

Zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan „Moritzstraße II“

Die zusammenfassende Erklärung nach § 10 a Abs. 1 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziele des Bebauungsplanes

Anlass des Aufstellungsverfahrens ist die Initiative der Eigentümer der im Geltungsbereich des Bebauungsplanes liegenden Flurstücke, diese Fläche für eine künftige Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Seitens der Grundstückseigentümer besteht die Absicht, Vorhaben für Wohnzwecke zu realisieren.

Städtebaulich ist diese Absicht grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung dieses Bebauungsplans der Ortsgrundriss von Hohenfelde an seiner südöstlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung (Abrundung) erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils zu Gute kommt. Durch eine Bebauung an dieser Stelle mit Wohngebäuden wird der Ortsteil sinnvoll ergänzt und durch den Lückenschluss letztlich komplettiert.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist beabsichtigt, Festsetzungen zu treffen, die den baulichen Bestand berücksichtigen und entsprechend im Geltungsbereich des Bebauungsplanes weiterführen. Eine wesentliche Nutzungsintensivierung der neuen Wohngrundstücke durch die Festsetzung einer höheren GRZ (Grundflächenzahl; Verhältnis zwischen Grundstücksgröße und versiegelter Fläche), höhere Geschossigkeit o. ä. im Vergleich zu der Umgebungsbebauung ist nicht beabsichtigt.

Gegenwärtig befinden sich die Flächen im planungsrechtlichen Außenbereich nach § 35 BauGB, eine Bebauung mit Wohngebäuden ist demnach unzulässig. Insofern ist es zur verbindlichen Sicherung eines dem o. g. Zweck entsprechenden Gebietes erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 8 BauGB aufzustellen. Mit dem Bebauungsplan wird die zulässige Bodennutzung verbindlich geregelt.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Einzelnen werden die Umweltbelange in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt berücksichtigt:

Umweltsituation: Das Plangebiet befindet sich am bisher unbebauten südöstlichen Ortsrand an einer bestehenden Straße, die geplante Wohnbebauung fügt sich in die umliegende Wohnbebauung ein. Hohenfelde befindet sich am Rand einer Hochfläche (Grundmoräne), nach Osten hin fällt das Gelände zur tiefergelegenen Niederung des Odertals stark ab. Bisher ist vom südöstlichen Ortsrand / der Moritzstraße aus der Blick über die gewellte Hangkante und das Odertal möglich. Der Landschaftsplan schlägt vor, wegen des „Panoramablicks“ die Hangkante offen zu halten und einen Rastplatz mit Aussichtsmöglichkeit zu schaffen. Über die Moritzstraße verläuft ein überregionaler Wanderweg. Das Gebiet hat also eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Auf einer Biotopkarte werden die vorkommenden Biotoptypen dargestellt. Die flächenmäßig umfangreichsten Biotoptypen sind artenarme Fettweide (Schafweide) und Intensivgrasland (gemähte Wiese), Gehölzbiotope kommen nur in geringem Umfang vor (Obstbäume, geschnittene Korbweidenpflanzung). Die Biotoptypen sind überwiegend von geringer bis mittlerer Wertigkeit, gesetzlich geschützte Biotope sind nicht vorhanden. Die Biotopstrukturen bieten jedoch Lebensraum für verschiedene geschützte Vogelarten und die geschützte Zauneidechse, wie in einem externen Gutachten festgestellt wurde.

