

### **2.a.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Auf der Grundlage des Bundesnaturschutzgesetzes sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen. Ihre Lebensräume sowie sonstigen Lebensbedingungen sind zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und ggf. wiederherzustellen.

Die potentiell-natürliche Vegetation auf den sandigen Böden der Talsandterrassen des Unteren Odertals im Planungsgebietes ist die natürliche Waldgesellschaft der Kiefern-Traubeneichenwälder. Das Planungsgebiet und sein Umfeld wird heute jedoch fast ausschließlich durch vorhandene Siedlungsflächen und somit durch Bebauung und Gärten bestimmt. Die Lebensraumqualitäten für wildlebende Flora und Fauna sind im Bereich der Bebauung stark eingeschränkt. Die gilt vor allem für den Geltungsbereich "Schmiedeweg", der durch großflächig versiegelte oder stark verdichtete, vegetationslose Flächen bestimmt wird. Für die Betrachtung der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in Natur und Landschaft sind jedoch nur die Flächen zu betrachten, die außerhalb der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ gelegen sind: Für die Flächen im gemäß § 34 BauGB abgegrenzten Innenbereich liegt formal bereits Baurecht vor, so dass diese Flächen nicht als Eingriffsflächen definiert werden. Die südlichen Flächen im Geltungsbereich "Lauseberg" stellen sich als ehemalige Intensiv-Landwirtschaft dar und sind seit einigen Jahren brach gefallen. Diese Flächen sind großflächig ausgebildet und werden nicht durch Feldgehölze oder kleinteilige Strukturelemente gegliedert. Darüber hinaus befinden sich im nördlichen Teil des Geltungsbereiches "Lauseberg" die ehemaligen Freiflächen des Recycling-Betriebes, deren unversiegelte Flächenanteile als ruderales Brachflächen ausgebildet sind.

Gemäß der Biotopkartierungsanleitung des Landes Brandenburg<sup>6</sup> werden für das Plangebiet die vorkommenden Biotoptypen folgenden Biotoptypen zugeordnet:

- **Ackerbrache**  
Es handelt sich um ehemals intensiv bewirtschaftete Ackerflächen, die durch ruderalen Artenzusammensetzung geprägt sind und nur einen geringen Anteil an Acker-Wildkräutern aufweisen. Die Flächen des Geltungsbereiches "Lauseberg" stellen nur einen sehr geringen Teil der großflächigen Ackerbrachen dar, die weiträumig im Südosten anschließen und ehemals der gleichen intensiven Bewirtschaftung unterlagen. Im Übergang zu den Verkehrsflächen sind einige Bereiche durch Überfahren verdichtet und durch offenen Boden geprägt. Ein Teil der Fläche dient als Containerplatz des Dualen Systems. Auch dieser Bereich ist durch offenen Boden bestimmt. Der Biotopwert der Ackerbrache ist aufgrund der Strukturarmut und der geringen Artenzahl als mittel einzustufen.
- **Sonstige ruderalen Staudenfluren**  
Die nicht versiegelten Freiflächen des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recycling-Betriebes stellen sich als ruderalen Staudenfluren dar. Sie werden durch stickstoffliebende Hochstauden charakterisiert und dienen teilweise noch der Lagerung von Baustoffen, Erdaushub und ähnlichem. Die ruderalen Staudenfluren sind aus vegetationskundlicher Sicht nur von mittlerer Bedeutung, weisen aber für die Fauna, insbesondere für Insekten wertvolle Lebensraumstrukturen auf.
- **Siedlungsgeprägte Biotopstrukturen**  
Von geringer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen sind die versiegelten Bereiche sowie Baukörper im Plangebiet. Ebenfalls stark eingeschränkt ist auch die Bedeutung der Flächen offenen Bodens, die durch häufiges Überfahren sowie eine starke Bodenverdichtung geprägt sind. Hierbei handelt es sich um "wilde Erschließungswege" sowie Randbereiche bzw. die Weiterführung versiegelter Verkehrsflächen. Innerhalb der betrachteten Fläche beider Geltungsbereiche sind keine gesetzlich geschützten Biotoptypen oder geschützte Pflanzenarten vorhanden.
- **Arten und Biotope, Fauna**  
Faunistische Gutachten oder Aussagen liegen für das Plangebiet nicht vor. Aufgrund der Ausprägung der Biotoptypen ist mit Arten der jungen Ackerbrachen, der nitrophilen Ruderalflächen sowie Arten der Gärten aus den benachbarten Gartengrundstücken zu rechnen. Mit dem Auftreten geschützter Tierarten ist mit gegenwärtigem Kenntnisstand nicht zu rechnen.

Das Plangebiet weist über die in Brach liegenden Ackerböden vorzufindenden Lebenswelten hinaus wenig Lebensraum für die Tierwelt auf und ist durch die ehemals intensive landwirtschaftliche Bodennutzung bereits vorbelastet. Dadurch sowie durch die Lage im direkten Einflussbereich des Ortes sind Empfindlichkeiten des Gebietes gegenüber neuen Nutzungen hinsichtlich der Schutzgüter Tiere und Pflanzen gering.

Im Plangebiet und seiner unmittelbaren Umgebung gelten keine Erhaltungsziele und Schutzzwecke der Gebiete mit gemeinschaftlicher Bedeutung oder der Europäischen Vogelschutzgebiete im Sinn des Bundesnaturschutzgesetzes. Siehe auch Ziffer 2.a.6 Schutzgut Landschaft.

---

<sup>6</sup> Biotopkartierung Brandenburg, Kartierungsanleitung, Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz, Verfasser: Dr. Zimmermann, 1994

## **Bewertung**

Im Plangebiet führen die Festsetzungen des Bebauungsplanes innerhalb der vorhandenen Siedlungsbereiche im Innenbereich planungsrechtlich nicht zu erheblichen und nachteiligen Eingriffen gemäß Naturschutzgesetz. Der Verlust von Vegetationsflächen durch Überbauung ist jedoch als erheblicher Eingriff im Sinne des § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 BNatSchG zu beurteilen, wenn dem Boden durch Versiegelung die natürliche Bodenfunktion als Lebensraum für Tiere und Pflanzen entzogen wird. Mit der Neuversiegelung eines Teils der Flächen, für die durch den Bebauungsplan erstmals Baurecht geschaffen wird, geht vorhandene Vegetationsfläche verloren. Die Bedeutung der vorhandenen Biotopstrukturen ist jedoch derzeit nur als mittel bzw. gering zu bezeichnen. Mit der Nutzung der verbleibenden Flächen als Gartenland wird die Bedeutung der Biotopstrukturen erhalten, teilweise sogar erhöht. Dies wird durch die Ausweisung flächiger Gehölz- und Heckenstrukturen sowie die Bindung zur Anpflanzung von Obstbäumen erreicht bzw. gestärkt. Darüber hinaus wird eine innerörtliche Biotopvernetzungsfunction durch die Anpflanzung von Baumreihen hergestellt. Der quantitative Verlust an Vegetationsflächen kann somit durch die Aufwertung der Qualität der verbleibenden Biotopstrukturen kompensiert werden. Mit der geplanten geringeren städtebaulichen Dichte auf den Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes und deren unmittelbaren Nähe zum angrenzenden Wald ist eine Verringerung der bisherigen Empfindlichkeiten des Siedlungsgebietes gegenüber dem Schutzgut Tiere und Pflanzen zu erwarten.

### **2.a.3 Schutzgut Boden**

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam umgegangen werden. Die naturräumliche Gliederung weist den Ortsteil Blumenhagen dem Naturraum "Talsandterrassen des Unteren Odertals" zu. Blumenhagen und seine ihn umgebenden Flächen liegen bis ca. 10 m über dem Meeresspiegel. Die Böden in beiden Geltungsbereichen werden durch diluviale Bildungen der Talsande bestimmt. Auf den Ackerböden sind die Naturböden durch bewirtschaftungsbedingte Maßnahmen bis in den Untergrund überprägt und weisen nicht mehr die ursprünglichen, natürlichen Bodenstrukturen auf. Auch für die nicht überbauten Teile des Geltungsbereiches sind daher Vorbelastungen bezogen auf den Bodenhaushalt zu berücksichtigen. Konkrete Bodenuntersuchungen oder Untersuchungen zur Versickerungsfähigkeit der anstehenden Böden liegen für das Plangebiet nicht vor.

Das Bebauungsplangebiet selbst ist in großen Teilen bereits überbaut. Der Versiegelungsgrad auf den überbauten Grundstücksflächen ist je nach der vorhandenen Nutzung unterschiedlich. Er liegt bei den von der Wohnnutzung und von der Landwirtschaft (Scheunengrundstücke) geprägten Flächen weitaus niedriger als bei den beiden gewerblichen (Metallbaubetrieb, ehemaliger Landwirtschafts- / Recyclingbetrieb).

Auf zwei Grundstücken innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes werden bzw. wurden seit längerer Zeit unterschiedliche gewerbliche (Metallverarbeitung, Schlosserei, Recyclingbetrieb) und landwirtschaftliche Nutzungen betrieben. Solche Betriebe gelten als eingeschränkt, aber auch als uneingeschränkt altlastenrelevant. Von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark ist mitgeteilt worden, dass auf dem ehemals landwirtschaftlich genutzten Grundstück (Flurstücke 119/7 und 119/8 der Flur 2) nördlich an der Straße Lauseberg zuletzt von der inzwischen insolventen Manteuffel Recycling GmbH eine genehmigungspflichtige Recyclinganlage betrieben wurde. Die nach dem BImSchG genehmigungsbedürftige Anlage zur Behandlung von Elektroschrott wurde am 29.06.2000 stillgelegt. Erloschen ist die BImSchG-Genehmigung am 08.07.2004.

Auf diesem Grundstück befinden sich Ablagerungen, die jedoch bei sicherer Lagerung derzeit keine unmittelbare Gefahr bilden. Eine Gefährdung der Umwelt tritt erst bei Fremdeinwirkung ein. Diese könnte z. B. durch Vandalismus ausgelöst werden. Derzeit gibt es für die Umweltbehörden keinen sachlichen Grund aufgrund von Gefahr in Verzug handeln zu können bzw. zu müssen. Durch das Landesumweltamt als auch durch die nach dem Erlöschen der Betriebsgenehmigung zuständig gewordene Untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Uckermark sind alle förmlich möglichen Schritte zur Beseitigung der auf dem Grundstück noch lagernden Abfälle unternommen worden. Dazu gehört auch eine vorgenommene umweltgerechte Entsorgung eines Teils der Abfälle anlässlich eines Brandes auf dem Grundstück. Das Grundstück wird im Kataster des Landkreises als potenzielle Altlastenverdachtsfläche geführt. Nach aktueller Einschätzung durch die untere Bodenschutzbehörde ist nicht von einer unmittelbaren Gefährdung der Umwelt auszugehen. Eine Altlast ist nicht vorhanden. Das Grundstück ist nur als Altstandort zu betrachten.

Die südlich der Straße Lauseberg in das Plangebiet einbezogenen Freiflächen wurden bis vor einigen Jahren als landwirtschaftliche Flächen für den Ackerbau genutzt. Die Überprägung der Böden in diesem Teil des Bebauungsplangebiet durch eine ehemalige intensive landwirtschaftliche Nutzung ist als Vorbelastung zu beurteilen. Aufgrund der ausschließlich landwirtschaftlichen Nutzung und der hohen Durchlässigkeit des Sandbodens besteht eine hohe Empfindlichkeit gegenüber einer Versiegelung durch Überbauung mit der Folge z.B. der Reduzierung der Oberflächenwasserversickerung.

### **Bewertung**

Im Geltungsbereich "Schmiedenweg" ist für das Grundstück des Metallbaubetriebes bereits heute eine starke Versiegelung des Bodens vorhanden. Die Vorbelastungen des Schutzgutes Boden sind hier somit als erheblich zu bezeichnen. Auch die übrigen Flächen im Geltungsbereich "Schmiedenweg" sind entweder durch Bebauung oder erhebliche Verdichtung stark belastet. Selbst die inzwischen brach gefallenen Bereiche, die sich heute z.T. als Vegetationsflächen darstellen, sind aufgrund ehemaliger, intensiver Nutzungen nicht als naturnahe, unbelastete Böden zu bezeichnen; auch hier sind Vorbelastungen zu berücksichtigen. Im Geltungsbereich "Lauseberg" sind erhebliche Vorbelastungen vor allem für das Grundstück des ehemaligen Landwirtschaftsbetriebes / Recyclingbetriebes zu nennen. Die Flächen sind großflächig versiegelt und weisen nur geringe Anteile vegetationsbestandener Böden auf. Die Bodenstrukturen sowie die natürlichen Bodeneigenschaften sind hier stark beeinträchtigt. Weniger belastet, jedoch ebenfalls nicht ohne Vorbelastungen stellen sich die Flächen südlich der Straße Lauseberg dar. Die ehemalige intensive Landwirtschaft hat zu einer Störung der Bodenstrukturen sowie zum Eintrag von Düngemitteln und Pestiziden geführt; diese Belastungen sind jedoch aufgrund mittelfristiger Regenerierbarkeit als geringer einzustufen, als Vorbelastungen in den übrigen Teilen des Geltungsbereiches.

