

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>	<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: 644/08
Der Bürgermeister Fachbereich/Abt.: 3  Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat:
Datum: 18.07.2008	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung
<b>Betreff:</b> Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes "Am Landgraben"		
<b>Beschlussentwurf:</b> 1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Am Landgraben“ fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bestätigt das vorliegende Abwägungsergebnis. 2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Personen, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis zu informieren. 3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt auf Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB den Bebauungsplan „Am Landgraben“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. 4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt die Begründung mit integriertem Umweltbericht zum Bebauungsplan. 5. Der Bürgermeister wird beauftragt für den Bebauungsplan „Am Landgraben“ auf Grundlage von § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung zu beantragen. 6. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist anzugeben, wo der Bebauungsplan mit der Begründung und der zusammenfassenden Erklärung (§ 10 Abs. 4 BauGB) während der Dienststunden von jedermann eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft verlangt werden kann.		
<b>Finanzielle Auswirkungen:</b> <input checked="" type="checkbox"/> keine <input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt <input type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt <input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt. <input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt. Einnahmen:                      Ausgaben:                      Haushaltsstelle:                      Haushaltsjahr:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindereinnahmen</u> 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 der Stadt Schwedt/Oder beschloss in ihrer Sitzung am 30. März 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Landgraben“ mit dem Ziel die südlich des Kreuzungsbereiches der Werner-Seelenbinder-Straße und der Karl-Teichmann-Straße gelegenen Flächen für die Entwicklung eines zwischen den Stadtteilen der Oberen und Unteren Talsandterrasse gelegenen Grünzuges zu sichern. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ vom 10. Mai 2006 ortsüblich bekannt gemacht. Seitdem hat der Bebauungsplan die durch das Baugesetzbuch vorgegebenen Verfahrensschritte durchlaufen. Mit dem Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes beauftragt die Stadtverordnetenversammlung den Bürgermeister für den Bebauungsplan bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung zu beantragen. Der Bebauungsplan tritt am Tage der Bekanntmachung der Genehmigung in Kraft.

**Schwedt/Oder**

**Bebauungsplan „Am Landgraben“**

**Bestehend aus:**                      **der Planzeichnung (Teil A)**  
                                                 **dem Text                      (Teil B)**  
                                                 **der Begründung**  
                                                 einschließlich Umweltbericht

**Juni 2008**



**Schwedt/Oder**

# **Bebauungsplan „Am Landgraben“**

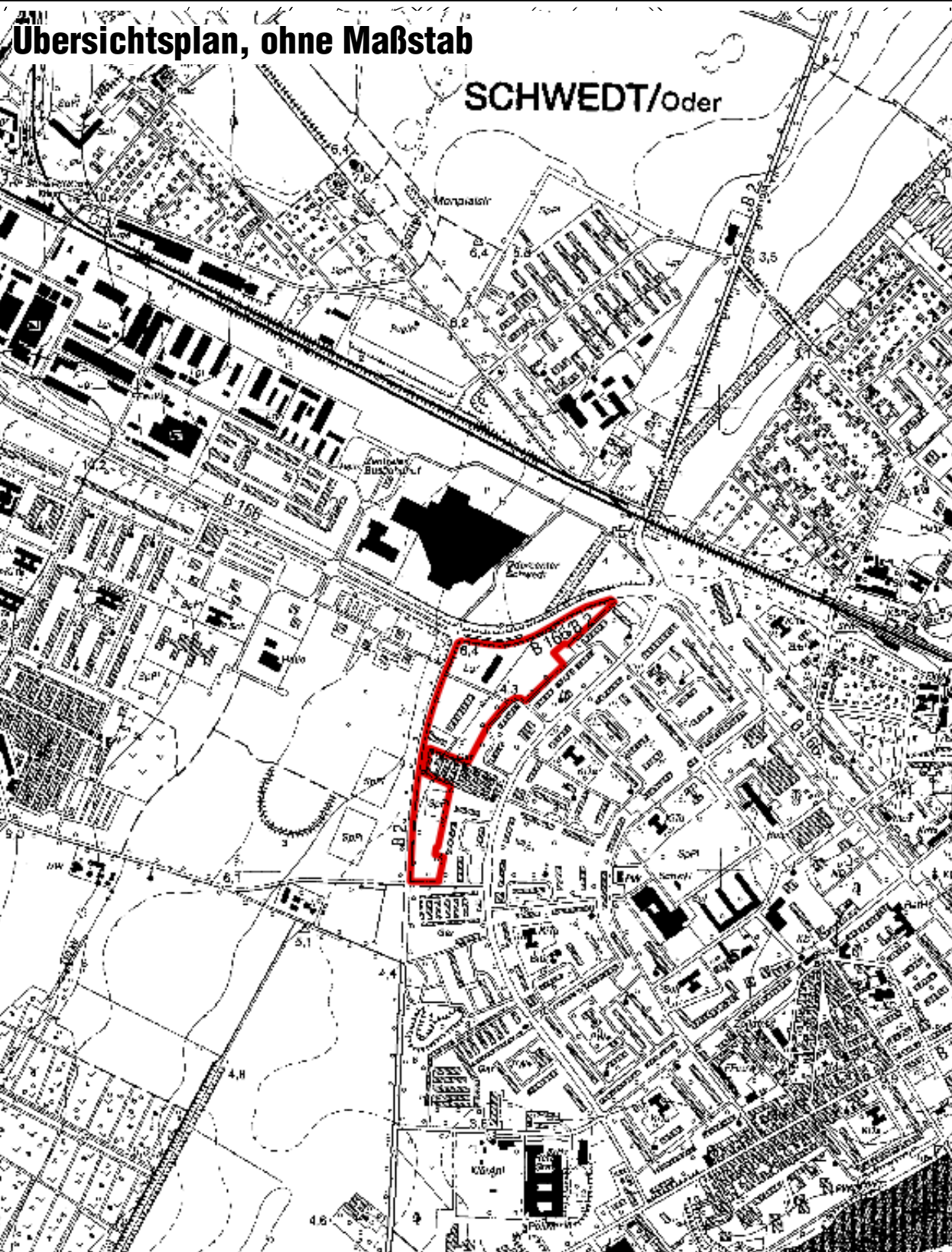
## **Teil A - Planzeichnung**

**Juni 2008**





# Planzeichnung (Teil A)



## Planzeichenerklärung

- Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
- Verkehrsfläche
  - Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung: Fuß- und Radweg
- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- öffentliche Grünfläche
  - Zweckbestimmung:
    - naturnahe Grünfläche
    - Spielplatz
- Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)**
- Graben
- Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Fläche zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern
  - Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern
- Sonstige Planzeichen**
- Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen, Zweckbestimmungen

- Rechtsgrundlage**
- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
  - dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686),
  - dem 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),
  - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenerordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
- Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" sind vorhandene Versiegelungen durch Gebäude oder Erschließungsflächen der Gebäude zu entfernen und als naturnahe Grünfläche anzulegen. Fuß- und Radwege sind maximal in einer Breite von 2,5 m anzulegen.
- Anpflanzungen und Bindungen für den Erhalt von Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)**
- Für festgesetzte Baum- und Strauchbepflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze der Pflanzliste zu verwenden.
  - Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch Laubgehölze der Pflanzliste zu ersetzen.
  - Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 qm Pflanzfläche mindestens 5 Bäume und 30 Sträucher anzupflanzen.
- Notwendige Schutzstreifen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Maßgaben der Leitungsträger vom Anpflanzen ausgenommen.

## Hinweise

- A) Pflanzliste**
- |                     |                     |                              |
|---------------------|---------------------|------------------------------|
| <b>Bäume:</b>       | <b>Sträucher:</b>   | <b>Roter Hartriegel</b>      |
| Acer campestre      | Cornus sanguinea    | Gemeine Hasel                |
| Acer platanoides    | Corylus avellana    | Zweig, Weißdorn              |
| Acer pseudoplatanus | Crataegus laevigata | Eing. Weißdorn               |
| Alnus glutinosa     | Crataegus monogyna  | Europäisches Pfaffenhäutchen |
| Betula pendula      | Euonymus europaea   | Faulbaum                     |
| Carpinus betulus    | Frangula alnus      | Rote Heckenkirsche           |
| Fraxinus excelsior  | Lonicera xylosteum  | Schlehe                      |
| Malus domestica     | Prunus spinosa      | Kreuzdorn                    |
| Malus sylvestris    | Rhamnus cathartica  | Hunds-Rose                   |
| Populus tremula     | Rosa canina         | Hecken-Rose                  |
| Prunus cerasifera   | Kultur-Pflaume      | Rosa tomentosa               |
| Prunus domestica    | Kultur-Birne        | Filz-Rose                    |
| Pyrus communis      | Wild-Birne          | Kratzbeere                   |
| Pyrus pyrausta      | Quercus robur       | Brombeere                    |
| Quercus robur       | Salix alba          | Himbeere                     |
| Salix alba          | Sorbus aucuparia    | Sal-Weide                    |
| Sorbus aucuparia    | Tilia cordata       | Bruch-Weide                  |
| Tilia cordata       | Ulmus glabra        | Salix fragilis               |
| Ulmus glabra        | Ulmus laevis        | Salix purpurea               |
| Ulmus laevis        | Ulmus minor         | Salix rubens                 |
| Ulmus minor         |                     | Salix viminalis              |
|                     |                     | Sambucus nigra               |
|                     |                     | Viburnum opulus              |
- B) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen**
- Die Maßnahme Entsigelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung "naturnahe Grünfläche" ist mit 3,325 qm, die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit 6.750 qm als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet Schwedt/Oder anrechenbar.
- C) Artenschutz**
- Unmittelbar vor Beseitigung vorhandener Baulichkeiten sind diese auf das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten oder Fledermausarten sachkundig zu untersuchen. Die Abrissarbeiten sind auf die Nutzungszeiträume der gefundenen Arten abzustimmen und müssen zeitlich versetzt stattfinden. Vor Beseitigung sind für vorhandene Fledermaus-quartiere sowie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten im Verhältnis 1:1 Ersatzlebensstätten innerhalb des Plangebietes zu schaffen.
- D) Denkmalschutz**
- Im gesamten Plangebiet ist für Vorhaben mit Eingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

## Verfahrensvermerke

- Aufgestellt auf Grund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 30.01.2006.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist am 10.06.2006 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ erfolgt.  
Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister
- Die für die Raumordnung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 27.09.2006 beteiligt worden.  
Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister
- Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig mit dem ausgewiesenen Stand vom März 2006 nach.  
Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in der Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.  
Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister
- Mit Beschluss vom 28.06.2007 wurde der Aufstellungsbeschluss geändert.  
Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses ist am 11.07.2007 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ erfolgt.  
Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung mit dem Umweltbericht haben in der Zeit vom 19.07.2007 bis 21.08.2007 während folgender Zeiten

montags - donnerstags	freitags	von 7:00 Uhr bis 18:00 Uhr sowie von 7:00 Uhr bis 12:00 Uhr
-----------------------	----------	-------------------------------------------------------------

gemäß § 3 Abs.2 BauGB in der Stadtverwaltung (Rathaus 1) öffentlich ausgeteilt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegung von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.07.2007 durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

6. Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am ..... die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

7. Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am ..... von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... gebilligt.

Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

8. Die Genehmigung dieser Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom ..... Az: ..... - mit Nebenbestimmungen und Hinweisen - erteilt.

Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

9. Die Nebenbestimmungen wurden durch den satzungsändernden Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom ..... erfüllt, die Hinweise sind beachtet.  
Das wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom: ..... Az: ..... bestätigt.

Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausgeteilt.

Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister

11. Die Erteilung der Genehmigung sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über dessen Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ..... ortsüblich durch Abdruck im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ bekannt gemacht worden.  
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Entschädigungsansprüchen (§ 44 BauGB) hingewiesen worden.

Schwedt/Oder, ..... Polzehl  
(Datum/Siegel) Bürgermeister


---

**Stadt Schwedt/Oder**  
**Bebauungsplan**  
**"Am Landgraben"**

Satzung

Stand: Juni 2008 M 1:2.000 im Original

Planverfasser: Seebauer, Wefers und Partner GbR, Berlin  
im Auftrag der Stadt Schwedt/Oder





**Schwedt/Oder**

**Bebauungsplan „Am Landgraben“**

**Teil B - Text**

**Juni 2008**





**Teil B: Text**

Auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I. S. 3316), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Geset- zes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesna- turschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- dem 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)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

werden für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Text- festsetzungen getroffen:

1. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ sind vorhandene Versiegelungen durch Gebäude oder Erschließungsflächen der Gebäude zu entfernen und als naturnahe Grünfläche anzulegen. Fuß- und Radwege sind ma- ximal in einer Breite von 2,5 m anzulegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 und Nr. 20)
2. Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortge- rechte, einheimische Laubgehölze der Pflanzliste zu verwenden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und Nr. 25)
3. Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch Laubge- hölze der Pflanzliste zu ersetzen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)
4. Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 qm Pflanzfläche mindestens 5 Bäume und 30 Sträucher anzupflanzen. Notwendige Schutzstreifen vorhandener

Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Maßgabe der Leitungsträger vom Anpflanzgebot ausgenommen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25)

Hinweise

A) Pflanzliste

Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Hohe Weide
Salix viminalis	Korb-Weide



Sambucus nigra  
Viburnum opulus

Schwarzer Holunder  
Gemeiner Schneeball

#### B) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Maßnahme Entsiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist mit 3.325 qm, die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit 6.750 qm als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet Schwedt/Oder anrechenbar.