Das Gebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Im Landschaftsplan wurde die Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils vorgeschlagen, das Teile des Plangebiets umfassen würde, es wurde jedoch nicht rechtskräftig. Im Umfeld (>200 m entfernt) befinden sich mehrere nationale und europäische Schutzgebiete. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt, das Grundwasser ist vergleichsweise gut geschützt. Die Böden im Plangebiet gehören noch zur Grundmoränenfläche. Wegen der Lage in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet bedürfen Erdeingriffe >30 cm einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

Wesentliche Umweltauswirkungen: Wesentliche Umweltauswirkung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da der freie Blick über die Hangkante durch Bebauung eingeschränkt wird. Die Planung ermöglicht außerdem eine Versiegelung bisher unversiegelten Bodens für die Errichtung von Gebäuden, die Anlage von Stellplätzen, Wegen etc. Damit verbunden ist auch ein Verlust von Vegetationsfläche (sowie geringfügige Veränderungen bzgl. Niederschlagsversickerung und Lokalklima). Die Anlage von Gärten anstelle von Weide/Wiese stellt keine wesentliche Beeinträchtigung von Biotopen im Sinne der naturschutz-/baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Es sind allerdings Lebensräume von geschützten Brutvögeln und Zauneidechsen betroffen. Mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen oder der hinzuziehenden Bevölkerung durch Lärm, Staub oder Geruch werden nicht in einem problematischen Umfang erwartet (z. B. vorübergehender Lärm während Baumaßnahmen, noch verträgliche Geräuschbelastung durch >600 m entfernt gelegene Motocross-Anlage).

Geplante umweltbezogene Maßnahmen (Auswahl):

Vermeidungsmaßnahmen, z. B. maximale Höhe von Einfriedungen, Freihaltung einer Sichtschneise (Beschränkung der Bebaubarkeit in diesem Bereich), wasserdurchlässige Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten, Erhaltung eines Baumes, Offenhalten der südlich an das Plangebiet angrenzenden Fläche

Artenschutzrechtlich erforderliche Maßnahmen, z. B. Einhaltung bestimmter Zeiträume bei der Beseitigung von Vegetation, Abfang und Umsiedlung von Zauneidechsen, Herrichtung von Ersatzhabitaten für Zauneidechse und Brutvögeln des Offenlandes

Aufwertung des südöstlichen Ortsrandes von Hohenfelde durch Pflanzung einer Baumreihe (Ausgleich Landschaftsbild)

Extensivierung der Grünlandnutzung und Umwandlung von Acker in Grünland (Ausgleich Boden und Biotope) außerhalb des Geltungsbereiches (in Hohenfelde)

Die Ausgleichsmaßnahmen sind außerhalb des Geltungsbereiches geplant, ihre Umsetzung ist ausreichend zu sichern.

Durch die geplanten Maßnahmen können die mit dem Vorhaben verbundenen Eingriffe in Boden, Natur und Landschaft vermieden oder ausgeglichen bzw. ersetzt werden, und das Eintreten artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände kann vermieden werden.

Im Sinne der Alternativenprüfung wurden Standorte nördlich der Hohenfelder Dorfstraße (L272) und die Freifläche innerhalb des Erschließungsringes Moritzstraße geprüft. Nach Abwägung der eingriffsbezogenen Belange stellte sich der geplante Standort östlich der Moritzstraße wegen der bereits vorhandenen Erschließung und der geringsten Inanspruchnahme bisher unversiegelter Flächen als Optimalvariante heraus.

Für weitere im Umweltbericht erforderliche Angaben, z. B. zu Störfällen, Anfälligkeit für schwere Unfälle oder gegenüber Folgen des Klimawandels, Monitoring usw. sei auf den ausführlichen Umweltbericht verwiesen.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes in der Fassung vom Januar 2020 lag vom 5. März 2020 bis einschließlich 07. April 2020 öffentlich aus. Aufgrund der pandemiebedingten Unterbrechung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 6 vom 24. Juni 2020 im Zeitraum vom 01. Juli bis einschließlich 17. Juli 2020 fortgesetzt. Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.

Es wurden Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 10. Februar 2020 zur Stellungnahme zum Vorentwurf i. d. F. vom Januar 2020 mit Stellungnahmefrist bis zum 13. März 2020 aufgefordert. Es gingen 20 Stellungnahmen ein.

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom September 2020 erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2021 bis zum 16.03.2021. Es gingen keine Stellungnahmen ein.

Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.01.2021 mit Frist bis zum 17.02.2021 Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf des Bebauungsplanes vom September 2020 und der Begründung eingeholt. Es gingen insgesamt 14 Stellungnahmen ein.