Das Grundstück der ehemaligen Recyclinganlage an der Straße Lauseberg ist aufgrund eines stillgelegten Gewerbebetriebes nur als Altstandort zu betrachten. Bei einer Wohnnutzung sollte im Bebauungsplanverfahren auf die Einhaltung der Bodenrichtwerte hingewiesen werden. Der Altlastenverdacht kann vernachlässigt werden. Eine Auftragsauslösung für eine Bodenuntersuchung bezüglich vermuteter Altlasten ist unter den derzeitigen Standortbedingungen nicht erforderlich. Für die Kennzeichnung des Grundstückes als Altlastenstandort fehlen die materiellen Voraussetzungen.

Trotz der Vorbelastungen des anstehenden Bodens der südlich der Straße Lauseberg gelegenen Grundstücke, wird mit dem Bebauungsplanverfahren ein Eingriff in den Bodenhaushalt vorbereitet. Hieraus leiten sich für das Baugebiet erhebliche sowie nachhaltige Umweltauswirkungen und ein Kompensationserfordernis ab. Die Festsetzungen des Bebauungspla-

nes bewirken in der Summe über die bereits dem Innenbereich zuzuordnenden Flächen hinaus jedoch nur eine geringe zusätzliche Überbauung.

Mit der Nachnutzung bereits belasteter Standorte geht z.T. eine Entsiegelung und erhebliche Aufwertung von Natur und Landschaft in diesem Teilbereich einher. Der geringfügigen Neuversiegelung steht die Ausweisung einer Fläche für Anpflanzungen in den rückwärtigen, dem Landschaftsraum zugewandten Grundstücksteilen entgegen. Hier erfolgt durch die flächige Bepflanzung mit Gehölzen eine Aufwertung der Bodenstrukturen, was zu einer Kompensation von Teilen der o.g. Eingriffe in den Bodenhaushalt beitragen kann. Die Kompensation der Eingriffe in den Boden kann vollständig mit Pflanzmaßnahmen auf den Grundstücken selbst erreicht werden.

#### **2.a.4 Schutzgut Wasser**

Die Bewirtschaftung des Wasserhaushaltes ist mit dem Ziel einer nachhaltigen Entwicklung im Sinne von § 1 Abs. 5 des Baugesetzbuches so zu entwickeln, dass auch nachfolgenden Generationen ohne Einschränkungen alle Optionen der Gewässernutzung offen stehen. Beim Schutzgut Wasser sind die Bereiche Grundwasser und Oberflächenwasser zu unterscheiden. Laut Landschaftsplan steht in einer Tiefe von 2 bis 5 m unter Flur Grundwasser an. Über den konkreten Grundwasserstand im Plangebiet liegen keine Untersuchungen vor. Die Grundwasserfließrichtung geht in Richtung Norden. Wasserleitvermögen, Grundwasseraufkommen und Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der naturräumlichen Vorbedingungen als hoch einzustufen. Oberflächengewässer finden sich im Untersuchungsgebiet nicht.

Da der Ortsteil Blumenhagen derzeit nicht an die zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen ist, erfolgt die Schmutzwasserentsorgung von Grundstücken dezentral. Diese Entsorgung der Abwässer aus abflusslosen Sammelgruben bzw. von Schlämmen aus Kleinkläranlagen erfolgt durch vertraglich gebundene Entsorgungsfirmen des Zweckverbandes Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung. Die Fäkalienentsorgung erfolgt von der Abfallwirtschaftsunion Schwedt GmbH.

Tankstellen bedürfen nach dem Wasserhaushaltsgesetz einer Erlaubnis. Insbesondere in der Umgebung der an den Ortsteil Blumenhagen angrenzenden FFH-Gebiete ist besondere Sorgfalt geboten.

#### **Bewertung**

Bei der Beurteilung der Erheblichkeit der Eingriffe in den Wasserhaushalt sind die Vorbelastungen des Gebietes aufgrund der ehemaligen, intensiven Nutzungen bzw. der vorhandenen Versiegelung zu berücksichtigen. Die hohe bis sehr hohe Gefährdung des Grundwassers gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen resultiert aus dem ungedeckten Grundwasserleiter, der stark durchlässigen Bodensubstrate und dem geringen Grundwasserflurabstand. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushaltes zu vermeiden bzw. auszugleichen. Es sollte daher für den gesamten Geltungsbereich die vollständige Versiegelung von Zufahrten etc. ausgeschlossen werden.

Der hohe Versiegelungs- bzw. Störungsgrad der Böden in den beiden Geltungsbereichen bedingt eine bereits vorbelastete, eingeschränkte Bedeutung für den Wasserhaushalt.

Die Neuversiegelung im Bereich der erstmals planungsrechtlich zulässigen Bebauung südlich der Straße Lauseberg hat auch eine Beeinträchtigung des Grundwasserhaushaltes zur Folge. Neben der Vermeidung bzw. Minderung der Beeinträchtigungen mittels Verwendung wasserdurchlässiger Beläge für Zufahrten u.ä. ist die Versickerung des auf den Dachflächen anfallenden Niederschlagswassers anzustreben. Dies dürfte auch aufgrund der anstehenden durchlässigen Sandböden unproblematisch möglich sein. Bei einer Versickerung der anfallenden Niederschlagswässer werden die Eingriffe in den Wasserhaushalt minimiert bzw. im Gebiet vollständig kompensiert. Erhebliche Beeinträchtigungen verbleiben demnach nicht.

Tankstellen sollten im Geltungsbereich Bebauungsplan nicht zugelassen werden. Damit wäre eine grundsätzliche Sicherung vor Beeinträchtigungen der angrenzenden FFH-Gebiete von nach dem WHG erlaubnispflichtigen Tankstellen gegeben.

### **2.a.5 Schutzgut Klima / Luft**

Der Landschaftsraum, in dem das Plangebiet gelegen ist, wird laut Landschaftsplan dem ozeanisch-kontinentalen Übergangsklima zugeordnet. Das Untersuchungsgebiet liegt im Einflussbereich des Niederungsklimas der Odertalniederung. Es wird durch Jahresdurchschnittstemperaturen zwischen 8 und 8,5 Grad C und eine jährliche Niederschlagsmenge von 480 und 540 mm bestimmt. Es herrschen Winde aus west- bis südwestlicher Richtung vor.

Im Falle der Bebauung von Stadt- und Landschaftsräumen sind Umweltwirkungen aus ansteigender verkehrsbedingter und allgemeiner Erwärmung aufgrund Überbauung und abnehmender Luftzirkulation zu erwarten. Die klimatische Funktion der erstmals als Bauflächen vorgesehenen Grundstücke des Plangebietes ergibt sich aus ihrer Lage am Ortsrand. Die Flächen liegen im Übergang zwischen dem offenen Freilandklima der Umgebung und dem Klima "kleinerer Ortslagen". Eine außerordentliche Luftbelastung ergibt sich für die angrenzenden Baugebiete im Falle von Staubimmissionen aus ackerbaulicher landwirtschaftlicher Nutzung. Im Untersuchungsraum sind keine erheblichen Vorbelastungen und Empfindlichkeiten gegenüber der Luft- und Klimasituation zu beobachten.

#### **Bewertung**

Bezogen auf das Klima weist das Plangebiet im Zusammenhang mit den angrenzenden Freiflächen im Osten und Süden nur geringe Veränderungen zum unbelasteten Außenraum auf. Die positiven Auswirkungen dieser offenen Landschaft, die im Landschaftsplan als "Flächen mit Bedeutung bzw. mit besonderer Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet benannt werden, wirken in das Plangebiet hinein. Die Flächen des Plangebietes selbst sind jedoch mit Ausnahme der südlich der Straße Lauseberg gelegenen Ackerbrache aufgrund ihres geringen Vegetationsteils sowie des z.T. bereits sehr hohen Versiegelungsgrades bezogen auf das Lokalklima teilweise stark vorbelastet. Erhebliche klimatische Beeinträchtigungen des Plangebietes durch Versiegelung, Überbauung sowie Verkehrsemissionen und Heizanlagen sind aufgrund seiner geringen Größe und Begrenzung der baulichen Verdichtung künftig nicht zu erwarten. Für das Schutzgut Klima/Luft ergibt sich daher kein Kompensationsbedarf.



## 2.a.6 Schutzgut Landschaft

In beiden Geltungsbereichen ist vor allem die Lage an einem der Ortsränder Blumenhagens von Bedeutung: Während der Geltungsbereich "Schmiedenweg" an seinem nordöstlichen Rand die Grenze der bebauten Ortslage zu den teilweise auch innerörtlich geprägten Freiflächen (mit hohem Nutzungspotential als Erholungsflächen) darstellt, ist der nördliche Ortsrand des Geltungsbereiches "Lauseberg" aufgrund der Nachbarschaft zum Wald kaum wahrnehmbar. Südlich der Straße ist der Ortsrand der vorhandenen, jedoch außerhalb des Geltungsbereiches liegenden Einfamilienhausgrundstücke zur den angrenzenden Ackerflächen deutlich abgegrenzt. Die brach gefallenen Ackerflächen gehen jedoch heute ohne erkennbare Gliederung ineinander über.

Die Landesregierung Brandenburg hat am 09. September 2003 die Gebietsnachmeldung zur Ausweisung von insgesamt 128 FFH-Gebieten bestätigt. In einer mittleren Entfernung zum Siedlungsbereich des Ortsteils Blumenhagen liegen die FFH-Gebiete "Unters Odertal" (Landes-Nr. 150) und "Müllerberge" (Landes-Nr. 423) sowie das SPA-Nachmeldungsgebiet "Randow-Welse-Bruch" (SPA Nr. 7016). Die Grenzen dieser Schutzgebiete verlaufen in einer Entfernung von mindestens 1,25 km zum Plangebiet.

### Bewertung

In Anwendung der Verwaltungsvorschrift der Landesregierung zur Anwendung der §§ 19a bis 19f Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) in Brandenburg, insbesondere zur Verträglichkeitsprüfung nach der FFH-Richtlinie, vom 24. Juni 2000 (Amtsblatt für Brandenburg vom 18. Juli 2000, S. 358) ist zu prüfen ob ein Projekt / Plan im Sinne der Legaldefinition des § 19a Nr. 8 vorliegt. Diese Prüfung schließt ein, ob das Vorhaben überhaupt geeignet ist, ein "Natura 2000"-Gebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen. Nach Ziffer 2.1 der Verwaltungsvorschrift ist zu prüfen, ob der Projektbegriff erfüllt ist. Dafür müssen die Vorhaben der Fallgruppen a), b) und c)<sup>7</sup> überhaupt geeignet sein, ein "Natura 2000"-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen. Die Buchstaben b) und c) können ausnahmsweise auch auf Projekte zur Anwendung kommen, die außerhalb eines "Natura 2000"-Gebietes liegen, das Gebiet aber erheblich beeinträchtigen können. Im Ergebnis einer vorgenommenen überschlägigen Einschätzung wird festgestellt, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten sind. Der Projektbegriff ist nicht erfüllt und eine Vorprüfung nicht erforderlich.

Begründung: Mit der o.g. Verwaltungsvorschrift werden Beurteilungskriterien für diese Einschätzung aufgestellt. Demnach kann die Eignung, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen, bereits dann verneint werden, wenn sich dies unter Zugrundelegung bisheriger Erfahrungswerte (ohne genauere Untersuchung) aufdrängt. Die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorbereiteten Planungen entsprechen Vorhaben und Maßnahmen, die nach der Vermutungsregel regelmäßig **nicht geeignet** sind, erhebliche Beeinträchtigungen auszulösen:

---

<sup>7</sup> Buchstabe a) erfasst antrags- und anzeigepflichtige sowie von einer Behörde durchgeführte Vorhaben und Maßnahmen innerhalb eines "Natura 2000" - Gebietes

Buchstabe b) erfasst zulassungspflichtige Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne von § 10 BbgNatSchG

Buchstabe c) erfasst nach dem BimSchG genehmigungspflichtige Anlagen und Gewässerbenutzungen, die nach dem WHG einer Erlaubnis oder einer Bewilligung bedürfen

- bei Wohnbebauung, Sportanlagen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur in der Umgebung von FFH-Gebieten ist von einer erheblichen Beeinträchtigung regelmäßig nicht auszugehen;
- Vorhaben, die von außen auf ein "Natura 2000"-Gebiet durch Faktoren wie Lärm, Erschütterung, Bewegung, Licht und nicht gefährdende Stäube einwirken (die Gebiete wurden vorrangig zum Schutz von Lebensräumen nach Anhang I der FFH-Richtlinie ausgewählt, die durch diese Umweltfaktoren in der Regel nicht beeinträchtigt werden; außerdem sind die "Natura 2000"-Gebiete in der Regel so abgegrenzt, dass die maßgeblichen Bestandteile der Lebensraumtypen nach Anhang I und die Habitate der Arten nach Anhang II der FFH -Richtlinie bzw. die Vogelarten nach der Vogelschutzrichtlinie durch ausreichende räumliche Entfernung von unmittelbaren Einwirkungen aus der Umgebung abgeschirmt sind).

Von den in den Geltungsbereichen des Bebauungsplanes zulässigen Nutzungen gehen keine Gefährdungen auf das FFH Gebiet aus. Die nicht dem Wohnen zuzuordnenden Nutzungen dürfen diese nicht bzw. nicht wesentlich stören. Bezüglich des Metallbau- und Schlosereibetriebes werden immissionsschützende Festsetzungen getroffen.

### **2.a.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Unter Kultur- und sonstigen Sachgütern sind Güter zu verstehen die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte. Das Plangebiet mit seinen beiden Geltungsbereichen des Bebauungsplanes liegt zum Teil innerhalb und sonst am Rand des kulturhistorisch wertvoll besiedelten Bereiches, dem historischen Ortskern, der im Sinne des § 2 Abs. 2 Ziffer 4 BbgDSchG als Bodendenkmal gilt und als solches gemäß § 3 Abs. 1 BbgDSchG geschützt ist. Ohne gesetzlichen Schutzstatus versehen, dennoch von einer gewichtigen Bedeutung historisch überlieferter, regionaler Bauweisen sind die westlich des Geltungsbereich "Lauseberg" gelegenen ehemaligen hölzernen, für die Region typischen Tabakscheunen.

#### **Bewertung**

Durch die Bebauung am Rande der historischen Ortslage wird ihr Bezug zum Landschaftsraum jedoch nur teilweise unterbunden. Mit der Neubebauung in ihrer Nachbarschaft ist eine im Sinne der Umwelteinwirkungen nicht erhebliche Entwertung der bisher zur offenen Landschaft angelegten Kultur- und Sachgüter verbunden. Der neu entstehende Ortsrand in Richtung Norden im Geltungsbereich Schmiedenweg sowie der neu entstehende Übergang zur Landschaft im Süden des Geltungsbereiches Lauseberg werden mit dichten Gehölzpflanzungen harmonisch in die Landschaft eingebunden und ein neuer Ortsrand wird hergestellt. Erhebliche bzw. nachhaltige Eingriffe in das Landschafts- bzw. Ortsbild entstehen demnach nicht.

### **2.a.8 Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Dabei sind Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie Wechselwirkungen aus Verlagerungseffekten und komplexe Wirkungszusammenhänge unter den Schutzgütern zu betrachten. Die aus methodischen Gründen auf Teilssegmente des Naturhaushaltes, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Im Plangebiet führt die Überbauung von Boden zwangsläufig zu einem Verlust der Funktion dieser Böden, wozu auch die Speicherung von Niederschlagswassers zählt. Hierdurch erhöht sich der Oberflächenabfluss, während die Versickerung unterbunden wird. Aufgrund der guten Versickerungsfähigkeit der Sandböden im Planungsgebiet kann jedoch das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser gesammelt und innerhalb der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bzw. innerhalb der privaten Grünflächen bzw. Flächen für Anpflanzungen versickert werden. Das Niederschlagswasser wird somit dem Naturhaushalt wieder zugeführt und der Wasserhaushalt ist in der Summe wieder ausgeglichen. Die Umweltfolgen der möglichen Wechselwirkungen sind somit als gering zu beurteilen. Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist im Bebauungsplangebiet nicht zu erwarten.

### Zu erwartende Auswirkungen auf die Schutzgüter und ihre Bewertung

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
<b>Mensch</b>	- Immissionsbelastung der Haushalte durch Verkehrs- und Gewerbelärm	o
<b>Pflanzen</b>	- Verlust von Teillebensräumen und Chance zur Errichtung von Potentialen für neue Lebensräume durch Grüngestaltung des Baugebietes	o
<b>Tiere</b>	- Verlust von Teillebensräumen	o
<b>Boden</b>	- Beeinträchtigung der Bodenfunktion (Grundwasser, Oberflächenwasserretention) - Verlust von Bodenfunktion durch zusätzliche Versiegelung, Bodenbewegung und Verdichtung	oo
<b>Wasser</b>	- Verlust von Oberflächenwasserretentionsflächen - Kompensation durch Versickerung des Niederschlagswassers im Gebiet	o
<b>Luft und Klima</b>	- Veränderung des örtlichen Kleinklimas durch zusätzliche Überbauung und Bodenversiegelung	o
<b>Landschaft</b>	- Neustrukturierung des Landschaftsbildes mit Chancen zur Aufwertung	o
<b>Kultur- und Sachgüter</b>	- teilweise Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern in der angrenzenden historischen Ortslage	--
<b>Wechselwirkungen</b>	- Verschiebung des Wechselverhältnisses vom Bezug Landschaft - Siedlung zu Siedlung - Siedlung	o

ooo sehr erheblich / oo erheblich / o wenig erheblich / -- nicht erheblich

## 2.b Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

### 2.b.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Mit der Planung sind die unter Ziffer 2.a ermittelten erheblichen Umweltauswirkungen verbunden. Im Zuge der Realisierung der Planung können mittels der festgesetzten Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen die erheblichen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vollständig ausgeglichen werden. Erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen von Mensch, Natur und Landschaft verbleiben nach Umsetzung der Planung nicht..

## **2.b.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne die Baugebietsentwicklung am südlichen Ortsrand an der Straße Lauseberg könnte das Gelände weiterhin intensiv als Ackerland bewirtschaftet werden. Die Beeinträchtigung aus intensiv ackerbaulicher Nutzung für die Vielfalt der Bodenstruktur und die angrenzenden Wohnbauflächen blieben erhalten, ebenso die Durchlässigkeit des Bodens und ihre Bedeutung für entsprechende Tier- und Pflanzenarten sowie das Kleinklima. Die Entwicklung der Ortslage wird auf eine reine Bestandssicherung beschränkt. Die Flächen des stillgelegten Recyclingbetriebes könnten nicht entwickelt werden in Richtung eines kleinstrukturierten ländlichen Siedlungsbereiches. Die Anlagen des ehemaligen Recyclingbetriebes würden weiterhin als störend im Siedlungsumfeld wirken, bei gewerblicher Nutzung auch weiterhin immissionsschutzproblematisch. Der Metallbau- und Schlossereibetrieb würde keine Entwicklungsmöglichkeit erhalten. Der in § 1 Abs. 6 Nr. 8 BauGB verankerten Berücksichtigung der Belange der Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen würde nicht gefolgt werden. Immissionsschützende bauliche Maßnahmen wären schwerer umsetzbar. Aufgrund des Bestandsschutzes des Betriebes würden die vorhandenen Beeinträchtigungen jedoch weiterhin auf die umliegenden Nutzungen einwirken; mit der planungsrechtlichen Sicherung der Erweiterung wird somit zumindest für den bestehenden Bauteil eine Verbesserung der Situation erreicht. Mittels Auflagen bei der Baugenehmigung sind diese auch umsetzbar..

## **2.c Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen**

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 zu berücksichtigen. Im Besonderen sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i.V.m. § 21 BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch geplante Siedlungserweiterungen zu beurteilen und Aussagen zur Vermeidung und zum Ausgleich zu entwickeln. Die Bauleitplanung stellt selbst keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar. Nicht unbedingt erforderliche Beeinträchtigungen sind aber durch die planerische Konzeption zu unterlassen bzw. zu minimieren und entsprechende Wertverluste durch Aufwertung von Teilflächen soweit möglich innerhalb des Gebietes durch geeignete Maßnahmen auszugleichen.

Mit der Nachnutzung des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recycling-Standortes für eine künftige Wohnnutzung wird ein bereits stark vorbelasteter Standort als Flächenpotential genutzt und einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Seine innerörtliche, bereits erschlossene Lage macht diesen Standort zu einem wertvollen Entwicklungspotential und schafft so eine Wohnbaufläche ohne zusätzliche, bisher unbeeinträchtigte Flächen in Anspruch zu nehmen. Eingriffe an anderen Standorten werden somit vermieden. Die Flächen für Anpflanzungen bzw. die Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und als Vegetationsflächen zu sichern. Eingriffe durch Neuversiegelung werden in diesen Bereichen vermieden, auch wenn die konkreten Biotopstrukturen sich künftig ändern werden.

Die Bilanzierung im Grünordnungsplan mit der Eingriffsregelung stellt klar, dass durch ein Bündel von Maßnahmen zur Verminderung (Reduzierung der Versiegelung auf den bisher gewerblich genutzten Grundstücksflächen, Wasserdurchlässigkeit notwendiger Versiegelung) und zum Ausgleich (Anpflanzgebote, Aufwertungsflächen: private und öffentliche Grünflächen im Plangebiet) der durch die Erschließung und Bebauung verursachte Eingriff in Boden, Natur und Landschaft im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes im Vergleich zum vorherigen Zustand nahezu vollständig auszugleichen ist. Angesichts der dargestellten Maßnahmen zur Verminderung und zum Ausgleich des Eingriffs in Boden, Natur und Landschaft

einerseits und der besonderen Bedeutung der ergänzenden Siedlungserweiterung für den Ortsteil andererseits wird der vorgesehene Ausgleich im Sinne der Werte "Boden", "Natur" und "Landschaft" in der Abwägung festgelegt.

Die einzelnen Schritte der Vermeidung und Verringerung werden nachfolgend als zusammengefasste Zielvorstellungen und anschließend durch die auf die jeweiligen betroffenen Schutzgüter bezogene Maßnahmenbeschreibung konkretisiert. Dabei werden die mit der Planung verbundenen unvermeidbaren Belastungen gesondert herausgestellt.

### **Allgemeine umweltbezogene Zielvorstellungen**

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen Anforderungen aufgrund der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen in folgenden Teilbereichen:

- Berücksichtigung der Lärmimmissionen aus der Nutzung eines bestehenden an schutzbedürftige Nutzungen angrenzenden Metallbau- und Schlossereibetriebes
- Aufrechterhaltung und Sicherung der Naherholungsfunktion des angrenzenden Landschaftsraumes sowie der Kleingärten
- Berücksichtigung des Orts- und Landschaftsbildes im Zuge der Baugebietsentwicklung

### **2.c.1 Schutzgut Mensch**

Auf der Grundlage der vorgelegten schalltechnischen Prognose<sup>8</sup> ist im Geltungsbereich "Schmiedenweg" die Bestimmung des besonderen Nutzungszweckes der Grundstücksfläche des Metallbau- und Schlossereibetriebes möglich, wenn Maßnahmen festgesetzt werden, die den hohen Geräuschpegel in Richtung Kleingärten durch abschirmende Maßnahmen vermindern. Die Berechnungen der Wirksamkeit einer an der Grenze der betrieblich nutzbaren Grundstücksfläche zur privaten Grünfläche / Schutzgrün B ergaben, dass eine in dieser Lage angeordnete Schallschutzwand eine Höhe von 2,5 m und eine Länge von 30 m haben müsste. In Auswertung der Stellungnahme des von der Festsetzung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" betroffenen Grundstückseigentümers zum Bebauungsplanvorentwurf ist die östliche Grenze der Nutzungsfläche zu Ungunsten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün A" um 10 m verschoben worden. Daraus folgt die Verlängerung der in der Planzeichnung und textlich festgesetzte Lärmschutzwand entlang der Linie S1-S2 ebenfalls um 10 m in östliche Richtung auf eine Länge von insgesamt 40 m.

Alternativ zur Errichtung einer Lärmschutzwand ist auch die Errichtung eines Gebäudes in mindestens gleicher Länge und Höhe und ohne Öffnungen an der in der Planzeichnung festgesetzten Linie der Nutzungsbeschränkung möglich. Die überbaubare Grundstücksfläche schließt den Bereich für die Lärmschutzwand mit ein.

Die vorgeschlagene Lösung des baulichen Immissionsschutzes hält das Maximalpegelkriterium der TA Lärm ein.

---

<sup>8</sup> Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan "Lauseberg I" im Schwedter Ortsteil Blumenhagen, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, Berlin - März 2005

Mit der vorgesehenen städtebaulichen Planung im Geltungsbereich "Lauseberg", die eine gewerbliche Entwicklung künftig ausschließt, werden die Belastungen der dort ansässigen Bewohner reduziert.

### **Unvermeidliche Belastungen**

Die festgestellten, auf den Menschen einwirkenden Belastungen sind durch gezielte Maßnahmen vermeidbar. Jedoch ist die aus der Ortsdurchfahrt Blumenhagen (Zu den Müllerbergen) resultierende, geringe Verkehrsbelastung nicht zu vermeiden. Diese ist von den Anliegern hinzunehmen. Letztendlich dient die Straße Zu den Müllerbergen der Erschließung des gesamten Ortsteils.

### **2.c.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen**

Durch die Planung tritt eine starke Veränderung der Biotopstrukturen ein. Die derzeit brach liegenden Biotopstrukturen werden einer intensiveren Nutzung zugeführt. Somit wird auch der Biotopwert der nicht überbauten Flächenteile stark verändert. Die erstmals für bauliche Nutzungen vorgesehenen Flächen gehen als Lebensraum für wildlebende Tiere und Pflanzen verloren. Wie für das Schutzgut Boden beschrieben, ist auch bezogen auf den Biotop- und Artenschutz mit einem Verlust von Freiflächen im Geltungsbereich "Schmiedeweg" und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Geltungsbereich "Lauseberg" zu rechnen. Erhebliche und nachhaltige Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz (Tiere und Pflanzen) sind dort zu erwarten.

Dagegen wird im allgemeinen Wohngebiet WA 2 der Freiflächenanteil erhöht und die Bedeutung der Flächen als Lebensraum aufgewertet. Die künftig nicht überbauten Grundstücksflächen sind in beiden Geltungsbereichen als Freiflächen geprägt und können als Lebensraum für Flora und Fauna dienen. Mit den Festsetzungen zu Anpflanzungen innerhalb der Grundstücksfreiflächen sollen die Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz so weit wie möglich vor Ort minimiert bzw. ausgeglichen werden.

Mit der Nachnutzung des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recycling-Standortes für zukünftige Wohnbebauung wird ein bereits stark vorbelasteter Standort als Flächenpotential genutzt und einer neuen baulichen Nutzung zugeführt. Seine innerörtliche, bereits erschlossene Lage macht diesen Standort zu einem wertvollen Entwicklungspotential und schafft so eine Wohnbaufläche ohne zusätzliche, bisher unbeeinträchtigte Flächen in Anspruch zu nehmen. Eingriffe an anderen Standorten werden so vermieden.

Zwar wird durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes eine erhebliche Entsiegelung und Verbesserung der Schutzgüter von Natur und Landschaft in diesem Teilgebiet erreicht, als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe durch Neuversiegelung lässt sich dies jedoch nur bedingt in Ansatz bringen, da die Bebauung der einzelnen Bereiche unabhängig voneinander erfolgen wird. Die Realisierung der Entsiegelungsmaßnahmen im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist nicht mit der Realisierung der Vorhaben in den beiden anderen Bereichen gekoppelt und wird voraussichtlich auch durch unterschiedliche Grundstückseigentümer / Bauherren erfolgen. Es ist daher innerhalb eines jeden Bereiches eine möglichst weitgehende Vermeidung bzw. ein Ausgleich der jeweiligen Eingriffe sicherzustellen.

Flächen für Anpflanzungen bzw. die Grünflächen sind von Bebauung freizuhalten und als Vegetationsflächen zu sichern. Eingriffe durch Neuversiegelung werden in diesen Bereichen vermieden, auch wenn die konkreten Biotopstrukturen sich zukünftig ändern werden.

Der Schutz von Tieren und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushaltes in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt kann auf der Grundlage des Grünordnungsplanes mit seiner Eingriffsregelung durch zahlreiche Festsetzungen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen gemäß § 1 Abs. 3 BauGB i. V. m. § 21 Abs. 1 BNatSchG erfolgen. Auf die Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Tiere und Pflanzen sollte die Planung reagieren mit:

- Durchgrünung der Baugebiete mittels der Festsetzung einer Mindestbepflanzung mit Bäumen. Die künftig nicht überbaubaren Grundstücksteile sollen auch weiterhin als Freiflächen geprägt sein und als Lebensraum für Flora und Fauna dienen.
- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches "Schmiedenweg"
- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am südlichen Rand des Geltungsbereiches "Lauseberg" sowie im Übergangsbereich der Flächen des ehemaligen Recyclingunternehmens zur offenen Landschaft durch Ausweisung von dichten Gehölzstreifen in einer Tiefe von 5 m,
- der Festlegung von Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb privater Grünflächen
- Verringerung der städtebaulichen Dichte bzw. des Versiegelungsgrades auf den Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes

Die einzelnen Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen sind u. a. den Darstellungen des Grünordnungsplanes mit der Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB zu entnehmen. Diese wurden in einem Abwägungsprozess in den Bebauungsplan übernommen. Siehe hierzu den Abschnitt 5.4.5 "Umgang mit dem Umweltbericht und dessen Abwägung" der Begründung zum Bebauungsplan.

Durch Verringerung der Versiegelung auf dem Recyclinggelände Verbesserung der Situation für Tiere und Pflanzen

### **Unvermeidbare Belastungen**

Die Versiegelung von Böden und die damit verbundene Reduzierung von bestehenden Lebensräumen mit mittlerer Bedeutung als Lebensraum durch die geplante Überbauung sind aufgrund des Entwicklungszieles der Arrondierung des Ortsteils im Bereich der Straße Lauseberg sowie im Bereich Schmiedenweg unvermeidbar.

### **2.c.3 Schutzgut Boden**

Beeinträchtigungen des Bodenhaushaltes gehen vor allem auf die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden zurück. Im Plangebiet handelt es sich hierbei um die Bereiche der Erweiterung des gewerblichen Standortes im Geltungsbereich "Schmiedenweg" sowie die geplanten Wohnbauflächen südlich der Straße Lauseberg (allgemeines Wohngebiet WA 1).

Innerhalb der Bauflächen ist gemäß §19 Abs. 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) eine Überschreitung der, durch die Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ) bestimmten, zulässigen Versiegelung durch Garagen, Stellplätzen und ihren Zufahrten sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO um bis zu 50 % zulässig. Die Überschreitungen der zulässigen Grundflächenzahl durch Zufahrten und andere bauliche Nebenanlagen müssen gemäß textlicher Festsetzung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau erfolgen, so dass diese Flächen als Teilversiegelung in die Bilanzierung aufgenommen werden. Zusammengenommen wird im Geltungsbereich "Schmiedenweg" und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 des Geltungsbereiches "Lauseberg" so die Versiegelung durch Gebäude auf ca. 1.555 m<sup>2</sup> begrenzt; für

Nebenanlagen sind weitere ca. 640 m<sup>2</sup> in teilversiegelndem Aufbau möglich. Bisher sind innerhalb dieser Flächen nur geringe Flächenanteile nicht als Vegetationsflächen ausgebildet (offener, verdichteter Boden): Es handelt sich um ca. 300 m<sup>2</sup>. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 des Geltungsbereiches "Lauseberg" wird die Überbauung auf 2.725 m<sup>2</sup> begrenzt, dem steht jedoch eine Bestandsbebauung von 3.100m<sup>2</sup> sowie ca. 2.850 m<sup>2</sup> vollversiegelte Freiflächen gegenüber. In der Summe halten sich daher Ver- und Entsiegelung nahezu die Waage. Da es sich bei der Nachnutzung des allgemeinen Wohngebietes WA 2 um ein eigenständiges Bauvorhaben handelt, kann die Realisierung nicht an die Eingriffen in den anderen Teilgebieten gekoppelt werden und nicht ohne weiteres als Ausgleichsmaßnahme angerechnet werden. Zur Kompensation in den Eingriffs-Gebieten sind daher zusätzlichen Maßnahmen vor Ort auszuweisen.

Ein großer Teil der Flächen des Geltungsbereiches "Schmiedeweg" ist innerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils gelegen und erscheint daher nicht in der Bilanzierung der Eingriffe und Ausgleichsmaßnahmen. Von den Flächen, die im Außenbereich gelegen sind, wird wiederum der größte Teil als private Grünfläche festgesetzt. Mit gut 600 m<sup>2</sup> Neuversiegelung werden in diesem Baugebiet erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft verursacht. Zur Minderung sowie zum Ausgleich werden jedoch umfangreiche private Grünflächen sowie Gehölzpflanzungen innerhalb dieses Teilgebietes festgesetzt.

Einen erheblichen Eingriff durch Neuversiegelung stellt auch die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes WA 1 dar: Es werden ca. 1.500 m<sup>2</sup> versiegelt. Dieser Neuversiegelung stehen lediglich Maßnahmen zur Bepflanzung der Baugrundstücke mit Gehölzen und Bäumen gegenüber. Die Eingriffe im WA 1 sind darüber hinaus qualitativ als besonders erheblich zu betrachten, da es sich hier um bisher unbebaute, wenig vorbelastete Flächen handelt.

Die Nachnutzung der ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recyclingfläche durch das allgemeine Wohngebiet WA 2 führt hier zu einer erheblichen Entsiegelung gegenüber dem Bestand: Nach Umsetzung der Planung werden in diesem Teilgebiet ca. 1.869 m<sup>2</sup> weniger versiegelt bzw. teilversiegelt sein, als zum gegenwärtigen Zeitpunkt. Hier ergibt sich gleichzeitig ein Entsiegelungspotenzial, welches zum Abbau der Defizite in den anderen Teilflächen genutzt werden kann.

Das landschaftsplanerische Konzept des Grünordnungsplanes strebt einen möglichst hohen Vegetationsanteil innerhalb der jeweiligen Teilgebiete an. Dieser setzt sich sowohl aus den Grünflächen sowie den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen zusammen.

Bezogen auf den gesamten, dem Außenbereich zuzurechnenden Teil des Geltungsbereiches, wird durch die im Bebauungsplan in der Planzeichnung dargestellte, maximal zulässige Grundfläche (§ 17 Abs. 1 BauNVO) in den Baugebieten und deren maximal zulässige Überschreitung gemäß § 14 in Verbindung mit §19 Abs. 4 BauNVO der Anteil der Versiegelung auf ca. 38 % begrenzt, was in der Summe bezogen auf den gesamten Geltungsbereich nur minimal über dem derzeitigen Versiegelungsgrad liegt. Dieser Anteil schließt neben den Gebäuden auch die Nebenanlagen und sonstigen Befestigungen (Stellplätze etc.) mit ein. Es bleibt ein Anteil von mindestens 62 % der Bauflächen unversiegelt. Dieser Anteil der Grundstücksflächen ist dauerhaft vor einer Versiegelung geschützt und ist als Vegetationsfläche zu erhalten und zu entwickeln. Die Intensität der Bepflanzung und die Qualität der Freiflächen wird mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes gesichert durch:



- die Bepflanzung der öffentlichen und privaten Grünflächen,
- eine Mindestbepflanzung der Wohngrundstücke mit Bäumen,
- die Anpflanzung von Bäumen und Baumreihen auf den privaten Grundstücken,
- die Anpflanzung von Gehölzen und Baumreihen am künftigen Ortsrand und
- die Verwendung standortgerechter, einheimischer Gehölze für Neupflanzungen.

Bezogen auf den Außenbereich, dessen Flächenbilanz Grundlage der Eingriffsbilanzierung ist, steht einer Neuversiegelung von ca. 1.917 m<sup>2</sup> eine Entsiegelung von ca. 1.869 m<sup>2</sup> entgegen; ein vollständiger, quantitativer Ausgleich kann somit bezogen auf den gesamten Geltungsbereich zwar rechnerisch nachgewiesen werden, die Umsetzung ist jedoch von der Realisierung des Vorhabens im Baugebiet WA 2 abhängig und kann nicht – wie Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen – mit den Eingriffs-Vorhaben gekoppelt werden. Dies macht die zusätzliche Ausweisung von Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb der Geltungsbereiches "Schmiedeweg" und innerhalb des allgemeinen Wohngebiet WA 1 im Geltungsbereich "Lauseberg" notwendig.

Qualitativ wird vor allem durch die dichten Anpflanzungen von Gehölzen eine erhebliche Aufwertung der Lebensraumstrukturen erreicht: Mit der intensiven, dichten Bepflanzung mit einheimischen Gehölzen werden neue Strukturen geschaffen, die insbesondere für den Biotop- und Artenschutz sowie auch für den Boden erhebliche Strukturverbesserungen darstellen. Gleiches gilt aber auch für das Schutzgut Landschaftsbild, welches durch die Integration der neuen Bauflächen in das Orts- und Landschaftsbild in den meisten Bereichen eine Aufwertung erfährt.

Auch wenn die öffentliche Grünfläche sowie Teile der ausgewiesenen, privaten Grünflächen nicht innerhalb des für die Eingriffsbilanzierung zugrundegelegten Bereiches gelegen sind, kann durch ihre Festsetzungen eine Sicherung und langfristige Erhaltung dieser Flächen als Grünflächen erreicht werden. Somit wird eine Vermeidung von Eingriffen in den Plangebietsteilen erreicht, die zwar außerhalb des Betrachtungsrahmens der Eingriffsbilanzierung aber innerhalb des Geltungsbereiches liegen. Die Ausweisung dieser Flächen als Grünflächen und ihre Bepflanzung mit Gehölzen hat eine ausgleichende Funktion für die Schutzgüter von Natur und Landschaft und trägt zu einer Kompensation der Eingriffe bei.

Darüber hinaus werden auch mit den zahlreichen Baumpflanzungen kompensatorische Wirkungen erzielt. Die Anzahl von insgesamt 66 Baumpflanzungen innerhalb der beiden Geltungsbereiche sorgt im direkten Wurzelbereich der Bäume für eine erhebliche Verbesserung der Bodenfunktionen sowie für eine Aufwertung des Landschaftsbildes. Mit der Anordnung der Bäume in Reihen tragen diese zusätzlich zu einer Ausbildung linearer Strukturen bei, die einer Biotopvernetzung dienen. Auch diese Maßnahmen haben somit neben ihrer städtebaulich-grünordnerischen Bedeutung eine erhebliche kompensatorische Wirkung.

Die Flächen des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recycling-Standortes sind bereits zu einem großen Anteil flächig versiegelt und so stark vorbelastet, dass es hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer erheblichen Aufwertung der Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft kommt. Es findet hier faktisch eine Entsiegelung statt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bezogen auf die einzelnen Teilbereiche eine Neuversiegelung bzw. eine Entsiegelung in folgendem Umfang erreicht:

Neuversiegelung im Geltungsbereich "Schmiedeweg"	ca.	514 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung im allgemeinen Wohngebiet WA 1	ca.	1.403 m <sup>2</sup>
Entsiegelung im allgemeinen Wohngebiet WA 2	ca.	1.869 m <sup>2</sup>
<u>Summe Neuversiegelung:</u>	ca.	<u>48 m<sup>2</sup></u>

Entsprechend der HVE<sup>9</sup> ist für den vollständigen Ausgleich der Neuversiegelung bezogen auf das Schutzgut Boden eine Entsiegelung im Verhältnis 1:1 notwendig. Das wird im Geltungsbereich bei Umsetzung aller Vorhaben erreicht. Eine Verpflichtung zur Umsetzung der Bebauung bzw. Entsiegelung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 lässt sich jedoch nicht festsetzen. Daher muss der Ausgleich innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 und des Geltungsbereiches "Schmiedenweg" durch andere Maßnahmen ergänzt werden. Hierzu ist die Bepflanzung mit Gehölzen in der angegebenen Dichte zwar für die meisten Schutzgüter von Natur und Landschaft als Ausgleich wirksam, für das Schutzgut Boden ist eine solche Maßnahme jedoch nur bedingt wirksam. Ein Ausgleich der Eingriffe durch ca. 1.900 m<sup>2</sup> Neuversiegelung in das Schutzgut Boden soll durch die Bestimmung von 3.900 m<sup>2</sup> nicht überbaubarer Grundstücks- und Pflanzflächen sowie die Festsetzung von zusätzlich ca. 1.100 m<sup>2</sup> öffentlichen und privaten Grünflächen im Innenbereich direkt in den Eingriffsflächen erzielt werden. Die Qualität der Flächen für das Schutzgut Boden wird darüber hinaus durch Baum- und Gehölzpflanzungen auch in den Freiflächen erhöht, die nicht als Grünflächen oder Flächen für Anpflanzungen festgesetzt werden: Hier werden die Festsetzungen zur Mindestbepflanzung der Baugrundstücke sowie zu Anpflanzung von Baumreihen wirksam. In der Summe kann ein Ausgleich der Eingriffe in das Schutzgut Boden somit im gesamten Geltungsbereich erbracht werden.

Auf die mit der städtebaulichen Planungsabsicht vorbereiteten, in der Summe geringen Bodenversiegelung sollte der Bebauungsplan auf der Grundlage des Grünordnungsplanes und seiner Eingriffsregelung mit folgenden Festsetzungen, die das Maß der Bodenversiegelung auf das Nötigste beschränken, reagieren:

- Reduzierung der festzusetzenden zulässigen GRZ im Verhältnis zu der höchst zulässigen GRZ gemäß BauNVO
- Verringerung der städtebaulichen Dichte bzw. des Versiegelungsgrades auf den Flächen des ehemaligen Recyclingbetriebes gegenüber dem Ist-Zustand
- Festsetzung der Herstellung von Wegen und Zufahrten in den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen eine Befestigung in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sollen unzulässig sein. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.
- Sicherung des auf dem Grundstück des Metallbau- und Schlossereibetriebes vorhandenen Vorgartens durch Festsetzung einer privaten Grünfläche

Die einzelnen Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen sind u. a. den Darstellungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB und des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Diese wurden in einem Abwägungsprozess in den Bebauungsplan übernommen. Siehe hierzu den Abschnitt 5.4.5 "Umgang mit dem Umweltbericht / Abwägung" der Begründung zum Bebauungsplan.

In der Begründung des Bebauungsplanes wird darauf hingewiesen, dass auf dem Flurstück 119/7 (gewerblicher Altstandort) im allgemeinen Wohngebiet WA 2 zu gewährleisten ist, dass in der obersten Bodenschicht (bis 0,60 m unter Geländeoberkante) die 70 %-igen Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung eingehalten werden. Wenn diese keine Werte vorschreibt, sind die Z 0 - Werte der LAGA "Anforderungen an die stoffliche Verwertung von Reststoffen/Abfällen, Techn. Regeln vom 07.09.1994, Teil Boden" einzuhalten.

<sup>9</sup> Vorläufige Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 bis 18 BbgNatSchG (HVE Brandenburg) mit Stand 01 / 2003

### **Unvermeidliche Belastungen**

Eine Überbauung und damit anteilige Versiegelung der Böden ist an dieser Stelle des Ortsteiles unvermeidbar, da alle denkbaren Standortalternativen noch weiter innerhalb der offenen Landschaft gelegen wären und somit die entstehenden Beeinträchtigungen erheblich größer ausfallen würden.

#### **2.c.4 Schutzgut Wasser**

Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes gehen künftig ebenfalls vorwiegend auf die Neuversiegelung von bisher unversiegelten Böden zurück. Mit der Versiegelung der Böden wird die Versickerung des Niederschlagswassers und damit die Anreicherung des Grundwassers verhindert. Der Grundwasserhaushalt der betroffenen Flächen sowie der Flächen im Umfeld des Plangebietes wird somit erheblich und nachhaltig beeinträchtigt.

Wie bereits für das Schutzgut Boden zutreffend, müssen auch bezüglich des Wasserhaushaltes die Vorbelastungen des Gebietes berücksichtigt werden. So wird auch für das Schutzgut Wasser im Teilgebiet WA 2 eine erhebliche Aufwertung durch Entsiegelung erzielt. Der Umfang der betroffenen Eingriffe in den Grundwasserhaushalt ist analog dem der Eingriffe in den Bodenhaushalt zu sehen. Die Eingriffe in den Teilgebieten „Schmiedenweg“ und im allgemeinen Wohngebiet WA 1 sind sowohl erheblich als auch nachhaltig und bedürfen Minderungs-, Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird dagegen eine erhebliche Aufwertung für den Grundwasserhaushalt erreicht.

Der Bebauungsplan kann auf die Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Wasser durch Festsetzungen zur Reduzierung der Oberflächenversiegelung und Verbesserung der Oberflächenwasserrückhaltung wie sie in Ziffern 2.c.2 und 2.c.3 dokumentiert sind, reagieren.

### **Unvermeidbare Belastungen**

Durch die geringe Bebauungsdichte mit Einzelhäusern bei einer GRZ von 0,2 bzw. 0,25 wird im Geltungsbereich "Lauseberg" die Fähigkeit zur Versickerung des Oberflächenwassers teilweise erhalten. Der Versiegelungsgrad wird durch Minimierung und Beschränkung von vollständig versiegelten Wegen und Zufahrten in den Baugebieten und Grünflächen weiter reduziert.

#### **2.c.5 Schutzgut Klima / Luft**

Die beiden Geltungsbereiche des Plangebietes sind heute nur teilweise als klimatische Ausgleichsfläche wirksam. Hier weist, wie bereits für das Schutzgut Boden dargestellt, nur der bisher unversiegelte, vegetationsbestandene Flächenanteil positive Auswirkungen auf das Lokalklima auf. Mit der vorgesehenen Versiegelung und Überbauung der vorhandenen Vegetationsflächen gehen diese Funktionen für das Schutzgut Klima und Luftthygiene verloren. Betroffen sind somit die vorhandenen Vegetationsflächen südlich der Straße Lauseberg sowie die Erweiterungsflächen der gewerblichen Nutzung am Schmiedenweg.

Mit der Entsiegelung im allgemeinen Wohngebiet WA 2 wird auch für die lokalklimatische Situation eine Entlastung erreicht.

Für die Siedlungsgebiete Blumenhagens sind jedoch aufgrund der Kleinteiligkeit der geplanten Nutzungsstrukturen keine massiven Änderungen der klimatischen Situation zu erwarten.

Mit der Mindestbegrünung der Baugrundstücke mit Bäumen wird eine Minderung der Eingriffe in den Klimahaushalt erreicht. Dies gilt verstärkt auch für die Ausweisung der Grünflächen und Anpflanzungsflächen am zukünftigen Ortsrand. Insbesondere die Gehölzpflanzungen im Übergang zur angrenzenden Landschaft wirken als Staubfilter und somit positiv auf die klimatische sowie lufthygienische Situation.

### **2.c.6 Schutzgut Landschaft**

Das Orts- und Landschaftsbild in den beiden Geltungsbereichen wird mit der Planung völlig verändert. Die derzeit brach gefallenen Freiflächen in der Ortsmitte, die durch "wilde Erschließungswege" und zum teil offenen Boden geprägt sind, werden strukturiert und in das Ortsbild eingegliedert. Die Erweiterungsfläche des Geländes des Metallbau- und Schlossereibetriebes wird durch Abpflanzungen in die Umgebung eingebunden und erscheint nicht mehr als Fremdkörper in der Ortsmitte.

Dieses gilt auch für die Nachnutzung des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recycling-Standortes. Die derzeit überdimensionierten Baukörper, die als Fremdkörper innerhalb der kleinteiligen Bebauungsstruktur wirken, werden beseitigt und die Baulichkeiten der künftigen Bebauung nehmen die Strukturen ihrer Umgebung auf. Die künftigen Freiflächen werden als Gärten gestaltet und entsprechen somit denen in ihrem Umfeld. Mit der Planung wird eine Störung des Ortsbildes beseitigt und dieses dauerhaft verbessert.

Für die südlich der Straße Lauseberg geplante Bebauung ist eine völlige Veränderung des Landschaftsbildes vorgesehen, da die vorhandenen Freiflächen in Bauflächen umgewandelt werden. Aufgrund der Lage der Fläche entlang der vorhandenen Erschließungsstraße und der bestehenden Bebauung westlich und östlich der geplanten Bauflächen lässt sich die neue Bebauung jedoch direkt in die bestehenden Strukturen einbinden. Es werden die vorhandenen Strukturen vervollständigt.

Bezogen auf das Landschaftsbild wirken nachfolgende festzusetzende Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen zur Bepflanzung der Ortsränder als starke Aufwertung des Landschafts- bzw. Ortsbildes:

- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am östlichen und südlichen Rand des Geltungsbereiches "Schmiedenweg"
- der Entwicklung einer Rahmenvegetation am südlichen Rand des Geltungsbereiches "Lauseberg" sowie im Übergangsbereich der Flächen des ehemaligen Recyclingunternehmens zur offenen Landschaft durch Ausweisung von dichten Gehölzstreifen in einer Tiefe von 5 m,
- der Festlegung von Baum- und Gehölzpflanzungen innerhalb privater Grünflächen

Die einzelnen Festsetzungsvorschläge zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, der mit dem Bebauungsplan und seiner Realisierung verbundenen Umweltauswirkungen sind u. a. den Darstellungen des Fachbeitrages zur Eingriffsregelung nach § 1a (3) BauGB und des Grünordnungsplanes zu entnehmen. Diese wurden in einem Abwägungsprozess in den Bebauungsplan übernommen. Siehe hierzu den Abschnitt 5.4.5 "Umgang mit dem Umweltbericht und dessen Abwägung" der Begründung zum Bebauungsplan.

Mit diesen Festsetzungen geht im Verhältnis zum Bestand überwiegend eine Verbesserung des Orts- und Landschaftsbildes einher. Erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigungen verbleiben nicht.

### **2.c.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Umweltauswirkungen auf das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter sind nicht erforderlich.

### **2.d Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

#### **Standort**

Durch die beabsichtigte Aufwertung einer vorhandenen, von größeren straßenbegleitenden Baulücken geprägten Bebauung sind Alternativen zum Standort nicht möglich. Mit der Arrondierung direkt an vorhandenen Erschließungsstraßen sowie innerhalb des bestehenden Ortszusammenhangs liegender Grundstücksflächen werden Flächenpotentiale genutzt, die bereits heute durch z.T. erhebliche Vorbelastungen bestimmt werden. Alle denkbaren Alternativen befinden sich in weniger vorbelasteten Gebieten und hätten somit größere Umweltbeeinträchtigungen zur Folge. Darüber hinaus wäre im Falle des Metallbaubetriebes eine Erweiterung des bestehenden Betriebes nicht ohne vollständige Umsiedlung möglich, was für den Gewerbetreibenden eine erhebliche Härte darstellen würde.

#### **Planinhalt**

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurden städtebauliche Varianten geprüft. Im Geltungsbereich "Schmiedenweg" bezogen sich die alternativen Untersuchungen auf verschieden mögliche überbaubare Grundstücksflächen. Für den Geltungsbereich "Lauseberg" bezog sich die Variantenuntersuchung hauptsächlich auf die Art der baulichen bzw. sonstigen Nutzung sowie auf den die Planerforderlichkeit ausgewählter Grundstücksflächen. Siehe hierzu auch Abschnitt "1 a - Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bebauungsplanes, Art des Vorhabens und Festsetzungen".

### **3 Zusätzliche Angaben**

#### **3.a Beschreibung der wichtigsten Merkmale verwendeter technischer Verfahren**

Zur Beurteilung der Planung aus der Sicht von Natur und Landschaft wurde ein Fachbeitrag zur Eingriffsregelung erstellt, der fachlich auf den Landschaftsplan der Stadt Schwedt/Oder zurückgreift und sich in der Bilanzierung auf die "Vorläufigen Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung nach den §§ 10 bis 18 BbgNatSchG" (HVE Brandenburg) mit Stand 01 / 2003 beruft. Die Kartierung der Biotope im Plangebiet erfolgte auf der Grundlage der vom Landesumweltamt Brandenburg, Abteilung Naturschutz, 1994 herausgegebenen Kartierungsanleitung der "Biotopkartierung Brandenburg" (Verfasser: Dr. Zimmermann).

Zur Beurteilung potenzieller Verkehrs- und Gewerbelärmimmissionen wurde eine Schalltechnische Prognose erstellt. Hierbei wurde zurückgegriffen auf die DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Berechnungsverfahren", Mai 1987 sowie auf die TA Lärm "Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm), 11.08.1998 zurückgegriffen.

Die Immissionsberechnungen erfolgten mittels der im PC-Programmpaket "Soundplan" (Version 6.2 vom 04.11.2004) integrierten Rechenverfahren der RLS 90 "Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe - RLS-90 (Allgemeines Rundschreiben Straßenbau des Bundesministers für Verkehr, ARS 8/1990 vom 10.04.1990 zuletzt geändert durch das Allgemeine Rundschreiben Straßenbau Nr. 17/1992 vom 18.03.1992) und der DIN ISO 9613-2 "Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien (Teil 2: Allgemeine Berechnungsverfahren. Oktober 1999). Dieses Programm erfüllt die "Testaufgaben zur Überprüfung von Rechenprogrammen nach den Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (Test 94, Bundesminister für Verkehr 1994).

Die Berechnungen wurden getrennt für die Verkehrsgeräusche und für die durch den Gewerbebetrieb verursachten Geräusche sowie im Falle der Verkehrsgeräusche getrennt für die Einwirkzeiten tags und nachts durchgeführt. Für die Berechnungen wurde anhand der örtlichen Gegebenheiten (bestehende Hindernisse, Entfernungen, Höhenangaben ...), ausgehend von den vorliegenden Plänen sowie von den Ergebnissen der örtlichen Begehungen ein digitalisiertes Rechenmodell erstellt, in das die einzelnen Schallquellen mit ihren räumlichen Koordinaten und ihren Schallemissionen eingegeben wurden.

In den Schallimmissionsplänen wird die flächenhafte Schallausbreitung innerhalb des untersuchten Gebietes grafisch durch unterschiedliche Farben symbolisiert. Es wurde für beide Untersuchungsfälle (Verkehr und Gewerbe) sowie für Tag und Nacht mit der gleichen Farbskala gearbeitet, so dass ein unmittelbarer Vergleich der Ergebnisse der einzelnen Berechnungsvarianten möglich ist. Die Schallimmissionspläne stellen die zu erwartende Geräuschimmission auf den Freiflächen 2 m über Grund dar. Für den Fall der gewerblichen Geräuscheinwirkungen wurden zusätzliche Berechnungen für mehrere Einzelpunkte an benachbarten Gebäuden und für das Erd- sowie das erste Obergeschoss durchgeführt.

Die emissionsrelevanten Ausgangsdaten für die berücksichtigten Straßen wurden auf der Basis von eigenen Zählergebnissen, hochgerechnet auf DTV, ermittelt. Die Verkehrsentwicklung im Prognosezeitraum 2020 wurde pauschal mit 20 % angesetzt.

Die Emissionsdaten für die gewerblichen Schallquellen wurden im Falle der Ent- und Beladegeräusche auf der Basis von orientierten Emissionsmessungen gemäß DIN EN ISO 3746 an den konkreten Quellen auf dem Gelände des Metallbau- und Schlossereibetriebes ermittelt. Dabei wurde die Impulshaftigkeit der einwirkenden Geräusche als auch ein "Sicherheits-

zuschlag" für Schwankungen der Geräuschemissionen mit berücksichtigt. Zusätzlich zu den Be- und Entladegeräuschen werden die Emission des auf dem Betriebsgrundstück fahrenden LKW, die Standgeräusche sowie im Falle des derzeitigen Zustandes die Rangiergeräusche entsprechend der Methodik der beim Landesumweltamt NRW erschienenen Merkblätter (Nr. 25 Leitfaden zur Prognose von Geräuschen bei der Be- und Entladung von LKW, Essen 2000) berücksichtigt. Bei den künftig zu erwartenden Geräuschmissionen des Metallbaubetriebes wird davon ausgegangen, dass aufgrund der zwei vorhandenen Zufahrten kein Rangieren auf dem Betriebsgelände mehr notwendig ist.

Zusätzlich zu den Berechnungen für die Beurteilungspegel des Metallbaubetriebes wurde zur Ermittlung der Belastung durch einzelne kurzzeitige Pegelspitzen z. B. infolge des Schlagens von Metallteilen auf andere Metallteile, eine Punktquelle mit einem Schalleistungspegel von 125 dB (A) in kürzestem Abstand zum nächstgelegenen schutzwürdigen Nachweisort der Kleingärten berücksichtigt. Außerdem wurden in einer zusätzlichen Rechnung untersucht, welche Geräuschmissionen auftreten, wenn beide Tore ununterbrochen (z.B. im Sommer) geöffnet sind.

Auf eine Berücksichtigung des anlagenbedingten Verkehrs des Metallbaubetriebes auf öffentlichen Straßen wurde verzichtet, da aufgrund der sehr geringen Verkehrszahlen die Bedingungen der TA Lärm, Abschnitt 7.4, für ihre Berücksichtigung nicht gegeben sind.

Beide Gutachten wurden in der Umweltprüfung zur Beurteilung sowie zur Festsetzung von Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich von erheblichen Umweltauswirkungen herangezogen.

Schwierigkeiten bei der Erhebung der Grundlagen haben sich nicht ergeben. Gleichwohl beruhen viele Angaben auf grundsätzlichen oder allgemeinen Annahmen. So können einzelne Auswirkungen hinsichtlich ihrer Reichweite oder Intensität heute nicht eindeutig beschrieben werden.

### **3 b Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen**

Bei dem hier vorliegenden Bebauungsplan handelt es sich teilweise um eine sogenannte Angebotsplanung, bei der sich die vorhandenen Nutzungen für einen Teil der Flächen nicht, für eine anderen jedoch grundsätzlich ändert. Die Auswirkungen auf die Umwelt bei den neu festgesetzten Bauflächen können zur Zeit noch nicht eingeschätzt werden. Hierbei sind, sofern erhebliche Auswirkungen auf die Umwelt im Rahmen der Baugenehmigung vorliegen oder vermutet werden können, geeignete Maßnahmen zur Überwachung in den nachgeordneten Verfahren der Genehmigungen vorzusehen.

Die Umsetzung der in den Festsetzungen geforderten Maßnahmen erfolgt zu einem Teil durch die Stadt Schwedt/Oder selbst: Dies gilt für die Gestaltung und Bepflanzung der festgesetzten öffentlichen Grünfläche im Geltungsbereich "Schmiedenweg". Die übrigen Maßnahmen richten sich an die Grundstückseigentümer bzw. künftigen Bauherren. Eine schrittweise Entwicklung der allgemeinen Wohngebiete WA 1 und WA 2 wäre für die Belange von Natur und Landschaft wünschenswert: Es sollte daher durch die Stadt die Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes WA 2 forciert werden, da hier eine Verbesserung der Schutzgüter von Natur und Landschaft erzielt werden kann. Erst wenn dieses Flächenpotential ausgeschöpft ist, sollte das allgemeine Wohngebiet WA 1 entwickelt werden.

Darüber hinaus sollte die Stadtverwaltung im Baugenehmigungsverfahren die Vorlage von Außenanlagenplänen fordern, die die Berücksichtigung der Auflagen nachweisen. Die Pflanzmaßnahmen sowie die Art der Befestigung von Wegen, Zufahrten o.ä. werden somit Teil der Baugenehmigung und ihre Umsetzung ist entsprechend gesichert bzw. nachprüfbar.

Die Stadtverwaltung beabsichtigt alle drei Jahre nach dem Abschluss von Baumaßnahmen eine Überwachung zur Einhaltung der vorgeschlagenen Bepflanzung vorzunehmen. Dies betrifft sowohl die Feststellung des Standes der Durchführung der Maßnahmen, ihre Qualität sowie die Prüfung der Wirksamkeit der Maßnahmen für Natur und Landschaft. Die Ausführung von Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen auf den öffentlichen Flächen wird durch die Stadtverwaltung nach deren Umsetzung jeweils nach 3 Jahren durch Ortsbesichtigung überprüft.

### **3 c Allgemeinverständliche Zusammenfassung**

Das Bebauungsplangebiet fasst eine Erweiterungsfläche für einen bestehenden Betrieb, eine Umnutzungsfläche sowie eine Erweiterungsfläche für Wohnbauland zusammen und schafft eine planungsrechtliche Sicherung für diese Entwicklungen, die im weitesten Sinne noch als Arrondierung des vorhandenen Ortsteils zu beschreiben sind, jedoch über das nach § 34 BauGB zulässige Maß hinausgehen. Die vorgesehenen Bauformen entsprechen der Bauweise in der Ortslage und sehen eine offene Bebauung für Wohnhäuser, gewerbliche Gebäude und für Anlagen des Gemeinbedarfs (Bürgerhaus, Freiwillige Feuerwehr) vor. Das Plangebiet ist über die angrenzenden Landes- und Gemeindestraßen an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden.

Als voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit dem Bebauungsplan vorbereitet werden, sind die Belastung der Menschen durch den Gewerbelärm des Metallbau- und Schlossereibetriebes, der Verlust von Boden und Bodenfunktionen durch Versiegelung, damit verbunden ein erhöhter Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers und eine verringerte Grundwasserneubildungsrate sowie die Veränderung der Lebensräume von Tieren und Pflanzen zu nennen.

Die Lärmbelastung der an den Geltungsbereich "Schmiedenweg" angrenzenden schutzbedürftigen Wohn- und Erholungsflächen wurden durch ein Fachgutachten ermittelt. Dabei zeigte sich, dass hinsichtlich der Verkehrsräuscheinwirkungen für den Geltungsbereich "Lauseberg" keine zusätzlichen Lärmschutzmaßnahmen erforderlich sind. Zum Schutz vor dem Gewerbelärm sind aufgrund der örtlichen Bedingungen und aufgrund des Ausmaßes der Richtwertüberschreitungen unterschiedliche erfolgversprechende Maßnahmen denkbar. Auf der Grundlage der vorgelegten schalltechnischen Prognose<sup>10</sup> ist im Geltungsbereich "Schmiedenweg" die Bestimmung des besonderen Nutzungszweckes der Grundstücksfläche des Metallbau- und Schlossereibetriebes möglich, wenn Maßnahmen festgesetzt werden, die den hohen Geräuschpegel in Richtung Kleingärten durch abschirmende Maßnahmen vermindern. Die Berechnungen der Wirksamkeit einer an der Grenze der betrieblich nutzbaren Grundstücksfläche zur privaten Grünfläche / Schutzgrün B ergeben, dass eine in dieser Lage angeordnete Schallschutzwand eine Höhe von 2,5 m und eine Länge von 30 m haben muss. In Auswertung der Stellungnahme des von der Festsetzung der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" betroffenen Grundstückseigentümers zum Bebauungsplanvorentwurf ist die östliche Grenze der Nutzungsfläche zu Ungunsten der privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Schutzgrün A" um 10 m verschoben worden. Daraus folgt die Verlängerung der in der Planzeichnung und textlich festgesetzte Lärm-

<sup>10</sup> Schalltechnische Prognose für den Bebauungsplan "Lauseberg I" im Schwedter Ortsteil Blumenhagen, Köckritz, Schenk, Zick Ingenieurbüro GmbH, Berlin - März 2005



schutzwand entlang der Linie S1-S2 ebenfalls um 10 m in östliche Richtung auf eine Länge von insgesamt 40 m. Eine gleiche bzw. sogar noch bessere Abschirmwirkung könnte auch mit einem Gebäude mit gleicher Höhe und Länge erreicht werden. Die vorgeschlagene Lösung des baulichen Immissionsschutzes hält das Maximalpegelkriterium der TA Lärm ein.

Mit dem Ausschluss gewerblicher Nutzungen im Geltungsbereich "Lauseberg" wird es in den angrenzenden Gebieten mit einer schutzbedürftigen Wohnnutzung keine aus einer gewerblichen Nutzung resultierenden Immissionen (Lärm, Gerüche, Stäube, Erschütterungen) geben.

Eingriffe in Natur und Landschaft werden sowohl in ihrer Quantität erfasst als auch die Qualität der Eingriffe verbal-argumentativ erörtert und bewertet. Maßnahmen zur Vermeidung, zur Minimierung und zum Ausgleich für den Bebauungsplan werden im Umweltbericht dokumentiert. Die Empfehlungen reichen von der Minimierung der Bodenversiegelung bis zur Festsetzung von Ausgleichsmaßnahmen. Unter anderem sind dies:

- die Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen, die ein Flächenpotential für Ausgleichsmaßnahmen zur Verfügung stellen
- Ausweisung von Schutzpflanzungen zur Abschirmung potentiell beeinträchtigender Nutzungen gegenüber empfindlichen Nutzungen
- die Entwicklung einer Rahmenvegetation an den Rändern der Baugebiete
- die Festsetzung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern.
- ausschließliche Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze für die Bepflanzung innerhalb der Grünflächen sowie für die festgesetzten Pflanzbindungen

Die Belastung durch angrenzende landwirtschaftliche Immissionen ist nach dem Grundsatz situationsbestimmter Planung als Vorbelastung aufgrund des Standortes der Wohnbebauung am Rande einer ländlichen Gemeinde als "hinzunehmen" zu beurteilen.

Auf die Beeinträchtigungen der Lebensräume für Tiere und Pflanzen kann im Bebauungsplan durch die Entwicklung einer Rahmenvegetation an den Plangebietsrändern mit Pflanzstreifen in einer Tiefe von 5 m, die Festlegung von Flächen zum Anpflanzen von standortgerechten heimischen Bäumen und Sträuchern, sowie durch die Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen reagiert werden.

Auf den Verlust von Boden und Bodenfunktion kann der Bebauungsplan durch möglichst geringe Versiegelung der Böden auf den Baugrundstücken durch die Reduzierung der nach § 17 der Baunutzungsverordnung höchst zulässigen GRZ sowie die Festsetzung zur wasser-durchlässigen Befestigung von befestigten Flächen reagieren.

Die Flächen des ehemaligen Landwirtschafts- bzw. Recycling-Standortes sind bereits zu einem großen Anteil flächig versiegelt und so stark vorbelastet, dass es hier durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes zu einer erheblichen Aufwertung der Bedeutung der Flächen für die Schutzgüter von Natur und Landschaft kommt. Es findet hier faktisch eine Entsiegelung statt. Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes wird bezogen auf die einzelnen Teilbereiche eine Neuversiegelung bzw. eine Entsiegelung in folgendem Umfang erreicht:

---

Neuersiegelung im Geltungsbereich "Schmiedenweg"	ca.	514 m <sup>2</sup>
Neuersiegelung im allgemeinen Wohngebiet WA 1	ca.	1.403 m <sup>2</sup>
Entsiegelung im allgemeinen Wohngebiet WA 2	ca.	1.869 m <sup>2</sup>
<hr/>		
Summe Neuversiegelung:	ca.	48 m <sup>2</sup>

Die Gestaltung des Landschaftsraumes kann durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verbessert werden, da eine optische Abgrenzung durch Grün- bzw. Pflanzflächen bisher nicht vorhanden war. Damit würde die Einbindung des Siedlungsgebietes in die umgebende Landschaft sowie die Erholungsfunktion des Planungsraumes insgesamt verbessert werden.

Zusammenfassend ist festzustellen, dass unter Berücksichtigung der Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der erheblichen Umweltauswirkungen durch die Baugebietsentwicklung keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten sind.

## Teil B: Textliche Festsetzungen

### BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

#### Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der Baunutzungsverordnung (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO*

#### Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO*

3. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis 1,5 m zulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*

4. Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO*

#### Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen 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. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Vollversiegelung von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*

#### Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6. Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 92, 93/5 und 163 der Flur 2 und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

#### Immissionsschutz

7. Entlang der Linie S1 - S2 ist eine 2,5 m hohe und 40 m lange Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (R<sub>w</sub> nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB zu errichten. Bezugshöhe für die Unterkante der über dem Gelände 2,5 m hoch zu errichtenden Lärmschutzwand ist 4,8 m über DHHN 92.

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB*

## Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Die in den Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün A" und "Schutzgrün B" als Wiesenfläche anzulegen. Mit Ausnahme der Fläche des Gehrechtes ist innerhalb dieser Grünflächen parallel zur Grenze der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metallbau- und Schlossereibetrieb" in einer Breite von mindestens 5 m eine Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste und einer Mindestbepflanzung von 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche vorzunehmen. Parallel zu dieser Gehölzpflanzung sind innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün A" in einer Reihe 8 Bäume und innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün B" 11 Bäume mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 1a BauGB*
9. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Flächen sind Flächen, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als grundstücksbezogener Ausgleich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1
- auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> sowie 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche.
  - je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbaum der Art *Acer campestre* (Feldahorn) in einem Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 1a BauGB*
10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> sowie 1 Baum je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB*
12. **Pflanzliste**

Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen und für die Anrechnung vorhandener Gehölze sind nur Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm und Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm sowie Gehölze gemäß folgender Pflanzliste zulässig:

### Baumarten

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn
<i>Acer platanoides</i>	Spitz-Ahorn
<i>Betula pendula</i>	Sand-Birke
<i>Carpinus betulus</i>	Gemeine Hainbuche
<i>Malus domestica</i>	Kultur-Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogel-Kirsche
<i>Prunus domestica</i>	Pflaume
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche
<i>Pyrus communis</i>	Kultur-Birne
<i>Quercus robur</i>	Stiel-Eiche
<i>Salix alba</i>	Silber-Weide
<i>Tilia cordata</i>	Winter-Linde
sowie alle Arten von Obstgehölzen	

### Straucharten

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigrieffl. Weißdorn
<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrieffl. Weißdorn
<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch
<i>Hedera Helix</i>	Gem. Efeu
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Ribes rubrum</i>	Rote Johannisbeere
<i>Ribes uva-crispa</i>	Stachelbeere
<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose

Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball

*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB*

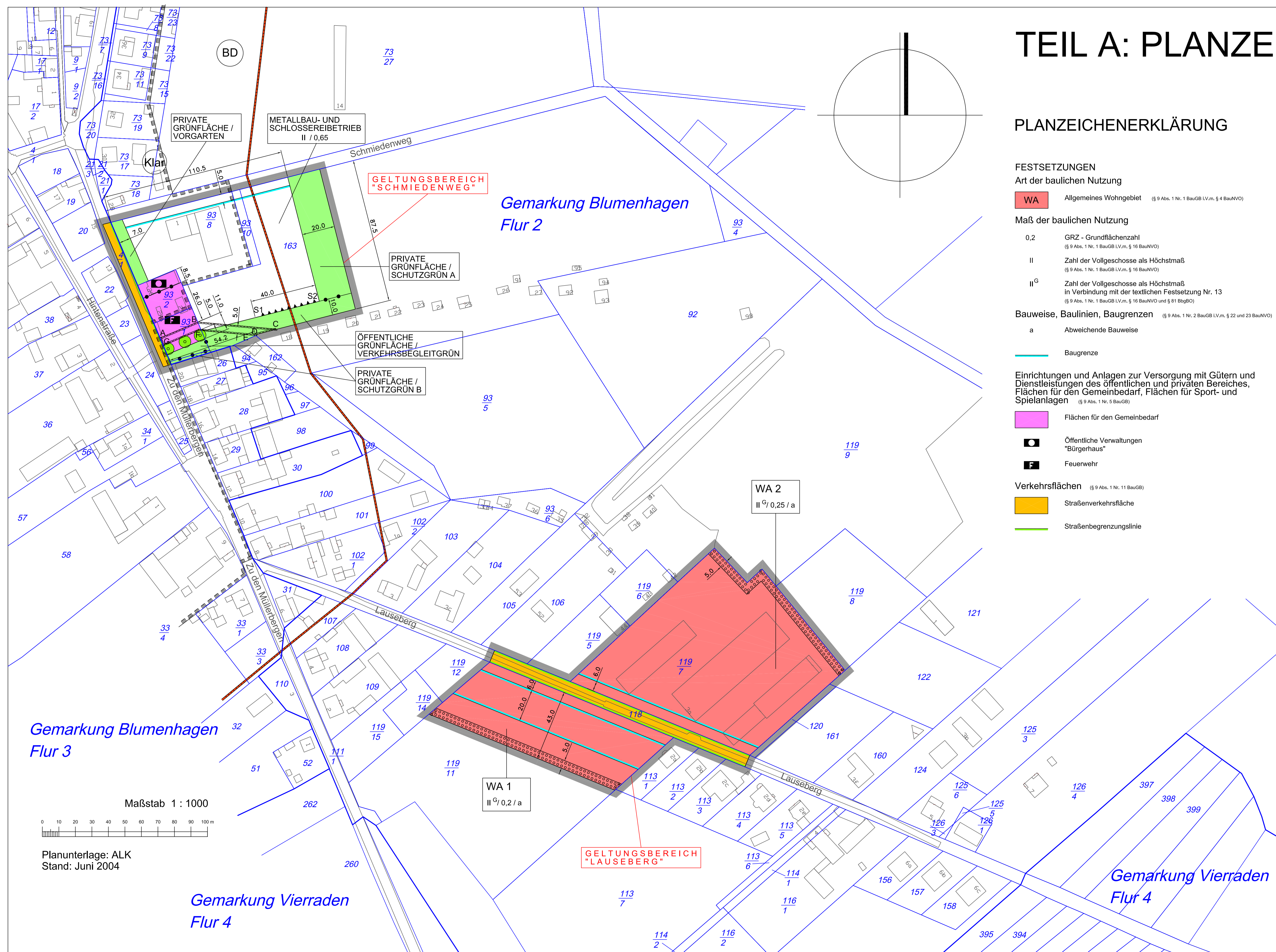
#### BAUORDNUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN (ÖRTLICHE BAUVORSCHRIFTEN)

13. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten 'G' festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*
14. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind:
- begrünte Dächer
  - bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandsflächen zu diesen zulässig sind.
- Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO*

#### NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER

Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (BD). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Verursachers. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*

Innerhalb des Geltungsbereiches "Schmiedeweg" dieses Bebauungsplanes verläuft die Abgrenzung der am 08.07.1998 in Kraft getretenen Klarstellungssatzung mit Abrundungen (gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 und 3 BauGB und § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmengesetz). Im Geltungsbereich "Schmiedeweg" dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und Regelungen der Klarstellungssatzung mit Abrundungen außer Kraft.  
*Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB*



# TEIL A: PLANZEICHNUNG

## PLANZEICHENERKLÄRUNG

### FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 4 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung

0,2 GRZ - Grundflächenzahl (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

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

II<sup>G</sup> Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 13 (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 81 BbgBO)

Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 und 23 BauNVO)

a Abweichende Bauweise

Baugrenze

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereiches, Flächen für den Gemeinbedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Flächen für den Gemeinbedarf

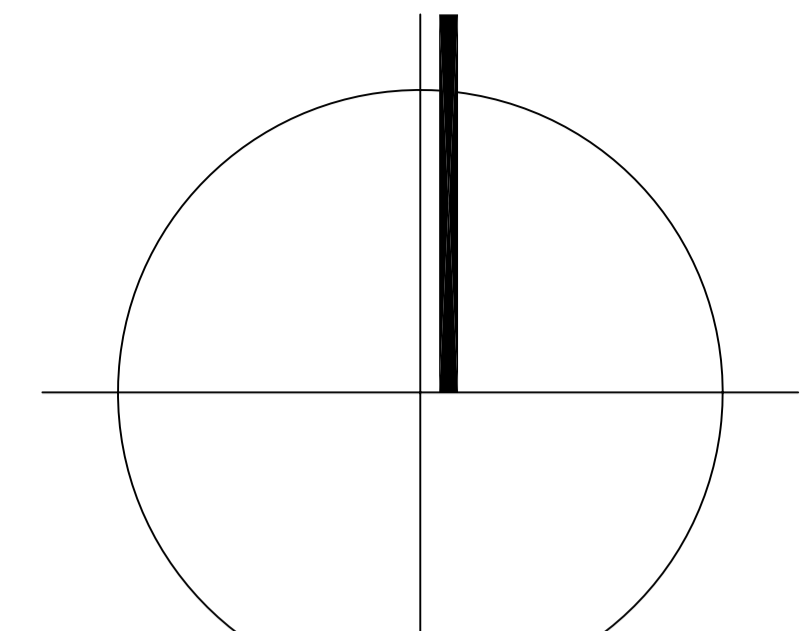
Öffentliche Verwaltungen "Bürgerhaus"

Feuerwehr

Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche

Straßenbegrenzungslinie



Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

öffentliche bzw. private Grünflächen festgesetzt

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Anpflanzung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

Sonstige Planzeichen

Metalbau- und Schlossereibetrieb als besonderer Nutzungszweck von Flächen, der durch besondere städtebauliche Gründe erforderlich wird (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Linie der Begrenzung von Flächen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Bodendenkmal (BD) "Historischer Ortskern Blumenhagen" (§ 9 Abs. 6 BauGB)

Geltungsbereich der Klarstellungssatzung mit Abrundungen, gemäß § 34 (4) Nr. 1 und 3 BauGB, § 4 (2a) BauGB-Maßnahmensatz (§ 9 Abs. 4 BauGB)

LEGENDE DER PLANGRUNDLAGE

Vermessung

Flur- und Flurstücksgrenzen mit Flur- und Flurstücksnummern

# TEIL B: TEXT

## BAUPLANUNGSRECHTLICHE FESTSETZUNGEN

Art der baulichen Nutzung

1. In den allgemeinen Wohngebieten (WA) sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 und 5 der BauNVO (Anlagen für Verwaltungen, Tankstellen) nicht Bestandteil des Bebauungsplans. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

2. In den Baugebieten mit der abweichenden Bauweise "a" sind nur Gebäude mit seitlichem Grenzabstand und mit einer Länge von höchstens 18,0 m zulässig. Diese Gebäudelängen dürfen durch Wintergärten, Balkone, Loggien sowie überdachte Terrassen und Eingänge überschritten werden. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 Abs. 4 BauNVO

3. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkone, Loggien bis 1,5 m zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO

4. Stellplätze und Garagen sind in allen Baugebieten auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 6,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

5. In den Baugebieten sowie in den öffentlichen und privaten Grünflächen ist eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonsteinbau, Fugenverguß, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Vollverfestigung von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Geh-, Fahr- und Leitungsrechte

6. Die Fläche A-B-C-D-E-F-G-A ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 92, 93/5 und 163 der Flur 2 und mit einem Leitungsrecht zu Gunsten der zuständigen Unternehmensträger zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB

Immissionsschutz

7. Entlang der Linie S1 - S2 ist eine 2,5 m hohe und 40 m lange Lärmschutzwand mit einem Schalldämm-Maß (Rw nach DIN 4109, Ausgabe November 1989) von mindestens 20 dB zu errichten. Bezugsfläche für die Unterseite der über dem Gelände 2,5 m hoch zu errichtenden Lärmschutzwand ist 4,8 m über DHHN 92. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Flächen für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

8. Die in den Flächen mit einem besonderen Nutzungszweck gelegenen Flächen sind Flächen, auf denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als Ausgleich sind die privaten Grünflächen mit den Zweckbestimmungen "Schutzgrün A" und "Schutzgrün B" als Wiesentfläche anzulegen. Mit Ausnahme der Fläche des Gehrichtes ist innerhalb dieser Grünflächen parallel zur Grenze der Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Metalbau- und Schlossereibetrieb" in einer Breite von mindestens 5 m eine Gehölzpflanzung mit Arten der Pflanzliste und einer Mindestbepflanzung von 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> Pflanzfläche vorzunehmen. Parallel zu dieser Gehölzpflanzung sind innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün A" in einer Reihe 8 Bäume und innerhalb der Grünfläche "Schutzgrün B" 11 Bäume mit Arten der Pflanzliste zu pflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 1a BauGB

9. Die im allgemeinen Wohngebiet WA 1 gelegenen Flächen sind Flächen, in denen Eingriffe in Natur und Landschaft erfolgen. Als grundstücksbezogener Ausgleich sind innerhalb des allgemeinen Wohngebietes WA 1 - auf der Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> sowie 1 Baum je 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. - je angefangene 100 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Laubbäum der Art Acer campestre (Feldahorn) in einem Abstand von 1 m von der Straßenbegrenzungslinie anzupflanzen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1a i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 25a und § 1a BauGB

10. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist je angefangene 350 m<sup>2</sup> zulässige Grundfläche ein Baum gemäß der Pflanzliste anzupflanzen und dauerhaft zu erhalten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

11. Im allgemeinen Wohngebiet WA 2 ist auf der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche für das Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen eine dichte Gehölzpflanzung anzulegen. Als Mindestbepflanzung gilt 1 Strauch je 1 m<sup>2</sup> sowie 1 Baum je angefangene 50 m<sup>2</sup> Pflanzfläche. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB

12. Pflanzliste Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 und 25 BauGB betroffene Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen und für die Anrechnung vorhandener Gehölze sind nur Laubbäume mit einem Mindeststammumfang von 16/18 cm und Obstbäume mit einem Mindeststammumfang von 10/12 cm sowie Gehölze gemäß folgender Pflanzliste zulässig:

Baumarten	Feldahorn	Straucharten	Roter Hartriegel
Acer campestre	Spitz-Ahorn	Cornus sanguinea	Haselnuß
Acer platanoides	Sand-Birke	Corylus avellana	Zweigrift, Weißdorn
Betula pendula		Crataegus laevigata	
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche	Crataegus monogyna	Eingriff, Weißdorn
Malus domestica	Kultur-Äpfel	Eunonymus europaeus	Gem. Spindelstrauch
Prunus avium	Hedera-Kirsche	Helix helix	Gem. Efeu
Prunus domestica	Pflaume	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus padus	Ausen-Traubenkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus communis	Kultur-Birne	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stiel-Eiche	Rhamnus catharticus	Purpier-Kreuzdorn
Salix alba	Silber-Weide	Ribes rubrum	Rose, Johannisbeere
Tilia cordata	Winter-Linde	Ribes uva-crispa	Stachelbeere
sowie alle Arten von Obstgehölzen		Rosa canina agg.	Hunds-Rose
		Rubus caesius	Kratzbeere
		Rubus fruticosus	Gewöhnl. Brombeere
		Rubus idaeus	Echte Himbeere
		Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnl. Schiefelball

4. OFFENLAGE DES GEÄNDERTEN ENTWURFS Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am .....2006 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes "Lauseberg I" und die Einholung der Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Der Beschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

13. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten "G" festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

14. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind: - begründete Dächer - bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandflächen zu diesen zulässig sind. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (BD). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Vorurachers. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

5. A B W Ä N G U N G S B E S C H L U S S Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

6. S A T Z U N G S B E S C H L U S S Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan "Lauseberg I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt. Schwedt / Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

7. G E N E H M I G U N G S V E R F A H R E N Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Lauseberg I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen\*) erteilt. Schwedt / Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

8. M A S S G A B E N E R F Ü L L U N G Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

9. A U S F E R T I G U N G Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 15.09.2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Lauseberg I" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder ortsüblich bekannt gemacht. Auf ihrer Sitzung am 15.09.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr. 269/13/05). Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.10.2005 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder ortsüblich bekannt gemacht. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10. B E K A N N T M A C H U N G Die Beteiligung der Genehmigung des Bebauungsplanes "Lauseberg I" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

## RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 21 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I/03 S.210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 19. Dezember 2005 (GVBl. I/05 S.267)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 40 des Gesetzes vom 21. Juni 2005 (BGBl. I S. 1818)

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl. I S. 350)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I 2004 S. 215)

# STADT SCHWEDT/ODER ORTSTEIL BLUMENHAGEN

## Bebauungsplan Lauseberg I mit den Geltungsbereichen Schmiedenweg und Lauseberg

**GEÄNDERTER ENTWURF**  
in der Fassung vom 07.04.2006

4. OFFENLAGE DES GEÄNDERTEN ENTWURFS Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am .....2006 gemäß § 4a Abs. 3 BauGB die öffentliche Auslegung des geänderten Entwurfes des Bebauungsplanes "Lauseberg I" und die Einholung der Stellungnahmen der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen und bestimmt, dass Stellungnahmen nur zu den geänderten Teilen abgegeben werden können. Der Beschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder am ..... ortsüblich bekannt gemacht.

13. In den Baugebieten, für die in der Planzeichnung die Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß mit einem hochgestellten "G" festgesetzt ist, muss das zulässig oberste Geschoss einer baulichen Anlage in einem Dachraum eingebaut sein. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

14. In den allgemeinen Wohngebieten sind die Dächer mit einer Neigung von mindestens 20° und höchstens 50° auszubilden. Ausgenommen von dieser Regelung sind: - begründete Dächer - bauliche Anlagen mit Flachdach, die nach § 6 Abs. 10 der Brandenburgischen Bauordnung unmittelbar an den Nachbargrenzen und ohne Abstandflächen zu diesen zulässig sind. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

NACHRICHTLICHE HINWEISE OHNE NORMENCHARAKTER Innerhalb des Plangebietes befindet sich ein Bodendenkmal (BD). Veränderungen und Maßnahmen an einem Bodendenkmal durch Bodeneingriffe jeglicher Art bedürfen der Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde und sind dokumentationspflichtig in Verantwortung des Vorurachers. Wer Bodendenkmale entdeckt, muss dies unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzeigen. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 6 BauGB

5. A B W Ä N G U N G S B E S C H L U S S Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

6. S A T Z U N G S B E S C H L U S S Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplan "Lauseberg I" gemäß § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen und die Begründung mit dem Umweltbericht gebilligt. Schwedt / Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

7. G E N E H M I G U N G S V E R F A H R E N Die Genehmigung des Bebauungsplanes "Lauseberg I", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen\*) erteilt. Schwedt / Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

8. M A S S G A B E N E R F Ü L L U N G Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungserweiternden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt / Oder vom ..... erfüllt; die Hinweise sind beachtet. Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... bestätigt. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

9. A U S F E R T I G U N G Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 15.09.2005 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes "Lauseberg I" gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der durch die Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen. Der Beschluss wurde durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder ortsüblich bekannt gemacht. Auf ihrer Sitzung am 15.09.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung die Änderung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes beschlossen (Beschluss-Nr. 269/13/05). Dieser Beschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12.10.2005 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder ortsüblich bekannt gemacht. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)

10. B E K A N N T M A C H U N G Die Beteiligung der Genehmigung des Bebauungsplanes "Lauseberg I" sowie die Stelle, bei der der Bebauungsplan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entscheidungssprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Der Bebauungsplan ist am ..... in Kraft getreten. Schwedt/Oder, den ..... Der Bürgermeister (Siegel)