#### C) Artenschutz

Unmittelbar vor Beseitigung vorhandener Baulichkeiten sind diese auf das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten oder Fledermausarten sachkundig zu untersuchen. Die Abrissarbeiten sind auf die Nutzungszeiträume der gefundenen Arten abzustimmen und müssen zeitlich versetzt stattfinden. Vor Beseitigung sind für vorhandene Fledermausquartiere sowie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten im Verhältnis 1:1 Ersatzlebensstätten innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

#### D) Denkmalschutz

Im gesamten Plangebiet ist für Vorhaben mit Eingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

**SCHWEDT/ODER**

**BEBAUUNGSPLAN " AM LANDGRABEN "**

**Begründung**  
**einschließlich Umweltbericht (gemäß § 2 a BauGB)**

Stand: Juni 2008

## Inhaltsverzeichnis

1	Planungsgegenstand.....	1
1.1	Anlass der Planung .....	1
1.2	Das Plangebiet.....	2
1.2.1	Räumlicher Geltungsbereich .....	2
1.2.2	Räumliche Einordnung / Benachbarte Nutzungen.....	3
1.2.3	Angaben zum Bestand / Flächennutzung und Bebauungsstruktur.....	3
1.2.4	Eigentumsverhältnisse.....	4
1.2.5	Erschließung.....	4
1.2.6	Bodendenkmale/Baudenkmale/Altlasten/Kampfmittel .....	5
1.3	Rechtlich beachtliche Tatbestände / Planungen .....	5
1.4	Andere beachtliche Tatbestände / Planungen .....	6
2	Entwicklung der Planungsüberlegungen und Zielvorstellungen des Plans .....	8
3	Umweltbericht.....	9
3.1	Inhalte und Ziele des Bebauungsplans .....	9
3.2	Angaben zum Standort und Untersuchungsraum .....	9
3.3	Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden .....	9
3.4	Festgelegte Ziele des Umweltschutzes .....	10
3.4.1	Fachgesetze .....	10
3.4.2	Fachplanungen .....	11
3.5	Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung .....	12
3.5.1	Schutzgut Pflanzen und Tiere.....	12
3.5.2	Schutzgut Boden .....	15
3.5.3	Schutzgut Wasser.....	17
3.5.4	Schutzgut Luft und Klima.....	18
3.5.5	Schutzgut Landschaft / Ortsbild.....	19
3.5.6	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit .....	20
3.5.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter .....	22
3.5.8	Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes.....	23
3.6	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen.....	23



3.7	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	24
3.8	Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen) .....	25
3.9	Eingriffsbewältigung .....	25
3.9.1	Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft .....	26
3.9.2	Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich.....	26
3.9.3	Bilanz .....	27
3.9.4	Ausgleichspotenzial für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches.....	27
3.10	Zusätzliche Angaben .....	28
3.10.1	Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung .....	28
3.10.2	Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben .....	28
3.10.3	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung.....	28
3.11	Allgemein verständliche Zusammenfassung.....	29
4	Wesentlicher Planinhalt.....	30
5	Abwägung .....	31
5.1	Entwickelbarkeit aus dem FNP-Entwurf .....	31
5.2	Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen.....	31
5.2.1	Teil A: Planzeichnung .....	31
5.2.2	Teil B: Textfestsetzungen .....	32
6	Auswirkungen des Bebauungsplans .....	36
7	Verfahren.....	36
8	Rechtsgrundlagen .....	38

## 1 Planungsgegenstand

### 1.1 Anlass der Planung

Ziel des Bebauungsplanes ist die planungsrechtliche Sicherung der im Kreuzungsbereich der Karl-Teichmann-Straße und Werner-Seelenbinder-Straße gelegenen Flächen als öffentliche Grünflächen.

Aufgrund gewerbeähnlicher Nutzung von Teilen der Fläche bis in die 1990er Jahren befinden sich auf dem Gelände ungenutzte Barackenbauten sowie flächige Versiegelungen. Sie weisen zum Teil bereits erhebliche Vandalismusschäden auf und werden von den angrenzenden Vegetationsbeständen zurückerobert.

Alle kommunalen Planungen, wie der Entwurf des Flächennutzungsplanes sowie verschiedene andere informelle Planwerke mit Beschlusslage der Stadtverordnetenversammlung sehen seit Mitte der 1990 Jahre für das Plangebiet öffentliche Grünfläche vor. Die Gründe hierfür liegen im Bereich der Gliederung und Verbindung der angrenzenden Stadtteile, in der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, im Freiflächen- und Biotopverbund, wie auch in den Auswirkungen auf das städtische Klima.

Eine konsequente Freiflächenentwicklung trägt auch dazu bei, an diesem verkehrsräumlichen Knoten innerhalb von Schwedt eine Pufferzone zwischen der vorhandenen Wohnbebauung am Julian-Marchlewski-Ring und den viel befahrenen Verkehrswegen Werner-Seelenbinder- und Karl-Teichmann-Straße zu erhalten und zu entwickeln.

Die vegetationsgeprägten Freiflächen im Plangebiet mit Verbindung zu den südwestlich und nordöstlich anschließenden Landschaftsräumen haben zudem wesentliche klimatische Austauschfunktionen innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Über die Niederung erfolgt ein Frisch- und Kaltlufttransport, der sich günstig auf die lokalen klimatischen Verhältnisse in den umgebenen Stadtquartieren auswirkt. Diese positiven klimatischen Effekte sollen erhalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden.

Darüber hinaus eignen sich die Flächen der Landgrabenniederung und so auch der Geltungsbereich aufgrund ihrer Durchgängigkeit und ihrer Verknüpfung mit der freien Landschaft in besonderer Weise, den Freiflächen wie auch den Biotopverbund innerhalb der Stadtfläche zu fördern.

Zur konsequenten Umsetzung des vorgesehen öffentlichen Freiraums im Verlauf der Landgrabenniederung ist es erforderlich vorhandene Fehlnutzungen und Barrieren abzubauen. Hierfür sind der Rückbau vorhandener Gebäude sowie die Entsiegelung von befestigten Flächen im Bereich der nicht genutzten gewerblichen Grundstücke notwendig.

Der Umstand vorhandener Baulichkeiten führte jedoch in der Vergangenheit immer wieder dazu, dass Bauanträge für unterschiedliche Nutzungen für Teile des Geländes gestellt wurden. Eine bauliche Entwicklung im

Bereich des Plangebietes wurde von der Stadt Schwedt/Oder im Rahmen von Planungsalternativen geprüft. Sie stünde jedoch eindeutig den bereits genannten gesamtstädtischen Interessen im Bereich der Stadt- und Landschaftsplanung entgegen. Baugesuche wurden daher ausnahmslos mit der Begründung abweichender kommunaler und städtebaulicher Interessen abgelehnt.

Mit Hilfe des Bebauungsplanverfahrens sollen nun allgemeinverbindliche Regelungen für eine geordnete städtebauliche Entwicklung dieser Außenbereichsfläche innerhalb der Schwedter Stadtfläche mit dem Ziel der Grünflächensicherung und –entwicklung getroffen werden.

Darüber hinaus ist vorgesehen, die naturschutzfachlich positiv zu beurteilenden Aspekte der Planung dieses Bebauungsplanes als Kompensationsmaßnahmen für künftige Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches, im Gemarkungsgebiet der Stadt Schwedt/Oder heranzuziehen. In diesem Zusammenhang wäre es auch möglich die notwendigen finanziellen Mittel zur Planumsetzung außerhalb der begrenzten Möglichkeiten der Stadt Schwedt/Oder zu erlangen.

## **1.2 Das Plangebiet**

### **1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet wird begrenzt:

- im Norden durch die Werner-Seelenbinder-Straße,
- im Osten durch die angrenzende Bebauung des Julian-Marchlewski-Ringes,
- im Süden durch die Verbindungsstraße vom Julian-Marchlewski-Ring zur Karl-Teichmann-Straße und
- im Westen durch die Karl-Teichmann-Straße.

Der Geltungsbereich umfasst 6,2 ha und beinhaltet die folgenden Flurstücke der Gemarkung Schwedt/Oder:

Flur 53 Flurstücke 62, 63, 100 (teilweise),

Flur 58 Flurstücke 6, 7, 8, 9/1, 9/2, 10/2 (teilweise), 11, 12/5, 57/4, 58, 59/2 (teilweise), 68/2, 78, 79, 80

Flur 63 Flurstücke 39/2



### **1.2.2 Räumliche Einordnung / Benachbarte Nutzungen**

Die Stadt Schwedt/Oder besteht aus zwei voneinander getrennten Stadtgebieten. Der erweiterten Altstadt (Untere Talsandterrasse) und der in den 70-iger und 80-iger Jahren westlich der Stadt errichteten Plattenbausiedlung (Obere Talsandterrasse).

Die beiden kompakten Stadtgebiete sind durch den großzügigen Grünzug, der Landgrabenniederung, die die Stadt von Südwesten nach Nordosten durchzieht, voneinander getrennt. Durch diesen Grünzug verläuft die Karl-Teichmann-Straße, die in ihrem weiteren Verlauf in die Werner-Seelenbinder-Straße (B166) einbindet.

Das Plangebiet befindet sich in diesem Grünzug, zwischen Karl-Teichmann-Straße und dem im westlichen Randgebiet der erweiterten Altstadt liegenden Wohngebiet Marchlewski-Ring. Nördlich und südlich wird von der die Werner-Seelenbinder-Straße (B166) bzw. dem Heinersdorfer Damm begrenzt.

Der Landgraben, der das Stadtgebiet im Verlauf der Landgrabenniederung durchzieht, verläuft direkt durch das Plangebiet.

Nördlich des Plangebietes, jenseits der Werner-Seelenbinder-Straße, befindet sich unmittelbar neben dem hier überwiegend naturbelassenen Grünzug das städtische Einkaufszentrum „Oder-Center“.

### **1.2.3 Angaben zum Bestand / Flächennutzung und Bauungsstruktur**

Das Plangebiet ist überwiegend unbebaut. Charakterisiert wird es durch Freiflächen unterschiedlicher Qualität. Die im Kreuzungsbereich Werner-Seelenbinder-Straße / Karl-Teichmann-Straße befindlichen Barackenbauten und Garagengebäude, die während der Zeit der Stadterweiterung als Baustelleneinrichtung dienten, wurden noch bis in die 90-ziger Jahre unterschiedlich gewerblich genutzt. Heute sind sie von Vandalismusschäden unterschiedlicher Stärke gekennzeichnet. Nachdem ein Teil der südlichen Baracke bis auf das Fundament nieder gebrannt war, wurde die gesamte Baracke im Frühjahr 2008 abgerissen.

Erschlossen wurden die gewerblich genutzten Grundstücke über eine Anbindung an die Karl-Teichmann-Straße. Über diese Erschließungsstraße verläuft heute eine viel genutzte Geh- und Radwegeverbindung vom Stadtzentrum über das Wohngebiet Marchlewski-Ring zur Karl-Teichmann-Str. und von da in den westlich gelegenen Teil der Stadt und zum Oder-Center.

Die Flächen zur Wohnbebauung am Marchlewski-Ring werden als wohnungsnaher Grünflächen genutzt. Im nördlichen Plangebiet sind es überwiegend Wiesenflächen mit eingestreuten Gehölzgruppen.

Ein am Rande des Wohngebietes liegender Garagenhof wurde weiter als die Wohnbebauung an die Karl-Teichmann-Str. herangeführt. Er Landgraben ist in diesem Bereich verrohrt und überbaut.

Der südlich des Garagenhofes liegende Plangebietsteil ist parkähnlich gestaltet und mit einem Spielplatz ausgestattet. Der hier parallel zur Karl-Teichmann-Str. verlaufende Geh- und Radweg endet vor dem Garagenhof im Wohngebiet.

Weiterführende Angaben zur Bestandssituation im Plangebiet sind dem Umweltbericht (Pkt. 4 der Begründung) zu entnehmen.

#### **1.2.4 Eigentumsverhältnisse**

Die Flächen östlich des Landgrabens befinden sich bis auf ein kleineres Flurstück des Wohnungsunternehmens im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder. Westlich des Grabens liegen sowohl Flächen der Stadt Schwedt/Oder als auch Flächen Privater Eigentümer.

Der Landgraben befindet sich nach dem Brandenburgischen Wassergesetz in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“.

#### **1.2.5 Erschließung**

##### **Stadttechnik**

Das Plangebiet ist im Bereich der ehemals gewerbeähnlich genutzten Fläche vollständig (Strom, Telekommunikation, Wasser, Abwasser, Gas) erschlossen. Die übrigen Flächen sind stadttechnisch nicht erschlossen.

Innerhalb des Geltungsbereiches verlaufen folgende Leitungstrassen:

- 20 kV Stromkabel der E.ON edis AG im Bereich des südlichen Gehwegs der Werner-Seelenbinder-Straße,
- Telekommunikationsleitung der Deutschen Telekom AG von der östlich angrenzenden Wohnbebauung zur nördlichen Baracke, wobei die Trasse nicht dem Verlauf der hier vorhandenen Wegebeziehung folgt,
- Leitungstrassen der Stadtwerke Schwedt GmbH in der Wegeverbindung aus dem Wohngebiet zur Karl-Teichmann-Straße.

##### **Verkehr**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist über die angrenzenden Straßen (Heinersdorfer Damm, Karl-Teichmann-Straße sowie Werner-Seelenbinder-Straße) gesichert. Von der Karl-Teichmann-Straße führt

eine Erschließungsstichstraße in das Plangebiet zu den ehemals gewerblich genutzten Flächen.

Im Planungsgebiet befinden sich gesamtstädtisch bedeutsame Fuß- und Radwegebeziehungen. Ein Weg führt von Westen nach Osten aus dem Stadtteil Talsand über die Achse der Rosa-Luxemburg-Straße auf die Stichstraße von der Karl-Teichmann-Straße und in deren Verlängerung in den Stadtteil Zentrum.

Die Nord-Südverbindung ist hingegen nur fragmentarisch ausgebildet. Sie führt von Süden über den parallel zur Karl-Teichmann-Straße verlaufenden Geh- und Radweg. Dieser endet jedoch im südlichen Teil des Plangebietes, wo der etwa 130 m nördlich des Heinersdorfer Damms nach Osten in das Wohngebiet verschwenkt. Entlang der Karl-Teichmann-Straße verläuft erst nördlich der vorhandenen Stichstraße ein begleitender Fuß- und Radweg zur Werner-Seelenbinder-Straße.

### **1.2.6 Bodendenkmale/Baudenkmale/Altlasten/Kampfmittel**

Nach bisherigen Erkenntnissen befinden sich innerhalb des Plangebietes weder Boden- noch Baudenkmale.

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2006 darauf hin, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Geländes Belastungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können. Das trifft insbesondere für das Flurstück 9/2 zu. Die hier infolge eines gelöschten Brandes durchgeführten Untersuchungen des Bodens ergaben in der obersten Bodenzone (0-0,5 m uGOK) erhöhte Gehalte an Zink im Eluat, die den LAGA-Zuordnungswert Z 1.2 begründen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist der anfallende Bodenaushub aus diesem Bereich gemäß LAGA zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

Weiterhin weist der Kampfmittelbeseitigungsdienst in seiner Stellungnahme vom 23.01.2007 darauf hin, dass eine erste Bewertung des Geltungsbereiches ergeben hat, dass sich das Plangebiet in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet. Damit ist für die Ausführung von Erdarbeiten eine Munitionsfreiheitsbescheinigung erforderlich.

### **1.3 Rechtlich beachtliche Tatbestände / Planungen**

#### Raumordnung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung nennt die Inhalte des Bebauungsplanes in ihren Stellungnahmen vom 29.01.2007 bzw. 20.11.2006 als mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.

### Flächennutzungsplan

Schwedt/Oder besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es liegt seit dem November 2001 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche, Parkanlage dargestellt wird.

Formell handelt es sich beim vorliegenden Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB. Dabei sollen die Gründe, die die Stadt zur Aufstellung des Bebauungsplans veranlassten und die eine Aufstellung erforderlich machten, hinreichend sein (vgl. Pkt. 1.1 der Begründung), um als dringende Gründe für die "vorzeitige" Aufstellung im Sinne § 8 Abs. 4 Satz 1 BauGB zu gelten.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung sind die grundsätzlichen Planinhalte aus dem FNP-Entwurf abgeleitet, so dass davon ausgegangen werden kann, dass der Bebauungsplan der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt insgesamt nicht entgegensteht.

## **1.4 Andere beachtliche Tatbestände / Planungen**

### Rahmenplan Werner-Seelenbinder-Straße / Heinersdorfer Damm

Der Rahmenplan Werner-Seelenbinder-Straße / Heinersdorfer Damm mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 11.09.1997 sieht für den Geltungsbereich die Sicherung und Entwicklung von Grünflächen vor. Sie sind Teil eines Grünflächenverbundes, der aus der Landschaft über die südliche Stadtzufahrt kommend, das Stadtgebiet durchzieht und nördlich der Stadt im Verlauf des Landgrabens wieder in die Landschaft übergeht.

Im Bereich des Plangebietes stellt der Rahmenplan östlich des Landgrabens private Spielplatzflächen und westlich des Grabens den „Landgrabenpark“ dar.

Begründet werden die Darstellungen mit der perspektivischen Entwicklung des Freiflächenverbundes, mit der Funktion der Fläche als Pufferzone zwischen der Karl-Teichmann-Straße und der angrenzenden Wohnbebauung sowie mit zu erwartenden günstigen Auswirkungen auf das Stadtklima.

### Kommunales Entwicklungskonzept zum Stadtumbau

Das kommunale Entwicklungskonzept zum Stadtumbau mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 31.03.2004 nennt als städtebauliches Entwicklungsziel für den Geltungsbereich den Ausbau des „Grünen Rings“, der am Rande der Schwedter Kernstadt und so auch zwischen den Stadtteilen Zentrum und Talsand verläuft.

### Kommunaler Verkehrsentwicklungsplan

Der Verkehrsentwicklungsplan wurde am 28.06.2007 durch die Stadtverordnetenversammlung beschlossen. Er stellt im Bereich des Plangebietes

Stadt Schwedt /Oder | Bebauungsplan „Am Landgraben“ |  
Begründung Juni 2008

die vorhandene Fuß- und Wegebeziehung über die Stichstraße dar. Zur Überwindung der viel befahrenen Karl-Teichmann-Straße ist in diesem Bereich eine Querungshilfe vorgesehen.

Ein weiterer Geh- und Radweg wird von Süden über den parallel zur Karl-Teichmann-Straße verlaufenden Weg innerhalb der südlichen Parkanlage dargestellt, der sich nach Norden bis zur oben genannten Wegebeziehung fortsetzt. Von hier verschwenkt er auf den an der Karl-Teichmann-Straße befindlichen Geh- und Radweg.

#### Landschaftsplan

Der Entwurf des Landschaftsplanes Schwedt/Oder vom Juli 1999 stellt für die Flächen im Plangebiet öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Weitere Aussagen des Landschaftsplanes werden im Umweltbericht (unter Pkt. 3.6.2) beschrieben.



## **2 Entwicklung der Planungsüberlegungen und Zielvorstellungen des Plans**

Bereits im Rahmen der Flächennutzungsplanung und der Erstellung des Landschaftsplanes ab dem Jahre 1995 wurde über die Entwicklung der Freiflächen zwischen den Stadtteilen Zentrum und Talsand diskutiert.

Beide Planwerke, wie auch nachfolgende informelle Planungen kamen zu dem Schluss, dass die Landgrabenniederung innerhalb der Stadt als öffentlicher Freiraum beibehalten und entwickelt werden soll. Die Gründe hierfür sind vielfältig. Sie liegen im Bereich der Förderung der Stadtstruktur sowie der Gliederung und Verbindung der angrenzenden Stadtteile, in der Aufwertung des Orts- und Landschaftsbildes, im Freiflächen und Biotopverbund, wie auch in den Auswirkungen auf das städtische Klima.

Als verbindendes Element wird hier aufgrund der naturräumlichen Gegebenheiten eine konsequente Freiflächenentwicklung gesehen, deren Rückrat der Landgraben ist. Sie trägt dazu bei, an diesem verkehrsräumlichen Knoten innerhalb von Schwedt das Orts- und Landschaftsbild wesentlich aufzuwerten. Neben der Herausarbeitung der landschaftlichen Besonderheit, des Landgrabens, vermitteln die Freiflächenstrukturen zwischen den Stadtteilen, stellen Wegebeziehungen her und bieten der Wohnbebauung am Julian-Marchlewski-Ring eine Pufferzone zu den viel befahrenen Verkehrswegen Werner-Seelenbinder- und Karl-Teichmann-Straße.

Darüber hinaus eignen sich die Flächen der Landgrabenniederung und so auch der Geltungsbereich aufgrund ihrer Durchgängigkeit und ihrer Verknüpfung mit der freien Landschaft in besonderer Weise, den Freiflächen wie auch den Biotopverbund innerhalb der Stadtfläche zu erhalten und zu fördern.

Die vegetationsgeprägten Freiflächen im Plangebiet mit Verbindung zu den südwestlich und nordöstlich anschließenden Landschaftsräumen haben zudem wesentliche klimatische Austauschfunktionen innerhalb des bebauten Stadtgebietes. Über die Niederung erfolgt ein Frisch- und Kaltlufttransport, der sich günstig auf die lokalen klimatischen Verhältnisse in den umgebenen Stadtquartieren auswirkt. Diese positiven klimatischen Effekte sollen erhalten und nach Möglichkeit ausgebaut werden.

Zur konsequenten Umsetzung des vorgesehen öffentlichen Freiraums im Verlauf der Landgrabenniederung ist es notwendig vorhandene Fehlnutzungen und Barrieren abzubauen sowie zu den angrenzenden Hauptverkehrsflächen eine teils abschirmende aber auch vermittelnde Bepflanzung anzuordnen. Hierzu zählen der Rückbau vorhandener Gebäude sowie die Entsiegelung von befestigten Flächen im Bereich der nicht genutzten gewerblichen Grundstücke sowie Bepflanzungsmaßnahmen zur Werner-Seelenbinder- und Karl-Teichmann-Straße.

### **3 Umweltbericht**

#### **3.1 Inhalte und Ziele des Bebauungsplans**

Der Bebauungsplan setzt nahezu den gesamten Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung naturnahe Grünfläche fest. Damit soll einer andersartigen bzw. baulichen Flächeninanspruchnahme im Bereich der Landgrabenniederung entgegen gewirkt werden.

Darüber hinaus werden die wesentlich prägenden Großgehölzbestände im Süden entlang der Karl-Teichmann-Straße sowie in der Mitte des Geltungsbereiches zur Erhaltung festgesetzt. Ergänzend sind entlang der Karl-Teichmann-Straße im Norden sowie entlang der Werner-Seelenbinder-Straße Gehölzanzpflanzungen vorgesehen.

Der im Süden und Norden bereits vorhandene Fuß- und Radweg parallel zur Karl-Teichmann-Straße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung festgesetzt und so ergänzt, dass eine zusammenhängende Nord-Südverbindung entsteht. Auch die Wegebeziehung über die vorhandene Stichstraße wird als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ gesichert.

Im Bereich des Heinersdorfer Damms und der Werner-Seelenbinder-Straße wird der Bestand der vorhandenen Verkehrsflächen festgesetzt.

Weiterhin werden textliche Regelungen zum Abriss und zur Renaturierung der ehemals gewerbeähnlich genutzten Gebäude und Flächenversiegelungen getroffen. Diese Entsiegelungen wie auch die Gehölzanzpflanzungen sollen als Kompensationsmaßnahmen für künftige Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches, im Gemarkungsgebiet der Stadt Schwedt/Oder, ähnlich einem „Öko-Konto“ heran gezogen werden.

#### **3.2 Angaben zum Standort und Untersuchungsraum**

Untersuchungsraum der Umweltprüfung ist der unter Punkt 1.2.1 beschriebene Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Landgraben“. Er umfasst eine Fläche von 6,2 ha zwischen den Stadtteilen Zentrum und Talsand, in der der Landgraben verläuft.

Da über das Plangebiet hinausgehende wesentliche Umweltauswirkungen aufgrund der Planung nicht zu erwarten sind, wird als Untersuchungsraum der Geltungsbereich definiert.

#### **3.3 Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Grund und Boden**

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 6,2 ha, die bereits im Bestand zum Teil als öffentliche Grünflächen oder private Freiflächen genutzt werden. Im Bereich der ehemaligen gewerbeähnlichen Nutzungen

ist eine Entsiegelung durch Gebäudeabriss und das Entfernen bzw. Verringern von Erschließungsflächen von insgesamt ca. 0,43 ha zu erwarten.

Weiterhin sind Anpflanzgebote auf etwa 0,69 ha sowie Erhaltungsgebote für vorhandene Gehölzbestände auf etwa 0,81 ha vorgesehen.

### 3.4 Festgelegte Ziele des Umweltschutzes

#### 3.4.1 Fachgesetze

##### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Für das Bebauungsplanverfahren sind sowohl der in § 1 a Abs. 2 BauGB geforderte sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden als auch die in § 1 a Abs. 3 BauGB benannte Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz beachtlich.

##### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

##### **Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)/ Brandenburgisches Naturschutzgesetz BbgNatSchG**

Die Eingriffsregelung nach dem BNatSchG sowie die sich aus § 21 BNatSchG ergebenden Verpflichtungen zur Vermeidung sowie zum Ausgleich und Ersatz sind beachtlich.

##### Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan.

##### **Schutzgebiete / Schutzobjekte**

###### FFH-Gebiete

FFH-Gebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Die nächstgelegenen Gebiete befinden sich etwa 8 km nordöstlich (Nr. 423 - „Müllerberge“) bzw. 10 km nördlich (Nr. 460 – „Randow-Welse-Bruch“) des Plangebietes.

###### Vogelschutzgebiete (EU SPA)

Europäische Vogelschutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das nächstgelegene Gebiet mit der EU-Nr. DE 2751-421 und der Landes-Nr. 7016 "Randow-Welse-Bruch" befindet sich etwa 7 km nördlich des Plangebietes.

###### Naturschutzgebiete / Landschaftsschutzgebiete

Landschafts- oder Naturschutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das Naturschutzgebiet "Müllerberge" befindet sich etwa 8 km östlich vom Plangebiet.

### Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet kommen keine gemäß § 32 BbgNatSchG gesetzlich geschützten Biotope vor.

### Artenschutz

In § 42 BNatSchG wird der Schutz besonders geschützter Tier- und Pflanzenarten geregelt. Danach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen, Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Teile oder Entwicklungsformen abzuschneiden, abzupflücken, aus- oder abzureißen, auszugraben, zu beschädigen oder zu vernichten,
3. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten an ihren Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtstätten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen oder ähnliche Handlungen zu stören,
4. Standorte wild lebender Pflanzen der streng geschützten Arten durch Aufsuchen, Fotografieren, Filmen der Pflanzen oder ähnliche Handlungen zu beeinträchtigen oder zu zerstören.

### Berücksichtigung:

Eine Berücksichtigung von Schutzgebieten und Schutzobjekten ist nicht erforderlich. Sie sind entweder im Plangebiet nicht vorhanden oder befinden sich in einer Entfernung, die eine Betroffenheit ausschließen. Die Behandlung artenschutzrechtlicher Belange ist im Rahmen notwendiger Abrissgenehmigungen sichergestellt.

## **3.4.2 Fachplanungen**

### **Landschaftsplan**

Der Entwurf des Landschaftsplanes Schwedt/Oder vom Juli 1999 stellt für die Flächen im Plangebiet öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage dar. Die Fläche ist zudem symbolisch als potentielle Fläche für Ausgleich- und Ersatzmaßnahmen gekennzeichnet. Als Ziel nennt der Entwurf des Landschaftsplanes hier die naturnahe Gestaltung und Bepflanzung des Landgrabens.

Der Erläuterungsbericht zum Landschaftsplanentwurf beschreibt den neu ausgewiesenen „Landgrabenpark als landschaftliches Bindeglied (...) zwischen den Stadtteilen Zentrum und Talsand“. Der Text führt weiterhin aus: „Leitbild der Gestaltung beim Landgrabenpark sind einerseits die landschaftliche Prägung der Parkanlage im Außenbereich sowie andererseits die städtische Prägung im Schnittbereich beider Stadtteile zwischen dem Heinersdorfer Damm und der Werner-Seelenbinder-Straße. Der Verlauf des Landgrabens dient als natürliches "Rückgrat" des Parks. Mit der umgebenden Landschaft wird der Park durch Wege entlang des Grabens verknüpft.“

### **3.5 Derzeitiger Umweltzustand und Prognose der Entwicklung bei Durchführung der Planung (schutzgutbezogen)**

Im Folgenden wird für jedes Schutzgut einzeln der derzeitige Zustand des Planungsgebietes beschrieben und bewertet, um daran anschließend die Entwicklung nach Durchführung der Planung zu prognostizieren.

#### **3.5.1 Schutzgut Pflanzen und Tiere**

##### **3.5.1.1 Bestand**

###### **Potentiell natürliche Vegetation**

Auf den sandigen Böden der unteren Talsandterrassen des Unteren Odertals tritt als natürliche Pflanzenformation der Kiefern-Traubeneichenwald in Erscheinung. Da die jungpleistozänen Sandböden in der Regel vergleichsweise silikat- und nährstoffreich sind, ist die Eiche (*Quercus petraea*) bestandsbildend.

Im Niederungsbereich der unteren Oder und der Welse erstreckt sich hingegen als natürliche Waldgesellschaft Erlen- und Erlen-Eschenwälder. In Abhängigkeit von den Nährstoffverhältnissen treten neben den Baumarten des Erlen-Eschenwaldes auf grundwassernahen Sanden Stieleiche und Hainbuche auf.

Im Plangebiet, das Teil der Landgrabenniederung ist, sind im Bereich der von Moorerden überlagerten Standorte Erlen-Eschenwälder mit Stieleichen und Hainbuche und im Bereich östlich des Grabens eher Kiefern-Traubeneichenwald zu erwarten.

###### **Biotope und Vegetationsstrukturen**

Die Biotope und Vegetationsstrukturen wurden im Sommer 2006 kartiert.

Im Plangebiet überwiegen Biotope der Grün- und Freiflächen sowie der Ruderalstandorte. Südlich des Garagenhofes ist die Fläche als Parkanlage mit Wiesenflächen und Großgehölzen ausgeprägt. Als Gehölze finden sich hier im Wesentlichen Linde, Kastanie, Ahorn und Pappel sowie vereinzelt Eiche und Weide. Im Bereich des Spielplatzes gibt es einen Hain aus Schwedischer Mehlbeere.

Die anschließenden Flächen nordwestlich des Landgrabens sind bis zur Werner-Seelenbinder-Straße als städtische Ruderalflächen anzusprechen. Entlang der Karl-Teichmann-Straße befinden sich Linden als Straßenbäume und innerhalb der Ruderalfläche sind Einzelbäume, wie Apfel, Eschenahorn, Birke, Linde und Weide sowie Gebüsche aus Sanddorn, Hartriegel oder Holunder eingestreut.

Die innerhalb der Flächen befindlichen Gebäude bzw. Gebäuderuinen sind von versiegelten Erschließungsflächen umgeben, die teilweise bereits stark bewachsen und überwuchert sind.



Östlich des Landgrabens schließen nördlich des Garagenhofes weitere gehölzgeprägte Grünflächen an. Um den Landgraben bilden hier Bestände aus Eschenahorn, Spitz- und Feldahorn, Weide, Hartriegel, Heckenkirsche, Holunder, Felsenbirne, Flieder und Forsytie u.a. einen sehr dichten Gehölzgürtel.

Die Flächen nördlich der Stichstraße und östlich des Landgrabens sind als städtische Rasenflächen angelegt, die mehrmals jährlich gemäht werden. Auch hier sind Gehölze wie Apfel, Pflaume, Ahorn, Flieder oder Weide eingestreut.

Entlang der Werner-Seelenbinder-Straße steht Spitzahorn als Straßenbaum.

Der Landgraben verläuft im Norden entlang der gemähten Wiese. An seinen direkten Ufern und im Bereich der Böschung treten vermehrt Seggenbestände auf, was auf feuchtere Standortverhältnisse schließen lässt.

### **Biotopverbund**

Der Landgraben zieht sich von der freien Landschaft im Südwesten der Stadt durch das Stadtgebiet bis in die freie Landschaft nach Nordosten. Die ihn begleitenden Freiflächen haben eine wesentliche Biotopverbindungsfunktion auch für nässe- und feuchteliebende Arten im Stadtgebiet. Über die Freiflächen der Wohngebiete bestehen zudem weitere Verknüpfungen in die städtischen Siedlungsbereiche.

### **Fauna**

Faunistische Erhebungen liegen nicht vor. Aufgrund der Biotopstruktur und –ausstattung werden im Plangebiet vorwiegend an städtische Standorte angepasste Arten vorkommen. Als Vertreter der Säugetierfauna sind hier Hausmaus, Brandmaus, Wanderratte und Wildkaninchen sowie Eichhörnchen und Igel im Bereich der Gehölzbestände und der südlichen Parkanlage zu nennen.

Weiterhin sind verschiedene Laufkäfer und Spinnen zu erwarten, Schmetterlinge hingegen werden aufgrund der fehlenden Blütenpflanzen eher eine untergeordnete Rolle spielen.

Als Brutvögel sind im Bereich der ausgedehnten dichten Gehölzbestände gehölzbrütende Arten, wie Amsel, Ringeltaube, Kohlmeise, Möchsgrasmücke, Zilpzalp u.a. wahrscheinlich. Auf den Brachflächen ist aufgrund der relativen Abgeschlossenheit (ausgenommen Verkehrslärm) das Vorkommen brodenbrütender Arten, wie Lerche oder Fasan anzunehmen. Aber auch Arten, die Reviere mit einer Mischung aus Gehölzbeständen und offenen Bereichen benötigen, wie beispielsweise der Neuntöter, sind im Plangebiet zu erwarten.

Hinweise für die Nutzung der vorhandenen Gebäude von gebäudebrütenden Vögeln (z.B. Schwalben-, Mauerseglernester) oder Fledermausquartiere wurde im Rahmen der Biotop- und Vegetationsstrukturkartierung nicht gefunden, ihr Vorkommen kann jedoch nicht ausgeschlossen werden.

Aufgrund des Landgrabens, der das Plangebiet durchzieht besitzt das Plangebiet zudem ein Potenzial für aquatische und amphibische Tierarten. Aufgrund der Tatsache, dass der Graben jedoch meist sehr wenig Wasser führt und im Sommer regelmäßig austrocknet ist die Bedeutung für diese Artengruppe jedoch eher gering.

Das Vorkommen geschützter Arten ist nicht bekannt aber aufgrund der Biotopausstattung durchaus möglich.

#### **3.5.1.2 Bewertung**

Die Flächen östlich des Landgrabens entsprechen großflächig angelegtem Siedlungsgrün innerhalb von Wohnungsbauflächen der 1960er bis 1970er Jahre. Ihre Wertigkeit bestimmt sich im Wesentlichen an den vorhandenen Gehölzbeständen, die südlich des Stichweges deutlich ausgeprägter und vielfältiger vorhanden sind.

Nördlich des Stichweges kommen den Rasenflächen mit Einzelgehölzen als Abstandgrün der Wohnbebauung eine geringe Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz zu. Aufgrund des Großgrüns sind hingegen die Flächen südlich des Stichweges bis zum Garagenhof als wertvolle Flächen innerhalb der Stadt anzusehen. Die Gehölzfläche bildet eine nahezu undurchdringliche Fläche, die durchaus Refugialfunktion für seltene und bedrohte Arten übernehmen kann.

Den parkartigen Strukturen im Süden des Planungsgebietes sind aufgrund ihrer teils stattlichen Einzelbäume eine mittlere Wertigkeit für den Biotop- und Artenschutz zuzuordnen.

Dem Landgraben selber kommt insbesondere im Hinblick auf seine Biotopverbundfunktion eine hohe Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt zu.

Die westlich des Grabens gelegenen Ruderalflächen mit eingestreuten Gehölzen sind innerstädtisch keine seltenen Biotope. Sie können jedoch insbesondere in Verbindung mit den angrenzenden Gehölzstrukturen eine Refugialfunktion für seltene und bedrohte Arten übernehmen, wodurch sie als Flächen mittlerer Wertigkeit anzusehen sind.

Die versiegelten und bebauten Flächen hingegen stellen keinen Lebensraum für Pflanzen und Tiere dar und besitzen daher keinen oder einen sehr eingeschränkten Wert für den Biotop- und Artenschutz.

#### **3.5.1.3 Prognose**

Im Bereich des geplanten Abschnitts des Fuß- und Radweges parallel zur Karl-Teichmann-Straße werden auf etwa 325 m bei einer Höchstbreite von 3 m maximal 975 qm Fläche versiegelt und damit bestehende Vegetationsbestände und Lebensräume vernichtet. Gehölzbestände sind aufgrund der Lage der geplanten Wegeverbindung nur in sehr geringem Umfang betroffen.

Durch den geplanten Gebäudeabriss und die vorgesehene Entsiegelung von insgesamt ca. 0,43 ha werden jedoch diese negativen Folgen aufgefangen. Die Maßnahmen wirken sich aufgrund ihrer Größe, die den Wegeneubau um ein vierfaches übersteigt positiv auf das Schutzgut Pflanzen und Tiere aus. Neue naturnahe Vegetationsbestände und Lebensräume werden geschaffen bzw. vergrößert, die zudem positive Wechselwirkungen mit den Schutzgütern Klima und Landschaftsbild erwarten lassen. Darüber hinaus wird auch der Biotopverbund verbessert.

Der Erhalt der wertvollen zusammenhängenden Gehölzbestände in der Mitte sowie im Süden des Plangebietes stellt sicher, dass die vorhandene positiven Funktionen für den Biotop- und Artenschutz auch künftig erhalten und weiterentwickelt werden.

Die Anpflanzungsmaßnahmen entlang der Hauptverkehrsstraßen von etwa 0,69 ha erhöhen den Strukturreichtum des Plangebietes und schaffen viele innere Ränder, die erfahrungsgemäß von besonderer Bedeutung für die Tier- und Pflanzenwelt sind.

Die Beseitigung von Zäunen ist für die heimische Tierwelt von Bedeutung und wirkt sich ebenfalls positiv auf den Biotopverbund aus.

Mit dem Gebäudeabriss kann ggf. auch der Verlust von Lebens- oder Teillebensraum für gebäudenutzende Tierarten, wie Feldermäuse oder Vögel einhergehen, die unter besondere artenschutzrechtliche Bestimmungen (vergl. Punkt 3.4.1) fallen. Im Rahmen der Hinweise sind hierzu Regelungen genannt, die bei den Abrissanträgen umgesetzt werden sollen. Genannt werden spezielle Untersuchungen sowie ggf. die Durchführung entsprechender Artenhilfsmaßnahmen, so dass insgesamt keine negativen Auswirkungen in diesem Zusammenhang zu erwarten sind.

### **3.5.2 Schutzgut Boden**

#### **3.5.2.1 Bestand Boden**

Nach der naturräumlichen Gliederung Brandenburgs gehört das Schwedter Gemarkungsgebiet zum südöstlichen Teil des Rücklandes der Mecklenburgischen Seenplatte, die bis weit in die Uckermark hinein reicht, sowie zum Odertal. Die naturräumlichen Haupteinheiten sind hier das Uckermärkische Hügelland, die Talsandterrassen des Unteren Odertals, die Untere Odertalniederung sowie die Welse-Niederung.

Innerhalb dieser naturräumlichen Haupteinheiten zählt das Planungsgebiet zu den Talsandterrassen des Unteren Odertals. Sie sind während den verschiedenen Zerfallsphasen des Pommerschen Stadiums von den nach Norden fliehenden Schmelzwässern abgelagert und gebildet worden. In der Regel lassen sich die Ebenen der Sandterrassen deutlich von den Niederungsbereichen unterscheiden. Dabei zeichnen sich die Talsandterrassen durch Reliefarmut aus, das Plangebiet liegt bei einer Höhenlage von etwa 5-6 m üNN. Geologische Ausgangsmaterialien sind entsprechend der Geologischen Karte von Preussen Moorerde über Talsanden bzw. Talsande südlich des Landgrabens.

#### Altlasten

Die Untere Bodenschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahme vom 07.12.2006 darauf hin, dass aufgrund der gewerblichen Vornutzung des Geländes Belastungen des Bodens nicht ausgeschlossen werden können. Das trifft insbesondere für das Flurstück 9/2 zu. Die hier infolge eines gelöschten Brandes durchgeführten Untersuchungen des Bodens ergaben in der obersten Bodenzone (0-0,5 m uGOK) erhöhte Gehalte an Zink im Eluat, die den LAGA-Zuordnungswert Z 1.2 begründen. Bei Eingriffen in den Untergrund ist der anfallende Bodenaushub aus diesem Bereich gemäß LAGA zu deklarieren und fachgerecht zu entsorgen.

#### **3.5.2.2 Bewertung Boden**

Die teilweise Nutzung der Flächen als Parkanlage bzw. Grünfläche und das sandige Ausgangsmaterial der Talsandterrassen führen dazu, dass im Plangebiet Böden mit allgemeinen Bodenfunktionen vorkommen.

Allein den Böden im unmittelbaren Umfeld des Landgrabens und nördlich davon, kommt aufgrund ihrer Überlagerung mit Moorerden eine geringfügig höhere Bedeutung als Lebensraum für Pflanzen und Tiere zu.

Im Bereich der versiegelten Flächen sind die Bodenfunktionen, wie insbesondere die Durchlässigkeit für die Grundwasserbildung (Infiltrationsfähigkeit) und die Lebensraumfunktion (Boden als Lebensraum für Pflanzen und Tiere) erheblich beeinträchtigt bis vollständig ausgeschaltet.

#### **3.5.2.3 Prognose Boden**

Im Bereich des geplanten Abschnitts des Fuß- und Radweges parallel zur Karl-Teichmann-Straße werden etwa 975 qm Fläche befestigt. Hiermit sind Beeinträchtigungen der Bodenfunktionen bis hin zu deren vollständigem Verlust verbunden.

Durch den geplanten Gebäudeabriss und die vorgesehene Entsiegelung von insgesamt ca. 0,43 ha werden jedoch diese negativen Folgen aufgefangen. Die Maßnahmen wirken sich aufgrund ihrer Größe, die den Weggeneubau um ein vierfaches übersteigt positiv auf das Schutzgut Boden aus. Zu erwarten sind zudem positive Wechselwirkungen zu den Schutzgütern Wasser, Klima, Pflanzen und Tiere sowie zum Landschaftsbild.

Die natürlichen Funktionen des Bodens zur Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden auf den entsiegelten Flächen wieder hergestellt. Neben der Wiedererlangung der Infiltrationsfähigkeit zur Grundwasserbildung sind die Standorte künftig als Lebensraum für Pflanzen und Tiere nutzbar.

Bei fachgerechter Deklaration und Entsorgung entsprechend der LAGA-Richtlinien der belasteten Böden sind negative Auswirkungen auf die Umwelt auszuschließen.

### **3.5.3 Schutzgut Wasser**

#### **3.5.3.1 Bestand Wasser**

##### 3.5.3.1.1 Grundwasser

Im Bereich des Plangebietes sind Flurabstände unter 2 m zu erwarten. Die Fließrichtung ist nach Südosten zur Oder orientiert.

##### 3.5.3.1.2 Wasserschutzzone

Das Plangebiet liegt innerhalb der Wasserschutzzone IIIa des Wasserwerks Schwedt mit einer Trinkwassergewinnungsanlage in den Schlosswiesenpoldern.

##### 3.5.3.1.3 Oberflächenwasser

Innerhalb des Plangebietes verläuft der Landgraben. Er stellt nach Brandenburgischem Wassergesetz ein Gewässer II. Ordnung dar und liegt in der Unterhaltungspflicht des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“.

Der Landgraben erstreckt sich zwischen den beiden Stadtteilen Zentrum und Talsand von südwestlicher in nordöstlicher Richtung und dient als Ableitung für die anliegenden Entwässerungsgräben. Er hat zwei Fließrichtungen, südlich des Heinersdorfer Dammes fließt er nach Südwesten und mündet in die Hohensaaten-Friedrichstaler-Wasserstraße und nördlich des Heinersdorfer Dammes nach Nordosten, wo er im ehemaligen Torfstich in den Fuchsjagdweiden mündet.

Im südlichen Abschnitt dient der Landgraben als Ableiter der Schwedter Kläranlage. Die Einleitmengen der Kläranlage sind unterschiedlich, so dass die Folge ein diskontinuierlicher Wasserstand ist. Im nördlichen Abschnitt, also innerhalb des Plangebietes, dient er allein der Entwässerung der umliegenden Freiflächen, Einleitpunkte sind nicht vorhanden. Je nach Jahreszeit und Witterungsbedingungen führt der Landgraben hier mehr oder weniger Wasser. In den Sommermonaten fällt er regelmäßig trocken.

Im Bereich der Karl-Teichmann- sowie der Werner-Seelebinder-Straße sowie des Garagenhofes verläuft der Landgraben verrohrt.



Im Plangebiet versickert das anfallende Niederschlagswasser auf den unbebauten Flächen ungehindert. Im Bereich der bebauten und versiegelten Flächen ist die Funktion der Grundwasseranreicherung gestört. Das Regenwasser wird hier in die unmittelbar angrenzenden Flächen entwässert.

### **3.5.3.2 Bewertung Wasser**

Aufgrund des bindigen Ausgangsmaterials und der sehr geringen Bau- dichte ist das Plangebiet durch eine hohe Grundwasserneubildungsrate gekennzeichnet. Gleichzeitig ist das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen wegen der sehr geringmächtigen und durchlässigen sowie pufferungsarmen Deckschichten stark gefährdet. Diese kritische Situation wird durch die Lage des Plangebietes innerhalb der Wasserschutzzone IIIa noch verschärft.

### **3.5.3.3 Prognose Wasser**

Für das Schutzgut Wasser werden sich durch die Planung keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Entsiegelungsmaßnahmen bewirken zwar eine Erhöhung der Flächenanteile auf denen anfallendes Niederschlagswasser direkt versickern kann, andererseits wird das Regenwasser der Gebäude und versiegelten Flächen schon jetzt in den direkt angrenzenden Flächen versickert. Das Grundwasserdargebot verändert sich demnach nicht.

Im Bereich des geplanten Abschnitts des Fuß- und Radweges parallel zur Karl-Teichmann-Straße sind aufgrund der geringen Breite von maximal 3 m und der Entwässerung in die angrenzende Fläche ebenfalls keine negativen Auswirkungen auf das Schutzgut Wasser zu erwarten.

## **3.5.4 Schutzgut Luft und Klima**

### **3.5.4.1 Bestand Luft und Klima**

Das Großklima Brandenburgs ist von einem ozeanisch-kontinentalen Übergangsklima geprägt, Schwedt/Oder ist hierbei dem "stärker kontinental beeinflussten Binnentiefland" zuzuordnen. Das Plangebiet liegt im Einflussbereich des Niederungsklimas der Odertalniederung.

Die lokalen Klimaverhältnisse werden durch die naturräumlichen Gegebenheiten, das Relief sowie die Oberflächenbeschaffenheit einschließlich der Art des Pflanzenbewuchse bestimmt.

Im Plangebiet sind klimatisch annähernd Freilandverhältnisse zu erwarten. Hierzu tragen die sehr geringe Bebauungs- und Versiegelungsdichte, die vorhandenen Vegetationsbestände sowie die Verbindung über den Landgraben und die ihn umgebenden Freiflächen zur freien Landschaft bei.

Die unmittelbar angrenzenden Hauptverkehrsstraßen Karl-Teichmann-Straße und Werner-Seelenbinder-Straße lassen auf lufthygienische Vorbelastung durch den Straßenverkehr schließen.

#### **3.5.4.2 Bewertung Luft und Klima**

Aufgrund der lokalklimatisch günstigen Voraussetzungen für das Planungsgebiet ist davon auszugehen, dass mit den umgebenden Siedlungsbereichen der Stadt wertvolle Luft- und Temperatúraustauschfunktionen bestehen. Sie tragen dazu bei, die klimatische Situation in den angrenzenden Siedlungsbereichen zu verbessern. Nach Westen stellen die vorhandenen riegelartigen Gebäude jedoch eine Barriere für die lokalen Austauschbeziehungen dar.

#### **3.5.4.3 Prognose Luft und Klima**

Im Bereich des geplanten Abschnitts des Fuß- und Radweges parallel zur Karl-Teichmann-Straße sind aufgrund der geringen Breite von maximal 3 m keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Durch den geplanten Abriss der im Geltungsbereich vorhandenen Baulichkeiten und flächigen Versiegelungen werden jedoch die positiven lokalklimatischen Funktionen im Gebiet gestärkt. Da Baumassen und versiegelte Flächen zu einer Erwärmung gegenüber den Freilandverhältnissen beitragen, führen deren Beseitigungen regelmäßig zu klimatischen Entlastungen für die betroffenen Flächen.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Beseitigung der nach Westen abriegelnden Gebäude eine Verbesserung des lokalen Luftaustausches mit den hier angrenzenden Flächen zu erwarten.

Die geplanten Gehölzanpflanzungen von etwa 0,69 ha tragen aufgrund ihrer temperatenausgleichenden Wirkung und der Verdunstungsleistung zur Verbesserung des lokalen Kleinklimas bei. Darüber hinaus erfüllen sie wichtige Funktionen für die Verbesserung der Luftqualität, indem Feinstäube gefiltert werden.

### **3.5.5 Schutzgut Landschaft / Ortsbild**

#### **3.5.5.1 Bestand Landschaft / Ortsbild**

Das Landschaftsbild wird naturräumlich geprägt durch die Lage in der Landgrabenniederung, wobei der Landgraben als landschaftliches Strukturmerkmal kaum erlebbar ist. Allein die begleitenden, teils stattlichen Weiden markieren seinen Verlauf.

Das Plangebiet ist gekennzeichnet durch große Wiesen- und Brachflächen mit Einzelbäumen und zum Teil größeren Gehölzinseln. Die vorhandenen teils ruinenhaften Gebäude sind von den östlich angrenzenden

Wohngebieten aufgrund abschirmender Gehölzbestände nur teilweise erlebbar.

Von den umgebenden Hauptverkehrsstraßen sind die Baulichkeiten hingegen deutlich wahrnehmbar, auch wenn sie insbesondere im Verlauf der Werner-Seelenbinder-Straße etwa 2 m unterhalb des Straßenkörpers liegen.

Entlang der Straßen befinden sich Straßenbaumbestände aus Ahorn (W.-Seelenbinder-Str.) und Linde (K.-Teichmann-Str.). Besondere Landschaftsbildelemente oder -kompositionen und Blickachsen kommen nicht vor.

#### **3.5.5.2 Bewertung Landschaft / Ortsbild**

Aufgrund der vereinzelt Gebäude innerhalb wenig strukturierten Frei- und Brachflächen kann das Landschaftsbild als ungeordnet und stadträumlich nicht integriert und damit zum überwiegenden Teil als gestört bewertet werden.

Von stadteinwärts auf der B166 (W-Seelenbinder-Str.) kommend vermittelt das Plangebiet beim Erreichen der Kernstadt keinen stadträumlich strukturierten und einladenden Eindruck.

#### **3.5.5.3 Prognose Landschaft / Ortsbild**

Das Landschafts- und Ortsbild wird bei Umsetzung der Planung deutlich aufgewertet, was zu positiven Wechselwirkungen mit dem Schutzgut Erholung führt.

Neben der Beseitigung störender Baulichkeiten und der Reduzierung vorhandener Erschließungswege (Stichstraße) auf ein an die Nutzung angepasstes Maß tragen insbesondere die geplanten Bepflanzungsmaßnahmen auf etwa 0,69 ha dazu bei, dass sich das Landschafts- und Ortsbild positiv entwickelt.

So werden stadteinwärts auf der B166 (W-Seelenbinder-Str.) kommend künftig öffentliche Grünflächen mit Gehölzbeständen der Auftakt der Kernstadt sein. Diese klare Nutzungszonierung zwischen Siedlungs- und Freiflächen bietet auch eine bessere Orientierung innerhalb des Stadtgefüges.

### **3.5.6 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit**

#### **3.5.6.1 Bestand Mensch und seine Gesundheit**

##### **Menschliche Gesundheit**

Innerhalb des Plangebietes leben und arbeiten keine Menschen. Von den vorhandenen Nutzungen gehen weiterhin keine Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohnnutzungen am Julian-Marchlewski-Ring aus.

Die unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnnutzung ist aufgrund der hohen Verkehrsbelastung auf der Karl-Teichmann- und der Werner-Seelenbinder-Straße einer erhöhten Luft- und Lärmbelastung ausgesetzt.

### **Erholung**

Die südlichen Flächen des Geltungsbereiches werden als Parkanlage mit Spielplatz für die wohnungsnaher Erholung der Bewohner der angrenzenden Bebauung genutzt. Weitere Spielplätze und Erholungsflächen liegen unmittelbar innerhalb der Wohnbebauung am Julian-Marchlewski-Ring.

Auch auf den nördlich gelegenen Freiflächen sind Erholungsnutzungen, wie Hundauslauf oder gelegentliches Kinderspiel zu beobachten. Die Flächen weisen jedoch keine speziellen Angebote auf.

Die ehemals gewerbeähnlich genutzten Flächen im Plangebiet sind eingezäunt und stehen für eine Erholungsnutzung nicht zur Verfügung.

Wichtigste Wegebeziehung im Plangebiet stellt die Stichstraße von der Karl-Teichmann-Straße und deren Weiterführung in das Wohngebiet am J.-Marchlewski-Ring dar. Sie ist insbesondere eine viel genutzte Geh- und Radfahrverbindung zwischen den Stadtteilen Zentrum und Talsand.

Weitere Wegebeziehungen gibt es im Norden des Gebietes. Hier führen Trampelpfade von der angrenzenden Wohnbebauung zur Werner-Seelenbinder-Straße. Im südlichen Plangebiet gibt es keine weiteren Wegebeziehungen zwischen West und Ost. Eine Nord-Süd-Verbindung erfolgt lediglich unmittelbar entlang der vorhandenen Wohnbebauung, die durch den Garagenhof unterbrochen wird oder im Verlauf der Karl-Teichmann-Straße, die jedoch südlich der Stichstraße keine begleitenden Fuß- und Radwege führt.

Im südlichen Plangebiet führt innerhalb der vorhandenen parkartig gestalteten Fläche ein Fuß- und Radweg vom Heinersdofer Damm bis zum Spielplatz, um nördlich von diesem nach Osten in das Wohngebiet zu verschwenken.

### **3.5.6.2 Bewertung Mensch und seine Gesundheit**

Die Erholungsnutzung im Plangebiet ist durch die angrenzenden Hauptverkehrsstraßen, insbesondere im Kreuzungsbereich dieser deutlich beeinträchtigt. Neben den Lärmemissionen aus dem Straßenverkehr, stellt vor allem im Norden des Gebietes der Verkehrsfluss eine psychologische Barriere in der Aneignung der Flächen dar.

Die eingezäunten, ehemals gewerbeähnlich genutzten Flächen im Plangebiet stellen eine Barriere für die Nutzbarkeit der Flächen für Erholungszwecke dar. Die vorhandenen Wegebeziehungen sind beschränkt auf die Ost-West-Verbindung über die vorhandene Stichstraße und die Wege am Rande der angrenzenden Wohnbebauung. Es fehlen weitere Verbindun-

gen zwischen den Stadtteilen sowie insbesondere im Nord-Süd-Verlauf des Plangebietes.

### **3.5.6.3 Prognose Mensch und seine Gesundheit**

#### **Menschliche Gesundheit**

Im Rahmen der Abrissarbeiten kann es zum Kontakt mit ggf. gesundheitsschädlichen Bauteilen oder –materialien kommen. Die geltenden gesetzlichen Regelungen zu Umgang und Entsorgung sowie arbeitsschutzrechtliche Bestimmungen schließen jedoch negative Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit aus.

Die geplanten dichten Bepflanzungen entlang der Karl-Teichmann- und der Werner-Seelenbinder-Straße im Norden des Plangebietes tragen neben einer psychologischen Abschirmung und damit einhergehenden Verbesserung des Wohlbefindens auch zur Verringerung der Luft- und Lärmbelastung für die unmittelbar angrenzenden Wohnbebauung bei. Die dichte Gehölzbepflanzung ist je nach Artenzusammensetzung dazu geeignet der Lärm- und Feinstaubausbreitung entgegen zu wirken.

#### **Erholung**

Durch die Beseitigung der vorhandenen, ehemals gewerbeähnlich genutzten Baulichkeiten und deren Einzäunungen erfolgt eine Verbesserung der Erholungseignung der vorhandenen Freiflächen. Der Flächenanteil öffentlich nutzbarer Flächen wird erhöht und Wegebeziehungen insbesondere in Richtung Nord-Süd werden mit der durchgängigen Ausweisung des Rad- und Fußweges ermöglicht.

Die geplanten Anpflanzungsmaßnahmen entlang der Hauptverkehrsstraße von etwa 0,69 ha bewirken zudem eine deutliche Verbesserung der Nutzungsfähigkeit der vorhandenen und neu zu schaffenden öffentlichen Freiflächen.

### **3.5.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter**

#### **3.5.7.1 Bestand 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 könnten.

Die untere Denkmalschutzbehörde weist in ihrer Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 18.10.2006 darauf hin, dass das Plangebiet in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden, liegt.

Weitere Kultur- und sonstige Sachgüter sind weder im Geltungsbereich, noch in den angrenzenden Flächen bekannt.

### **3.5.7.2 Prognose Kultur- und sonstige Sachgüter**

Negative Auswirkungen auf möglicherweise zu findende Bodendenkmale sind nicht zu erwarten, da die gesetzlich vorgeschriebenen Regelungen des Brandenburger Denkmalschutzgesetzes zur Anwendung kommen. Hiernach ist vor Baumaßnahmen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen eine denkmalrechtliche Erlaubnis bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen, im Rahmen derer erhebliche negative Auswirkungen auf Bodendenkmale ausgeschlossen sind.

Weitere Auswirkungen auf Kultur- und sonstige Sachgüter sind durch die Planung nicht zu erwarten.

### **3.5.8 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 Naturhaushalts, die sogenannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen also ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge.

Auf Wechselwirkungen zwischen den verschiedenen Schutzgütern wurde in den vorangegangenen Kapiteln 3.5.1 bis 3.5.7 bereits eingegangen. Deren erheblich umweltrelevante Auswirkungen wurden in den schutzgutbezogenen Einschätzungen mitberücksichtigt. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen ist nicht zu erwarten.

### **3.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen**

Mit der Umsetzung der Planung sind keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Geplant sind Maßnahmen, wie Entsiegelung und Gehölzanpflanzungen, die positive Umweltauswirkungen für das Plangebiet zur Folge haben werden.

Vermieden werden nachteilige Umweltauswirkungen durch die konsequente Freiflächenplanung im Geltungsbereich, es werden keine Bauflächen ausgewiesen, sondern vielmehr vorhandene bauliche Anlagen entfernt.

Die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie weitere Wegebeziehungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen



werden in ihrer Breite auf 3 bzw. 2,5 m begrenzt, um so eine möglichst geringe Versiegelung im Gebiet zu sichern.

Die Entsiegungsmaßnahmen von etwa 0,43 ha und die Gehölzanpflanzungen in einem Umfang von etwa 0,69 ha werden als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe aufgrund der geplanten Verkehrsflächen vorgesehen. Verbleibende Kompensationspotenziale sollen ähnlich einem „Öko-Konto“ für künftige Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches, im Gemarkungsgebiet der Stadt Schwedt/Oder anrechenbar sein.

Die positiven Auswirkungen dieser Maßnahmen wurden im Rahmen der Prognose für die einzelnen Schutzgüter unter Punkt 3.5 erläutert.

### **3.7 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung wird unter der Voraussetzung erstellt, dass die Flächen keiner von der heutigen Nutzung abweichenden Bestimmung zugeführt werden.

Die vorhandenen Gebäude würden aufgrund des natürlichen Zerfalls sowie weiterhin zunehmendem Vandalismus bis auf die Grundmauern zerfallen. Gebäudereste sowie flächig versiegelte Bereiche würden von Pioniervegetation überwuchert.

Für die Schutzgüter Boden und Wasser würden sich bei Nichtdurchführung der Planung keine wesentlichen Veränderungen ergeben. Der Anteil versiegelter Flächen bliebe unverändert und damit auch die Wasserbilanz. Auch die Bodenverhältnisse und der Anteil versiegelter und damit im Sinne der Bodenfunktion unwirksamer Flächen blieben gleich.

Die klimatische wie auch die lufthygienische Situation würde sich bei Nichtdurchführung der Planung aufgrund der zu erwartenden, sich sukzessive verdichtenden Vegetation westlich des Landgrabens voraussichtlich verbessern. Mit der Zeit würden sich auf den heute ruderalen Vegetationsflächen zunächst Vorwald-, später Waldbestände entwickeln, die sich sowohl auf die Luftfeuchte, die Lufttemperaturen als auch auf die Staubbildung positiv auswirken würden.

Die Vegetationsbestände würden sich hier im Zuge weiterhin ansiedelnder Gehölze über einen Zeitraum von ca. 20-30 Jahren zu Vorwaldbeständen entwickeln. Im weiteren Verlauf der Sukzession sind aufgrund des vom Grundwasser beeinflussten Bodens Waldgesellschaften entsprechend der potentiell natürlichen Vegetation wahrscheinlich.

Die als wohnungsnahen Grünflächen oder Parkanlagen genutzten Flächen östlich des Landgrabens würden sich bei Beibehaltung der Pflege lediglich im Alter der Gehölzbestände verändern.

Entsprechend der anzunehmenden Vegetationsentwicklung würden sich auch die Tiergruppen- und –artenzusammensetzung wandeln. Langfristig sind Arten zu erwarten, die an typische Erlen-Eschenwälder mit Stieleichen und Hainbuche angepasst sind. Hier würden sich vermehrt neben gehölzbrütenden Vogelarten, im Wald lebende Säugetiere und Insekten ansiedeln.

Die Landschaft und das Stadtbild würden sich über einen längeren Zeitraum der Waldentwicklung aber auch den zunehmenden Verfall der vorhandenen Gebäude zu einem naturnahen Waldraum wandeln.

Eine Einbeziehung des Planungsgebietes in ein System von Erholungsflächen oder ein öffentliches Wegenetz ist bei Nichtdurchführung der Planung nur schwerlich umsetzbar.

### **3.8 Anderweitige Planungsmöglichkeiten (Alternativen)**

Als alternative Planungsmöglichkeiten zu der geplanten Frei- und Grünflächenentwicklung sind für den innerstädtischen Standort des Planungsgebietes in erster Linie Siedlungsentwicklungen zu sehen.

Eine Wohnbebauung ist aufgrund der angrenzenden Hauptverkehrsstraßen und den damit einhergehenden Belastungen im Sinne gesunder Wohnverhältnisse nur schwer umsetz- und kaum vermarktbar.

Aufgrund der Lagegunst an den Hauptverkehrsstraßen Werner Seelenbinder- und Karl-Teichmann-Straße bietet sich für das Planungsgebiet in erster Linie eine Nutzung für den Gewerbe- und Dienstleistungssektor an. Nutzungen in diesem Zusammenhang gab es mit einem Tiefbauunternehmen und Autohandel schon in den vergangenen 10 Jahren.

Die vorhandenen Gebäude oder Gebäudeteile sind hierfür nicht oder nur stark begrenzt nutzbar. Eine finanziell tragbare Entwicklung als Gewerbe- und Dienstleistungsstandort ist nur in Verbindung mit weiteren Baulichkeiten und Erschließungsflächen umsetzbar.

Eine wenn auch nur teilweise bauliche Nutzung der Flächen würde in jedem Fall den kommunalen Planungsabsichten des Freiflächen- und Biotopverbundes sowie der Offenhaltung klimatisch positiv wirksamer Ausgleich- und Entlastungsräume im Verlauf der Landgrabenniederung entgegenstehen. Darüber hinaus wären für alle Schutzgüter der Umweltprüfung erhebliche negative Auswirkungen zu erwarten.

### **3.9 Eingriffsbewältigung**

Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit den §§ 18 bis 21 des Bundesnaturschutzgesetzes sowie den §§ 10 bis 18 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes anzuwenden.

Durch den Bebauungsplan „Am Landgraben“ werden Eingriffe in Natur und Landschaft gemäß § 10 Abs. 1 BbgNatSchG aufgrund der Neuausweisung von Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ vorbereitet. Insbesondere die Versiegelung bisher unversiegelter und vegetationsbestandener Fläche stellen gemäß der Positivliste des § 10 Abs. 2, Nr. 4 bzw. Nr. 9 Eingriffe in Sinne des Gesetzes dar.

Im Folgenden werden zunächst die zu erwartenden erheblichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft durch das Vorhaben unter Berücksichtigung der geplanten Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen ermittelt. Im Weiteren wird dann auf Grundlage der „Vorläufige(n) Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE)“ die geplanten Kompensationsmaßnahmen genannt, bewertet und in einer Bilanz den festgestellten Eingriffen gegenüber gestellt.

### **3.9.1 Ermittlung von Eingriffen in Natur und Landschaft**

Im Bereich des geplanten Abschnitts des Fuß- und Radweges parallel zur Karl-Teichmann-Straße werden auf etwa 325 m bei einer Höchstbreite von 3 m maximal 975 qm Fläche versiegelt. Folgen sind die erhebliche Beeinträchtigung der vorhandenen Bodenfunktionen, wie Pufferwirkung, Infiltrationsfähigkeit sowie Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Weiterhin werden ruderales Vegetationsbestände sowie im geringen Umfang Gehölzbestände (etwa 25 m x 6 m = 150 qm) beseitigt, was erhebliche Beeinträchtigungen des Biotop- und Artenschutzes auf diesen Flächen bedingt.

Beeinträchtigungen der klimatische Funktionen, wie Kaltlustableitung und -austausch, sind aufgrund der geringen und zudem linearen Flächenausbreitung im Verlauf des Landgrabens nicht zu erwarten. Ebenso werden Beeinträchtigungen der Grundwasserneubildung durch die geringe Breite des Weges, verbunden mit der Möglichkeit der unmittelbaren seitlichen Versickerung des Niederschlagswassers ausgeschlossen.

### **3.9.2 Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich**

Die konsequente Freiflächenplanung im Geltungsbereich stellt die wesentliche Maßnahme zur Vermeidung von Eingriffen in Natur und Landschaft dar. Es werden keine Bauflächen ausgewiesen, sondern vielmehr vorhandene bauliche Anlagen entfernt. Bestehende Gehölzbestände werden in einem Umfang von 0,81 ha zur Erhaltung festgesetzt.

Zur Minimierung der Versiegelung und damit auch zur Minimierung von Eingriffen im Plangebiet werden die Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ sowie weitere Wegebeziehungen innerhalb der öffentlichen Grünflächen in ihrer Breite auf 3 bzw. 2,5 m begrenzt.

Die Entsiegelungsmaßnahmen von etwa 0,43 ha und die Gehölzanpflanzungen in einem Umfang von etwa 0,69 ha werden als Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe aufgrund der geplanten Verkehrsflächen vorgesehen. Im Bereich der entsiegelten Flächen erfolgt eine deutliche Aufwertung der Bodenfunktionen, indem die Flächen nun Aufgaben, wie Pufferwirkung und Infiltrationsfähigkeit übernehmen können. Gleichzeitig bewirkt die Vegetationsentwicklung auf den Flächen eine signifikante Verbesserung des Biotopwertes und damit eine Erhöhung der Bedeutung der Flächen als Lebensraum für Pflanzen und Tiere.

Im Bereich der neu zu entwickelnden naturnahe Gehölzflächen wird ebenfalls das Potenzial der Flächen für den Biotop- und Artenschutz deutlich erhöht. Die geplanten Gehölzflächen bieten vielfältige und insbesondere an den Rändern und Säumen reich gegliederte Lebensräume.

### **3.9.3 Bilanz**

Durch den geplanten Gebäudeabriss und die vorgesehene Entsiegelung von insgesamt ca. 4.300 qm, verbunden mit einer Vegetationsentwicklung werden die Eingriffe in Folge der Radwegeplanung mit ca. 975 qm versiegelter Fläche vollständig ausgeglichen.

Die Anpflanzungsmaßnahmen naturnaher Gehölzbestände entlang der Hauptverkehrsstraßen von etwa 6.900 qm sind geeignet den Verlust von Gehölzbeständen in Folge der Radwegeplanung von etwa 150 qm vollständig auszugleichen.

### **3.9.4 Ausgleichspotenzial für Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches**

Die Bilanz der Eingriffs- und Ausgleichflächen zeigt, dass die genannten Ausgleichspotenziale im Geltungsbereich nicht nur geeignet sind, die Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches vollständig auszugleichen, sondern bergen darüber hinaus ein Potenzial zur Kompensation von Eingriffen außerhalb des Geltungsbereiches.

Hierfür stehen rechnerische 3.325 qm (4.300 qm – 975 qm) Flächenentsiegelung sowie 6.750 qm (6.900 qm – 150 qm) naturnahe Gehölzentwicklung zur Verfügung. Diese verbleibenden Kompensationspotenziale

sollen ähnlich einem „Öko-Konto“ für künftige Eingriffe innerhalb der Gemarkung der Stadt Schwedt/Oder anrechenbar sein.

### **3.10 Zusätzliche Angaben**

#### **3.10.1 Technischen Verfahren bei der Umweltprüfung**

Methodische Grundlagen für den Umweltbericht sind neben der Auswertung vorhandener Unterlagen wie Landschaftsplan-Entwurf und informelle Planung der Stadt, eine Ortsbegehung am 06.09.2006.

#### **3.10.2 Hinweise zu Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben**

Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben gibt es insofern, als dass die Beschreibungen der unbelebten Natur nicht auf umfassenden Untersuchungen beruhen, sondern vor allem aus den Angaben des Landschaftsplanes abgeleitet werden. Damit basieren einige Angaben auf Erfahrungswerten und Abschätzungen, weil genauere Untersuchungen, bspw. zu lokalklimatischen Funktionen, nicht vorliegen.

Im Spätsommer 2006 wurden die Vegetationsstrukturen und Biotoptypen im Rahmen der Umweltprüfung kartiert. Faunistische Erhebungen wurden nicht durchgeführt. Aussagen hierzu basieren auf Rückschlüssen aus den Vegetationsstrukturen im Plangebiet und seiner Umgebung.

Der Aufwand für entsprechende Spezialgutachten wird im Verhältnis zu den für das Plangebiet zu gewinnenden Erkenntnissen als unverhältnismäßig hoch angesehen, so dass auf derartige Spezialuntersuchungen verzichtet wird.

Die vorliegenden und herangezogenen, umweltbezogenen Informationen erlauben eine ausreichende Einschätzung der zu erwartenden Umweltfolgen.

#### **3.10.3 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Nach § 4c Satz 1 BauGB muss die Gemeinde im Rahmen des "Monitorings" die vorhergesehenen erheblichen Auswirkungen der Planung überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und so in der Lage zu sein, ggf. geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen.

Erhebliche langfristig nachteilige Auswirkungen der Planung sind derzeit nicht erkennbar. Allein im Zuge der Abrissarbeiten sind regelmäßige Überwachungen in kurzfristigen Abständen der baubedingten negativen

Auswirkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans während der Bauausführung bis zur Fertigstellung notwendig. Sie sollten unter besonderer Berücksichtigung folgender Projektwirkungen bzw. Schutzgüter stehen:

- Ordnungsgemäßer Rückbau und Deponierung der vorhandenen Baulichkeiten
- Schutz und Erhalt von Gehölzbeständen während der Abrissarbeiten
- Schutz von Lebensräumen besonders oder streng geschützten Tierarten während der Abrissarbeiten und Umsetzung ggf. notwendiger Artenhilfsmaßnahmen zur Kompensierung
- Umsetzung von Anpflanzgeboten

Die Überwachung der erheblichen unvorhergesehenen nachteiligen Umweltauswirkungen infolge der Planrealisierung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiterer Regelungen.

Gemäß § 4 Abs. 3 BauGB unterrichten die Behörden die Gemeinde, sofern nach den ihnen vorliegenden Erkenntnissen die Durchführung des Bebauungsplans erhebliche, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt hat. In Ergänzung hierzu fragt die Gemeinde spätestens ein Jahr nach Durchführung der Abrissarbeiten sowie ein Jahr nach Umsetzung der Geh- und Radwegeplanung die bei den Fachbehörden kenntlich gewordenen, unvorhergesehenen erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zum Geltungsbereich der Bauleitplanung ab.

### **3.11 Allgemein verständliche Zusammenfassung**

Der Bebauungsplan sieht die Ausweisung öffentlicher Grünflächen und die Herstellung von Fuß- und Radwegebeziehungen vor. Damit wird das örtliche Wegenetz abseits der bestehenden Verkehrsflächen deutlich verbessert.

Im Bereich der ehemals gewerbeähnlich genutzten Grundstücke ist der Abriss vorhandenen Gebäude und die Entfernung flächiger Versiegelungen sowie deren Umwandlung in naturnah gestaltete öffentliche Grünflächen geplant. Diese Maßnahmen bewirken nicht nur eine deutliche Aufwertung des Geltungsbereiches in Bezug auf das Landschafts- und Ortsbild, sondern verbessern insbesondere auch den Biotop- und Freiflächenverbund und wirken sich positiv auf die lokalen Klimafunktionen, wie Kaltluftableitung und Austauschwirkungen, aus.

Die weiterhin geplanten umfänglichen Anpflanzungen von naturnahen Gehölzbeständen verbessern nicht nur die Erholungsnutzbarkeit der Frei-



flächen selber, sondern stellen darüber hinaus für die angrenzenden Wohnbebauungen einen notwendigen Puffer zu den viel befahrenen Trassen der Karl-Teichmann- und der Werner-Seelenbinde-Straße her. Sie können sich neben der psychologischen Abgrenzung auch auf die Staubbildung und Lärmausbreitung positiv für die angrenzenden Wohnnutzungen auswirken.

Die mit der Umsetzung der Planung einhergehenden Eingriffe in Natur und Landschaft durch die Flächenversiegelung aufgrund des Radwegebauaus werden vollständig innerhalb des Geltungsbereiches ausgeglichen. Ausgleichmaßnahmen sind die Entsiegelungen im Bereich der ehemals gewerbeähnlich genutzten Grundstücke sowie die genannten Anpflanzungsmaßnahmen naturnaher Gehölzbestände.

Diese Kompensationsmaßnahmen sind so umfangreich, dass verbleibende Teile des Ausgleichspotenzials genutzt werden können, um sie, ähnlich einem „Öko-Konto“, für künftige Eingriffe außerhalb des Geltungsbereiches, im Gemarkungsgebiet der Stadt Schwedt positiv anzurechnen.

Insgesamt sind durch die Planung keine negativen Umweltauswirkungen zu erwarten, vielmehr wirken sich die vorgesehenen Entsiegelungs- und Anpflanzungsmaßnahmen auf alle Schutzgüter der Umweltvorsorge und Landschaftsplanung im Geltungsbereich positiv aus.

#### **4 Wesentlicher Planinhalt**

Mit dem Bebauungsplan sollen u. a.:

- der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt werden,
- Fuß- und Radwegeverbindungen als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung gesichert werden,
- Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen ausgewiesen werden,
- der Erhalt vorhandener Bäume, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen gesichert werden sowie
- Maßnahmen zum Ausgleich und Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb und außerhalb des Geltungsbereiches festgesetzt werden.

## 5 Abwägung

### 5.1 Entwickelbarkeit aus dem FNP-Entwurf

Wie bereits unter Punkt 1.3 dieser Begründung erläutert wurde, findet der Bebauungsplan seine grundsätzliche Begründung im Entwurf des Flächennutzungsplans der Stadt Schwedt/Oder, der für den Planbereich öffentliche Grünfläche, Park darstellt.

Der FNP-Entwurf stellt die Grundlagen für die Inhalte des Bebauungsplans dar, so dass er als "aus dem FNP entwickelt" im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB zu bewerten ist.

### 5.2 Erläuterung und Begründung einzelner beabsichtigter Festsetzungen

#### 5.2.1 Teil A: Planzeichnung

##### Verkehrsflächen sowie Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

Die festgesetzten Verkehrsflächen im Norden entlang der Werner-Seelenbinder-Straße sichern den Bestand der vorhandenen Fuß- und Radwege, die sich teilweise innerhalb des Geltungsbereiches befinden.

Die ausgewiesenen Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung „Fuß- und Radweg“ tragen dem kommunalen Verkehrsentwicklungsplan Rechnung. Damit werden die innerstädtischen Wegebeziehungen innerhalb des Plangebietes rechtsverbindlich gesichert.

Ein Geh- und Radweg verläuft in Ost-West-Richtung über die vorhandene Landgraben-Brücke und nutzt den vorhandenen Weg im Verlauf der bestehenden Stichstraße. Der zweite Weg wird von Süden über den parallel zur Karl-Teichmann-Straße verlaufenden Weg innerhalb der südlichen Parkanlage festgesetzt, der sich nach Norden bis zur oben genannten Wegebeziehung fortsetzt. Von hier verschwenkt er auf den an der Karl-Teichmann-Straße befindlichen Geh- und Radweg.

##### Öffentliche und private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Den Darstellungen des Flächennutzungsplan-Entwurfs sowie des Landschaftsplan-Entwurfs folgend wird der Geltungsbereich als öffentliche Grünfläche festgesetzt.

Die Festsetzung der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ soll dabei klar stellen, dass keine intensiv gestaltete Parkanlage mit hohem Pflegeaufwand vorgesehen ist. Geplant ist eine den vorhandenen Vegetationsbeständen angepasste behutsame Flächenentwicklung mit einer zurückhaltenden Erschließung. Die wesentlichen Fuß- und Radwegebeziehungen sind aus diesem Grund als Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung festgesetzt.

Die festgesetzte Fläche „Spielplatz“ sichert langfristig den Bestand.

Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind aufgrund der Forderung des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“, dem die Unterhaltungspflicht des Gewässers obliegt, einseitig entlang des Landgrabens 5 m breite Gewässerunterhaltungstreifen notwendig. Diese Flächen sind so zu gestalten, dass die notwendige Gewässerunterhaltung und -pflege ungehindert erfolgen kann.

Wasserflächen sowie Flächen für die Wasserwirtschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB)

Die Ausweisung des Landgrabens als Fläche für die Wasserwirtschaft, trägt seiner Funktion als Ableitungsgraben Rechnung.

Anpflanzungen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträucher und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

Die festgesetzten Flächen dienen zum einem dem Erhalt der vorhandenen großflächigen Bestände aus Gründen des Biotop- und Artenschutzes sowie des Landschafts- und Ortsbildes.

Zum anderen werden Flächen zum Anpflanzen von Bäume und Sträucher festgesetzt, um die Vegetationsprägung des Planungsgebietes zu stärken. Neben der Schutz- und Pufferfunktion der angrenzenden Grünflächen und Wohnnutzungen gegenüber den Hauptverkehrsstraße werden die Funktionen der Flächen für den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschafts- und Ortsbild aufgewertet.

### 5.2.2 Teil B: Textfestsetzungen

1. *Innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ sind vorhandene Versiegelungen durch Gebäude oder Erschließungsflächen der Gebäude zu entfernen und als naturnahe Grünfläche anzulegen. Fuß- und Radwege sind maximal in einer Breite von 2,5 m anzulegen.*

Diese Festsetzung sichert das Entfernen ungenutzter und störenden Baulichkeiten und Flächenversiegelungen sowie deren Gestaltung als naturnahe Grünfläche. Damit werden die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes sowie das Landschaftsbild auf diesen Flächen wieder hergestellt.

Die Regelung zur Mindestbreite von Wegen innerhalb der Grünfläche setzt den naturnahen Gestaltungswillen für die Grünfläche um, indem auf flächenintensive Erschließung bewusst verzichtet wird. Auf Grundlage der Empfehlungen der Radverkehrsanlagen (ERA 95) wird als Maximalbreite 2,5 m für kombinierte Fuß- und Radwege festgelegt.

2. *Für festgesetzte Baum- und Strauchpflanzungen sind standortgerechte, einheimische Laubgehölze der Pflanzliste zu verwenden.*

Die Verwendung standortgerechter, einheimischer Laubgehölze der Pflanzliste dient der langfristigen Erhaltung und Entwicklung des gebiets-typischen Charakters innerhalb der Landgrabenniederung. Sie wird zudem vorgeschrieben, damit sich Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und Nahrungsgrundlage und Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten können.

3. *Auf den Flächen zum Erhalt von Bäumen und Sträuchern sind die vorhandenen Gehölze zu erhalten und bei Abgang durch Laubgehölze der Pflanzliste zu ersetzen.*

Die zu erhaltenden Gehölzbestände werden mit der getroffenen Festsetzung über die Baumschutzverordnung hinaus nicht nur gesichert, sondern es wird ausdrücklich deren Entwicklung zu einem standortgerechten, einheimischen Bestand gefördert. Auch diese Festsetzung dient damit der langfristigen Erhaltung und Entwicklung des gebietstypischen Charakters entlang des Landgrabens, sowie dem Biotop- und Artenschutz.

Die innerhalb des notwendigen Gewässerunterhaltungstreifens entlang des Landgrabens befindlichen Gehölze werden von der Erhaltungsfestsetzung ausgenommen.

4. *Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 qm Pflanzfläche mindestens 5 Bäume und 30 Sträucher anzupflanzen. Notwendige Schutzstreifen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Maßgabe der Leitungsträger vom Anpflanzgebot ausgenommen.*

Die Anpflanzung von Gehölzbeständen entlang der Hauptverkehrsstraßen dient neben dem Schutz den angrenzenden sensiblen Freiflächen- und Wohnnutzung insbesondere der Raumbildung im Planungsgebiet. Sie erhöht somit die Nutzbarkeit der festgesetzten öffentlichen Grünfläche und trägt zudem zur Aufwertung des Landschafts- und Ortsbildes bei.

Die festgesetzten Anzahlen von Pflanzen innerhalb einer Bezugsfläche sichern in diesem Zusammenhang einen Mindeststandard, damit die Anpflanzung die genannten Funktionen auch erfüllen kann.

Im Bereich vorhandener Leitungstrassen sind notwendige Schutzstreifen der Leitungsträger vom Bepflanzungsgebot ausgenommen. Hierbei handelt es sich um Leitungen des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) für die ein Schutzstreifen von 4 m zur Leitung und um Leitungen der Stadtwerke Schwedt für die ein Abstand von 2,5 m zur Leitung nach Maßgaben der Leitungsträger einzuhalten ist, wenn keine besonderen Schutzmaßnahmen getroffen werden können.

Stadt Schwedt /Oder | Bebauungsplan „Am Landgraben“ |  
Begründung Juni 2008

### Hinweise

#### A) Pflanzliste

##### Bäume:

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Alnus glutinosa	Schwarz-Erle
Betula pendula	Hänge-Birke
Carpinus betulus	Hainbuche
Fraxinus exelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Malus sylvestris	Wild-Apfel
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasifera	Kirschpflaume
Prunus domestica	Kultur-Pflaume
Pyrus communis	Kultur-Birne
Pyrus pyaster	Wild-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Sorbus aucuparia	Eberesche
Tilia cordata	Winter-Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

##### Sträucher:

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Corylus avellana	Gemeine Hasel
Crataegus laevigata	Zweiggriffliger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Frangula alnus	Faulbaum
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Prunus spinosa	Schlehe, Schwarzdorn
Rhamnus cathartica	Kreuzdorn
Rosa canina	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Brombeere
Rubus idaeus	Himbeere
Salix caprea	Sal-Weide
Salix fragilis	Bruch-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix rubens	Hohe Weide
Salix viminalis	Korb-Weide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gemeiner Schneeball

#### B) Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen

Die Maßnahme Entsiegelung innerhalb der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ ist mit 3.325 qm, die Bepflanzungsmaßnahmen auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind mit 6.750 qm als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für künftige Eingriffe an anderer Stelle im Gemarkungsgebiet Schwedt/Oder anrechenbar.

#### C) Artenschutz

Unmittelbar vor Beseitigung vorhandener Baulichkeiten sind diese auf das Vorhandensein von Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten oder Fledermausarten sachkundig zu untersuchen. Die Abrissarbeiten sind auf die Nutzungszeiträume der gefundenen Arten abzustimmen und müssen zeitlich versetzt stattfinden. Vor Beseitigung sind für vorhandene Fledermausquartiere sowie Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten gebäudebrütender Vogelarten im Verhältnis 1:1 Ersatzlebensstätten innerhalb des Plangebietes zu schaffen.

#### D) Denkmalschutz

Im gesamten Plangebiet ist für Vorhaben mit Eingriffen, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmenbeginn bei der unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.



## 6 Auswirkungen des Bebauungsplans

Neben den im Rahmen der Umweltprüfung ermittelten Auswirkungen der Planung auf die Umwelt (siehe Umweltbericht unter Punkt 3) sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung folgende sonstigen Auswirkungen zu erwarten:

### **Auswirkungen auf den Haushalt**

Nach Abschluss der Planungen und mit dem Erlangen der Rechtskraft dieses Bebauungsplans ist davon auszugehen, dass zur Umsetzung der Planinhalte Haushaltsmittel seitens der Stadt eingeplant werden müssen.

Notwendig sind Mittel zur Planung und Umsetzung der geplanten Fuß- und Radwegeverbindung im Verlauf der Karl-Teichmann-Straße innerhalb der öffentlichen Grünfläche.

Abriss- und Renaturierungsmaßnahmen sollen aus Ausgleichs- und Ersatzmitteln im Rahmen der Umsetzung der Eingriffsregelung refinanziert werden.

### **Auswirkungen auf die Lebensumstände von Menschen**

Innerhalb des Gebietes leben und arbeiten derzeit keine Menschen, Auswirkungen sind in diesem Zusammenhang ausgeschlossen.

## 7 Verfahren

### **Aufstellungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 30.01.2006 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Landgraben“ gefasst.

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

Die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte durch Schreiben der Stadtverwaltung Schwedt/Oder vom 27.09.2006 (Planungsanzeige) und vom 19.12.2006.

Mit Schreiben vom 19.12.2006 wurde 15 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Vorentwurf des Bebauungsplanes zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis dessen gingen 14 Rückäußerungen ein und konnten in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen werden. Davon enthielten 2 Rückäußerungen keine Anregungen und Bedenken bzw. Hinweise zum Planvorentwurf. 11 Rückäußerungen enthielten Hinweise zum Vorentwurf und 1 Rückäußerung enthielt Anregungen und Bedenken, die zu einer Änderung des Planvorentwurfs führte.

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

Der Vorentwurf hing in der Zeit vom 21.12.2006 bis 1.02.2007 im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (1) BauGB aus. Es gingen keine Stellungnahmen der Öffentlichkeit ein.

### **Beschluss über die Offenlage**

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 28.06.2007 den Beschluss zur Offenlage des Bebauungsplans „Landgraben“ gefasst.

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

Mit Schreiben vom 10.07.2007 wurde 7 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplanes zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis dessen gingen 6 Rückäußerungen ein und konnten in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen werden.

Davon enthielten 3 Rückäußerungen keine Anregungen und Bedenken bzw. Hinweise zum Planvorentwurf. 3 Rückäußerungen enthielten Hinweise zum Entwurf, wovon 2 Rückäußerungen zu einer geringfügigen Ergänzung einer textlichen Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) und im Textteil (Teil B) führten.

### **Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB**

Der Entwurf hing in der Zeit vom 19.07.2007 bis 21.08.2007 im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB aus.

Im Ergebnis ist eine Stellungnahme eingegangen und in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen worden. Sie führt Anregungen und Bedenken auf, die jedoch zu keiner Änderung des Planentwurfs führte.

### **Satzungsbeschluss**

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am ..... den Bebauungsplans „Landgraben“ als Satzung beschlossen und die Begründung zum Bebauungsplan gebilligt.

## 8 Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316), in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Bau-nutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesna-turschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. April 2008 (BGBl. I S. 686)
- dem 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)
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) in der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S. 58).

**Schwedt/Oder**

## **Bebauungsplan „Am Landgraben“**

**Anlage: Abwägung**

### **Prüfung (Abwägung) gemäß § 1 Abs. 7 BauGB**

Der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, zum Bebauungsplanentwurf (Vorschlag)

**Juni 2008**

## **Teil B - Text**

**Juni 2008**





## A Übersicht zum Abwägungsvorgang

### Teil 1 (Beteiligung der Behörden § 4 Abs. 2 BauGB)

Mit Schreiben vom 10.07.2007 wurde 7 Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange der Entwurf des Bebauungsplanes zur Kenntnis gegeben.

Im Ergebnis dessen gingen 6 Rückäußerungen ein und konnten in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen werden.

Davon enthielten 3 Rückäußerungen keine Anregungen und Bedenken bzw. Hinweise zum Planvorentwurf. 3 Rückäußerungen enthielten Hinweise zum Entwurf, wovon 2 Rückäußerungen zu einer geringfügigen Ergänzung einer textlichen Festsetzung in der Planzeichnung (Teil A) und im Textteil (Teil B) führten.

### Teil 2 (Beteiligung der Öffentlichkeit § 3 Abs. 2 BauGB)

Der Entwurf hing in der Zeit vom 19.07.2007 bis 21.08.2007 im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zur Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. (2) BauGB aus.

Im Ergebnis ist eine Stellungnahme eingegangen und in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einbezogen worden. Sie führt Anregungen und Bedenken auf, die jedoch zu keiner Änderung des Planentwurfs führte.

## B Abwägungsvorgang

### Teil 1

Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB:

Nr.	Träger öffentlicher Belange/ Wiedergabe des wesentlichen Inhalts der Stellungnahme	Vorlage für die Be- schlussfassung/ Bemerkung	Beschluss
1	<u>Gemeinsame Landesplanungsabteilung</u> Referat GL 6, Müllroser Chaussee 50, 15236 Frankfurt (Oder), Stellungnahme vom 08.08.2007:  Es werden keine Anregungen und Be- denken geäußert und keine Hinweise gegeben.  Der Planentwurf ist mit den Erfordernis- sen der Raumordnung vereinbar.		Kenntnisnahme
2	<u>Landkreis Uckermark,</u> PF 12 65, 17282 Prenzlau, Stellungnah- me vom 08.08.2007:		Kenntnisnahme

	<p>Es werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass die verwendeten Rechtsgrundlagen vor Satzungsbeschluss zu aktualisieren sind.</p>		
3	<p><u>Regionale Planungsgemeinschaft Barnim - Uckermark</u>, Regionale Planungsstelle, Coppinstraße 1e, 16227 Eberswalde, Stellungnahme vom 02.10.2007:</p> <p>Es werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.</p> <p>Der Planentwurf wird regionalplanerisch mit getragen.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass zur Zeit die Entwurfsfassung zur Fortschreibung des sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und –gewinnung“ erarbeitet wird.</p>		Kenntnisnahme
4	<p><u>ZOWA, Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung</u>, Postfach 01 01 27, 16284 Schwedt/Oder Stellungnahme vom 24.07.2007:</p> <p>Es werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass im Plangebiet Leitungen der ZOWA verlaufen. Genannt werden eine Abwasserdruckleitung DN 400 auf dem Flurstück 6 und eine Trinkwasserleitung DN 300 auf dem Flurstück 39/2. Der Stellungnahme beigefügt sind Pläne, die den Verlauf der Leitungen darstellen.</p> <p>Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass beidseitig der Leitungen ein Schutzstreifen von 4 m von jeglicher Bebauung frei zu halten und ein Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern zu unterlassen ist.</p>	<p>Die beigefügten Pläne zeigen Leitungstrassen im Verlauf der Gehwege am Heinersdorfer Damm und entlang der östlich des Plangebietes gelegenen Wohnbebauung. Hier sind im Entwurf keine Anpflanzungen geplant.</p> <p>Weiterhin zeigen die Leitungspläne eine Abwasserdruckleitung von der Karl-Teichmann-Straße, etwa 30 m südlich der Kreuzung Seelenbinder Straße, die nach Westen über das Gelände verläuft. Hier ist im Entwurf eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt.</p>	<p><u>Wird gefolgt.</u> Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 qm Pflanzfläche mindestens 5 Bäume und 30 Sträucher anzupflanzen. Notwendige Schutzstreifen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Maßgabe der Leitungsträger vom Anpflanzgebot ausgenommen.“</p> <p>Im Begründungstext werden die notwendigen Schutzstreifen der Leitungsträger mit 4 m für Leitungen der ZOWA und 2,5 m für Leitungen der Stadtwerke definiert.</p>
5	<p><u>Wasser- und Bodenverband „Welse“</u>, Schwedter Str. 31, 16306 Passow, Stellungnahme vom 15.08.2007:</p> <p>Es werden keine Anregungen und Be-</p>		Kenntnisnahme

	denken geäußert und keine Hinweise gegeben. Dem Planentwurf wird zugestimmt.		
6	<p><u>Stadtwerke Schwedt GmbH</u>, PF 10 04 64, 16294 Schwedt/Oder, Stellungnahme vom 21.08.2007</p> <p>Es werden keine Anregungen und Bedenken geäußert.</p> <p>Es wird darauf hingewiesen, dass vor der Aufnahme von Schachtarbeiten bei den Stadtwerken Schwedt GmbH ein Schachtschein einzuholen ist. Die Kabel der Stadtwerke Schwedt GmbH dürfen nicht überbaut oder überpflanzt werden, das Bepflanzen der Flächen mit Bäumen ist nur in einem Abstand von mehr als 2,5 m zulässig. Anderenfalls sind mit Zustimmung der der Stadtwerke Schwedt GmbH Wurzelschutzmaßnahmen vorzusehen.</p> <p>Die genaue Lage der Kabel und Leitungen im Pflanzbereich ist durch Hand-schachtungen festzustellen.</p>	<p>Der beigefügte Leitungs-plan zeigt Leitungstrassen im Verlauf der öffentlichen Verkehrswege, der östlich des Plangebiets angrenzenden Wohnbebauung sowie in der Wegeverbindung aus dem Wohngebiet zur Karl-Teichmann-Straße.</p> <p>Weiterhin zeigt der Plan eine Stromleitung im Bereich Karl-Teichmann-Straße / Werner-Seelenbinder-Straße. Hier ist im Entwurf eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern fest-gesetzt.</p>	<p><u>Wird gefolgt.</u> Die textliche Festsetzung Nr. 4 wird wie folgt ergänzt:</p> <p>„Die Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern sind dicht mit Laubgehölzen der Pflanzliste zu bepflanzen. Dabei sind je angefangene 100 qm Pflanzfläche mindestens 5 Bäume und 30 Sträucher anzupflanzen. Notwendige Schutzstreifen vorhandener Ver- und Entsorgungsleitungen sind nach Maßgabe der Leitungsträger vom Anpflanzgebot ausgenommen.“</p> <p>Im Begründungstext werden die notwendigen Schutzstreifen der Leitungsträger mit 4 m für Leitungen der ZOWA und 2,5 m für Leitungen der Stadtwerke definiert.</p>

## Teil 2

Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB:

Nr.	Öffentlichkeit Wiedergabe des wesentli-	Vorlage für die Beschlussfassung/ Bemerkung	Beschluss
-----	--------------------------------------------	------------------------------------------------	-----------

	Inhalts der Stellungnahme		
6	<p><u>Redeker, Sellner, Dahs &amp; Widmaier</u> Rechtsanwälte; Kurfürstendamm 218, 10719 Berlin im Auftrag der Rechtsanwältin Susanne Müller als Insolvenzverwalterin über die Gesamtvollstreckungssache Eberswalder Ingenieur- und Tiefbau GmbH, Stellungnahme vom 21.08.2007:</p> <p>Folgende Bedenken werden geäußert:</p> <p>1. Wir weisen darauf hin, dass auf beiden Grundstücken eine gewerbliche Nutzung bislang ausgeübt worden ist und auch weiterhin ausgeübt wird. Wie Sie wissen, streiten wir uns in einem Verwaltungsgerichtsverfahren mit Ihnen darum, ob unsere Mandantin Anspruch auf eine Nutzungsänderung im Rahmen der gewerblichen Nutzung hat. Unabhängig von Ausgang dieses verwaltungsgerichtlichen Verfahrens genießt die bislang ausgeübte gewerbliche Nutzung Bestandschutz. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass unsere Mandantin derzeit versucht, die Grundstücke zu vermieten und damit weiterhin – wie in der Vergangenheit – gewerblich zu nutzen. Die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche ist damit nicht vereinbar und im Hinblick auf den Eigentumsschutz (Art. 14 Abs. 1 Satz 1 GG) unverhältnismäßig.</p>	<p>Zu 1.) Eine gewerbliche Nutzung wird auf beiden Grundstücken bereits seit längerer Zeit nicht mehr ausgeübt.</p> <p>Die auf dem Flurstück 6 der Flur 58 in der Gemarkung Schwedt vorhandene, sich als marode und in Abgang begriffen darstellende Bausubstanz, ist in den 1960er Jahren als Bauleitungsbüro im Rahmen des damaligen s. g. komplexen Wohnungsbau der DDR errichtet worden. Die Baracke wurde dann nach Abschluss der Bauarbeiten bis September 1992 als Verwaltungssitz des Verkehrs- und Tiefbaukombinats Eberswalde, Betrieb Schwedt/Oder und ab Juli 1990 bis September 1992 von der Ingenieur- und Tiefbau GmbH Lichterfelde als Firmensitz genutzt. Von 1992 bis 1996 befand sich auf der Freifläche ein Autohandel. Die Baracke wurde bis Juli 2003 durch die Eberswalder Wach- und Schließgesellschaft teilgenutzt. Seit diesem Zeitpunkt hat auf dem Grundstück keine gewerbliche Nutzung mehr stattgefunden.</p> <p>Auf dem anderen in Rede stehenden Grundstück (Flurstück 10/2, Flur 58, Gemarkung Schwedt) befindet sich die ebenfalls längere Zeit nicht mehr genutzte und völlig desolate Bausubstanz des ehemaligen Garagenkomplexes. Diese wurde bis 1992 durch die Ingenieur- und Tiefbau GmbH Lichterfelde als Garagen für LKW und Baumaschinen sowie als Tischlerei genutzt. Da seit diesem Zeitpunkt keine weitere gewerbliche Nutzung mehr stattfand, waren die Gebäude dem Verfall preisgegeben. Aufgrund des jahrelangen Leerstands ist infolge von Vandalismus und witterungsbedingten Schäden eine derzeitige Nutzung völlig ausgeschlossen.</p>	<p>Wird nicht gefolgt.</p>

<p>2. Bereits die von Ihnen verfolgte Zielvorstellungen des Bebauungsplanes stehen im Widerspruch zur tatsächlichen Lage. Wenn im Planentwurf davon die Rede ist, dass Freiflächen- und Biotopverbund innerhalb der Stadtflächen zu erhalten und zu fördern ist, verkennen Sie bereits, dass im Bebauungsplangebiet keinerlei Biotope vorhanden sind. Die von Ihnen in Bezug genommenen Freiflächen sind im Wesentlichen gewerbliche Brachflächen, die nach der Wende aufgrund des wirtschaftlichen Niederganges der Stadt entstanden sind. Eine besondere naturschutzfachliche Schutzwürdigkeit ist auf keiner der Flächen anzutreffen. Zudem haben Sie selber den Freiflächenverbund dadurch zerstört, dass Sie jenseits der Werner-Seelenbinder-Straße das großflächige Einzelhandelszentrum Oder-Zentrum zugelassen haben, womit weite Teile der Naturflächen weggefallen sind.</p>	<p>Demzufolge ist ein Bestandsschutz, der sich ausschließlich auf den baulichen Bestand und seiner bisherigen Funktion beschränkt, für beide Grundstücke rechtlich nicht zu begründen.</p> <p>Ungeachtet dessen würde ein solcher Bestandsschutz, z. B. für eine gewerbliche Nutzung, wenn er denn vorhanden wäre, auch bei Festsetzung der betreffenden Grundstücke als öffentliche Grünfläche, nicht außer Kraft gesetzt werden.</p> <p>Eine Unverhältnismäßigkeit der Festsetzung des Planentwurfs im Hinblick auf den Eigentumsschutz ist nicht gegeben.</p> <p>Zu 2.) Biotope sind einheitliche, gegen benachbarte Gebiete abgegrenzte Lebensräume, in denen bestimmte Tier- und Pflanzenarten leben. Brachflächen stellen somit Biotope dar, die wenn auch naturschutzfachlich nicht unbedingt schützenswert, so doch im Rahmen des Biotopverbundes höherwertige Flächen von besonderer Bedeutung sein können.</p> <p>Bei den betroffenen Grundstücken handelt es sich um ausdauernde Ruderalfluren mit einem aufgrund der natürlichen Sukzession zunehmenden Anteil an Gehölzen. Dem östlich der Grundstücke angrenzenden Landgraben kommt eine hohe Bedeutung für den innerstädtischen Biotopverbund zu, da er sich als durchgängiges Element von der freien Landschaft im Südwesten der Stadt durch das Stadtgebiet bis in die freie Landschaft nach Nordosten erstreckt. Um diese Funktion zu stärken sind die Flächen am Rande des Grabens, die naturräumlich innerhalb der Landgrabenniederung liegen, in eine konsequente Freiflächenentwicklung einzubeziehen.</p> <p>Der Landschaftsplan-Entwurf und der im September 1997 nach Beteiligung der Öffentlichkeit (öffentliche Auslegung) durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt bestätigte Rahmenplan „Seelenbinderstr./Heinersdorfer Damm“ zeigen im Verlauf des Landgrabens ein „landschaftliches Bindeglied“ und „Rückrad“ mit Hilfe dessen die umgebende Landschaft sich mit den Grün- und Freiflächen der Stadt verzahnt.</p> <p>In den Darstellungen der vorab genannten informellen Planungen liegt das Oder-Center in der Nachbarschaft des Landgrabenparkes, der sich nördlich der W.-Seelenbinder-Str. auf den Flächen zwischen der Werner-Seelenbinder-Straße und der Straße Landgrabenpark befindet, bevor er wieder in die</p>	
-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

<p>3. Im Übrigen handelt es sich bei dem Planentwurf um eine Negativplanung, so dass die Aufstellung des Bebauungsplanes nicht erforderlich im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB ist. Für die Grundstücke unserer Mandantin ist eine naturnahe Grünfläche vorgesehen. Aus der Planbegründung ergibt sich, dass hier keine intensiv gestaltete Parkanlage mit hohem Pflegeaufwand vorgesehen ist. Vielmehr sei eine den vorhandenen Vegetationsbeständen angepasste behutsame Flächenentwicklung mit einer zurückhaltenden Erschließung geplant. Mit anderen Worten wollen Sie den jetzigen Zustand der Brachfläche unverändert lassen und lediglich die vorhandenen baulichen Anlagen abreißen. Damit werden mit der Überplanung keine positiven Gestaltungsvorgaben verknüpft, sondern die Festsetzungen sollen allein die Aufrechterhaltung der gewerblichen Nutzung der in Rede stehenden Grundstücke im Plangebiet verhindern. Dies ist planungsrechtlich unzulässig.</p> <p>Folgender Hinweis wird gegeben:</p> <p>4. Schließlich weisen Sie zu Recht in der Planbegründung auf die begrenzten Haushaltsmittel der Stadt hin. Es wird bereits jetzt darauf hingewiesen, dass durch die Überplanung mit der öffent-</p>	<p>freie Landschaft übergeht.</p> <p>Mit dem Bebauungsplan „Am Landgraben“ als verbindliche Planung werden die Entwicklungsziele der bisherigen informellen und vorbereitenden Planungen gesichert.</p> <p>Zu 3.) § 1 (3) BauGB regelt, dass Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen haben, „<i>sobald und soweit es für eine städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist.</i>“ § 1 (1) BauGB regelt in diesem Zusammenhang, dass die bauliche Nutzung von Grundstücken nicht zwingend für die Aufstellung von Bauleitplänen erforderlich ist, sondern auch sonstige Nutzungen, wie beispielsweise Grünflächen mit Hilfe der Bauleitplanung vorbereitet werden können.</p> <p>Die Erforderlichkeit der Planung ist im Kapitel 1.1 in der Planbegründung ausführlich dargelegt.</p> <p>Zudem liegen der Planung eine Reihe städtebaulich ordnender, das Ortsbild entwickelnder und ökologischer Zielstellungen zugrunde. Geplant sind innerhalb der öffentlichen Grünfläche neben der Umsetzung des im kommunalen Verkehrsentwicklungsplan vorgesehenen Rad- und –Fußwegeverbindung auch Flächen zur Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern. Sie dienen einerseits der Ortsbildgestaltung, andererseits erfüllen sie Schutz- und Pufferfunktion für die benachbarte Wohnbebauung.</p> <p>Der Ausschluss bestimmter Nutzungen auf Teilflächen innerhalb einer Gemeinde, die gesamtstädtisch, städtebaulich und ökologisch nicht wünschenswert und vertretbar sind, ist planungsrechtlich zulässig.</p> <p>Siehe Stellungnahme zu 2.</p>	
----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--

	<p>lichen Grünfläche ein Planungsschadensanspruch entsteht, den unsere Mandantin Ihnen gegenüber gelten machen wird. Den Wegfall der gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten auf beiden Grundstücken muss unsere Mandantin nicht entschädigungslos hinnehmen.</p>		
--	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	--	--