Die wesentlichen im Rahmen der Behördenbeteiligung der TöB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt in Planung berücksichtigt:

1. Bauordnungsamt

Bisher fehlende Erläuterungen zur Alternativenprüfung und zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wurden in der Begründung in Kap. 2.3 und im Umweltbericht in Kap. 3.2 redaktionell ergänzt. Dies hatte jedoch keine Auswirkungen auf die Standortwahl an der östlichen Moritzstraße.

Es wurde weiterhin angeregt, die festgesetzte GRZ zu erhöhen, um den möglichen Bedarf an baulichen Anlagen decken zu können. Dem wurde nicht gefolgt, weil nachweislich der

bebaubare Flächenanteil je Baugrundstück groß genug ist, um eine siedlungstypische Grundstücksnutzung zu gewährleisten. Auch die Bodenschutzklausel spielte bei der Beurteilung eine Rolle.

Es erging der Hinweis, dass in der Flächenbilanz die mögliche Bebauung der privaten Grünflächen anzupassen wäre. Daraufhin wurde die mögliche Versiegelung Neuberechnet und die zusätzlich versiegelbaren 19 m² in die Bilanzierung aufgenommen (zusätzlicher Ausgleichsbedarf ca. 40 m²).

Zudem sollte sichergestellt werden, dass die Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahmen abgesichert ist. Dazu hat die Stadt Schwedt / Oder mit dem Vorhabenträger einen Vertrag abgeschlossen.

2. LfU

Es wurde auf die Einhaltung der Wasserrahmenrichtlinie (WWRL) hingewiesen. Diese wurde im Planverfahren berücksichtigt, in dem die Versiegelung auf das notwendige Maß reduziert und Möglichkeiten der Versickerung des Niederschlagswassers im Plangebiet aufgezeigt wurden.

Es wurde auf die Prüfung immissionsschutzrechtlicher Auswirkungen durch Umgebungslärm hingewiesen (hier Motocrossbahn). Der Sachverhalt wurde untersucht und festgestellt, dass keine relevanten Lärmauswirkungen durch die Anlage zu erwarten sind, da der Abstand zur südöstlich liegenden Motocrossbahn ausreichend groß ist.

3. LELF

Es wurde darauf hingewiesen, dass die Entwässerungsanlagen der Moritzstraße nach Umsetzung der Flurbereinigung teilweise auf einem privaten Grundstück liegen wird. Die Maßnahme zur notwendigen Umverlegung ist rechtzeitig mit der Stadt Schwedt / Oder abzustimmen. Die Regelung erfolgt im städtebaulichen Vertrag mit dem Vorhabenträger.

4. e.dis Netz GmbH

Bei der Umsetzung der externen Kompensationsmaßnahme sind Leitungen des Trägers zu beachten. Die Pflanzmaßnahmen A2 wurden daraufhin entsprechend angepasst, sodass die Maßnahme uneingeschränkt umsetzbar ist.

Weitere Umweltrelevante Sachverhalte wurden seitens der TöB nicht vorgetragen.

4 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Ziel der Bebauungsplanaufstellung im Ortsteil Hohenfelde ist die Entwicklung eines Allgemeinen Wohngebietes (WA) für ca. 5 Baugrundstücke mit privaten rückwärtigen Gärten.

Es wurden im Vorfeld weitere Standortalternativen und Bebauungsvarianten geprüft. Nach Abwägung aller städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange wurde der Standort östlich der Moritzstraße mit flächensparender straßenbegleitender Bebauung als geeignet festgestellt. Dafür spricht die hohe Lagegunst am Siedlungsrand des Ortsteils Hohenfelde (Arrondierungsfläche) mit unmittelbarer verkehrlicher Anbindung (geringe Erschließungsaufwendungen). Außerdem sind kaum Immissionskonflikte mit dem Wohnumfeld zu erwarten.

Zusammenfassend verbleibt mit der Planung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern.