
Begründung

Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“

Planungsstand: Satzung – Oktober 2022

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1	Allgemeines	1
1.1	Planerfordernis	1
1.2	Geltungsbereich des Bebauungsplanes.....	1
1.3	Ziel des Bebauungsplanes.....	2
1.4	Bestehendes Planungsrecht	3
1.5	Aufstellungsverfahren	4
1.6	Baugrundverhältnisse	6
2	Technische Infrastruktur.....	6
3	Immissionsschutz.....	7
3.1	Verkehrslärm	7
3.2	Gewerbelärm	9
3.3	Geruch.....	10
4	Ausgleichsmaßnahmen.....	10
5	Artenschutz.....	13
6	Denkmalschutz	14
7	Planinhalt	16
7.1	Art der baulichen Nutzung	16
7.2	Maß der baulichen Nutzung.....	17
7.3	Bauweise und Baugrenze	18
7.4	Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden	18
7.5	Verkehrsflächen.....	19
7.6	Grünflächen	19
7.7	Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen	20
7.8	Lärmpegelbereiche	20

7.9 Einfriedungen	21
7.10 Geltungsbereich	21
8 Rechtsgrundlagen	21

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Geltungsbereich und Luftbild	2
Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm"	3

Anlagen

1. Landschaftsplanerisches Fachgutachten (Schirmer und Partner 2017)
2. Artenschutzfachliches Gutachten (ÖKO-LOG 2021)
3. Schalltechnische Untersuchung (KSZ 2017)
4. Pflanzmaßnahmen

1 Allgemeines

1.1 Planerfordernis

Eine zentrale Aufgabe der Stadtentwicklung und -planung ist, die Wohnraumentwicklung im Stadtgebiet zu steuern und eine auf den Bedarf orientierte Flächenvorsorge zu gewährleisten. Damit sind neben der eigentumsrechtlichen Sicherung von Flächen, der Bereitstellung der benötigten Infrastrukturen etc. auch die Schaffung (und Änderung) von Planungsrecht, also dem Baurecht auf den betreffenden Grundstücken, gemeint. Letzteres ist Gegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes: die derzeit brachliegende Fläche südlich des biologischen Schulgartens soll für eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern genutzt werden. Jüngste Entwicklungen, vor allem im Wohngebiet „Am Aquarium“ aber auch am „Zichower Weg“, zeigen, dass es in Schwedt/Oder nach wie vor einen großen Bedarf an Flächen für privaten Wohnungsbau gibt. Das städtebauliche Entwicklungsziel, die ehemalige Erweiterungsfläche des Schulgartens als Wohnbaufläche zu entwickeln, wurde bereits im städtebaulichen Entwicklungskonzept „Umfeld Aquarium“ formuliert und am 05.09.2013 durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschlossen. Dies lässt das derzeitige Planungsrecht (s. Punkt 1.4) auf der Fläche jedoch nicht zu, weshalb die Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ erforderlich ist.

1.2 Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von ca. 16.371 m² und beinhaltet die kommunalen Flurstücke 215, 232 (jeweils teilweise) sowie 26/1 und 26/5 der Flur 59 in der Gemarkung Schwedt - die sich in privatem Eigentum befinden - und wird umschlossen:

- im Norden vom biologischen Schulgarten,
- im Osten von der Wohnbebauung an der Schulgartenstraße,
- im Süden vom Heinersdorfer Damm und
- im Westen von einem Garagenkomplex.

In der folgenden Abbildung wird der Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ verdeutlicht.



Abbildung 1: Geltungsbereich und Luftbild (Quelle: Luftbild Stadt Schwedt/Oder)

1.3 Ziel des Bebauungsplanes

Primäres Ziel des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ ist die planungsrechtliche Vorbereitung einer Fläche zur Errichtung von Einfamilienhäusern. Städtebaulich soll sich die künftige Bebauung an dem bereits bebauten Gebiet östlich orientieren und dessen Struktur fortführen.

Das im rechtskräftigen Bebauungsplan (s. Punkt 1.4) festgesetzte Mischgebiet sowie die nördlich an den Heinersdorfer Damm anschließende Grünfläche sollen auch weiterhin berücksichtigt und in Abhängigkeit von den Flächenansprüchen des Wohngebietes angepasst werden.

Mit Stellungnahme vom 27. Februar 2018 teilte die Gemeinsame Landesplanungsabteilung des Ministeriums für Infrastruktur und Landesplanung mit, dass die Planungsabsicht mit den Zielen der Raumordnung vereinbar sei.

1.4 Bestehendes Planungsrecht

Für den Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ existiert bereits der Bebauungsplan Nr. 310/1295: „Heinersdorfer Damm“ nebst 1. Änderung. Der Bebauungsplan wurde am 10. Mai 2000 rechtskräftig, die 1. Änderung hat am 10. Mai 2006 Rechtskraft erlangt.

Im bestehenden Bebauungsplan sind die Flächen des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Erweiterungsfläche Schulgarten“, als Mischgebiet sowie als private Grünfläche „Abstandsgrün-Süd“ festgesetzt. Die Gemeinbedarfsfläche wird von einer Festsetzung von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft überlagert. Die Abbildung 2 zeigt einen Ausschnitt aus der Planzeichnung der 1. Änderung des Bebauungsplanes.

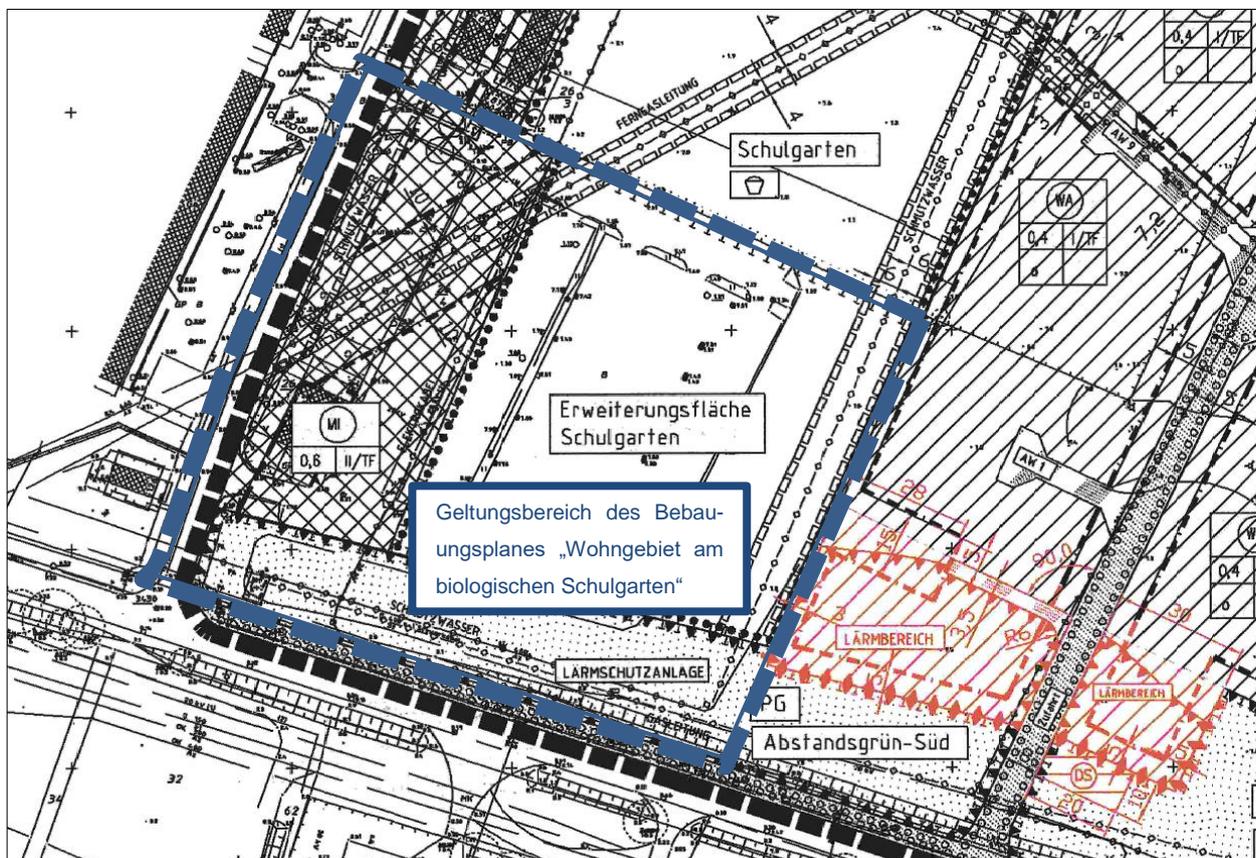


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" (Quelle: Stadt Schwedt/Oder BPlan „Heinersdorfer Damm“)

Die Stadt Schwedt/Oder besitzt derzeit keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Formell handelt es sich bei diesem Bebauungsplan um einen "vorzeitigen Bebauungsplan" im Sinne des § 8 Abs. 4 BauGB.

1.5 Aufstellungsverfahren

Eine Wohnbebauung ist unter den in Punkt 1.4 genannten planungsrechtlichen Voraussetzungen nicht zulässig. Um das Ziel der Stadt Schwedt/Oder umzusetzen, müsste der rechtskräftige Bebauungsplan geändert werden. Eine weitere Möglichkeit ist, dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird, dessen Festsetzungen das „alte“ Recht überlagern und ersetzen. Letzteres wird von der Stadt Schwedt/Oder favorisiert und mit der Aufstellung des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ vollzogen. Die Aufstellung eines neuen Bebauungsplanes ist u.a. aufgrund der weitreichenden Planinhalte einer Änderung des bestehenden Bebauungsplanes vorzuziehen. Da der Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ bereits im Jahr 2000 und dessen 1. Änderung anno 2006, also vor mehr als 15 bzw. mehr als 10 Jahren, rechtskräftig geworden sind, käme eine Änderung des Bebauungsplanes bezüglich des entstehenden Aufwandes einer Neuaufstellung gleich bzw. wäre eine Bebauungsplanänderung unter Berücksichtigung der alten Plangrundlagen aufwendiger, als einen neuen Bebauungsplan aufzustellen.

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung nach § 13a BauGB aufstellt. Das Baugesetzbuch (BauGB) eröffnet den Gemeinden die Möglichkeit, Bebauungspläne für die Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung als Bebauungspläne der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufzustellen, sofern die festgesetzte Grundfläche 20.000 m² bzw. 70.000 m² nicht übersteigt. Diese Voraussetzungen sind für den vorliegenden Bebauungsplan gegeben. Die brachliegende Fläche war einst als Erweiterungsfläche für den nördlich anschließenden Schulgarten gedacht. Gegenwärtig besteht kein Bedarf mehr, diese Fläche dem Schulgarten zuzuordnen. Eine andere Nutzung ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplanes „Heinersdorfer Damm“ nicht möglich, so dass die Fläche nicht nutzbar ist und brach liegt. Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Bebauung mit Wohngebäuden geschaffen werden. Es handelt sich demnach um einen Bebauungsplan für die Wiedernutzbarmachung von Flächen. Die in § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB genannte Obergrenze der festgesetzten Grundfläche wird in jedem Fall eingehalten, da der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes kleiner als 20.000 m² ist. Die sonstigen Voraussetzungen für die Aufstellung eines Bebauungsplanes der Innenentwicklung sind ebenfalls gegeben: UVP-pflichtige Vorhaben sind nicht begründet, Natura 2000-Gebiete sind nicht beeinträchtigt und es besteht kein sachlicher, räumlicher und zeitlicher Zusammenhang zu anderen in Aufstellung befindlichen Bebauungsplänen.

Bebauungspläne der Innenentwicklung werden im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 2 BauGB i. V. m. § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB (vereinfachtes Verfahren) aufgestellt. Im Gegensatz zum „Normalverfahren“ können einzelne Verfahrensschritte im beschleunigten/vereinfachten Verfahren modifiziert werden. Dazu zählen u.a. das Absehen von einer Umweltprüfung sowie das Auslassen der frühzeitigen Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung. Letztere wurden dennoch durchgeführt, um einerseits im Sinne einer transparenten Verfahrensphilosophie möglichst viele Interessierte am Planungsprozess zu beteiligen. Andererseits erhofft sich der Plangeber durch die schon frühzeitig eingehenden Stellungnahmen/Anregungen/Hinweise eine erhöhte Planungssicherheit im späteren Verfahren. Die Unterlagen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes, bestanden aus

- der Planzeichnung (Teil A) mit den Textfestsetzungen (Teil B) zuzüglich den Verfahrensvermerken,
- der Begründung zum Bebauungsplan,
- der schalltechnischen Untersuchung und
- dem landschaftsplanerischen Fachgutachten

und lagen vom 05. Februar 2018 bis zum 09. März 2018 gem. § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich aus. In der gleichen Zeit wurden Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB beteiligt. Der Zeitraum der frühzeitigen Beteiligung erschien der Stadt Schwedt/Oder sowohl vor dem Hintergrund der o.g. Ansprüche als auch unter Berücksichtigung des Planumfangs und -inhaltes als angemessen.

Zur besseren Verständlichkeit werden im Folgenden sämtliche Verfahrensschritte dargestellt.

- Am 22. Juni 2017 wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ gefasst.
- Vom 05. Februar 2018 bis einschließlich 17. Mai 2018 erfolgte die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB.
- Vom 05. August 2020 bis einschließlich 08. September 2020 erfolgte die Beteiligung zum Entwurf des o.g. Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB mit der Begründung sowie dem landschaftsplanerischem Fachgutachten und der schalltechnischen Untersuchung.
- Parallel fand vom 17. August 2020 bis einschließlich 22. September 2020 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zum Entwurf des Bebauungsplanes statt
- Unter Berücksichtigung und Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen wurde abschließend der Bebauungsplan von den Stadtverordneten der Stadt Schwedt/Oder am 30.03.2022 als Satzung beschlossen.

- Nach erfolgter Genehmigung durch den Landkreis Uckermark 29.09.2022 erreicht der Bebauungsplan seine Rechtskraft mit der Bekanntmachung im Amtsblatt (Beiblatt des Stadtjournals) der Stadt Schwedt/Oder am XX.XX.XXXX.

1.6 Baugrundverhältnisse

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes „Heinersdorfer Damm“ wurde eine geotechnische Untersuchung durchgeführt, dessen Ergebnisse für eine allgemeine Beschreibung des Baugrundes genügen sollen. In dieser Voruntersuchung wird bescheinigt, dass „das Plangebiet aus „baugrundmäßiger Sicht“ für eine spätere Bebauung grundsätzlich geeignet ist.“ Dies trifft auch für den Bereich der ehemaligen „Erweiterungsfläche Schulgarten“ zu. Weiterhin lassen die damals durchgeführte geotechnische Untersuchung sowie die Begründung zum Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ folgende Aussagen zu:

- es wurden keine nichttragfähigen tiefreichenden Erdstoffe in Form von Mulden, Torfen oder ähnliches erkundet,
- der Baugrund ist bezüglich der Frostempfindlichkeit starken Schwankungen unterworfen,
- bei den Erschließungsarbeiten ist davon auszugehen, dass vermehrt Wasserhaltungsmaßnahmen durchzuführen sind,
- die Versickerungsfähigkeit des Bodens ist für den Bereich des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ nicht gegeben,
- auf Grund der Grundwassersituation ist damit zu rechnen, dass bei Unterkellerungen besondere Maßnahmen zum Schutz gegen eindringendes Wasser zu treffen sind.

Im Rahmen der Erschließungs- und Tiefbauplanung wurde ein Baugrundgutachten der Straßenbau- und Baustoffprüfung GmbH & Co. KG erstellt. In diesem wird der Baugrund „aufgrund der erkundeten Bedingungen als, für den Lastabtrag in gängiger Größenordnung für Einfamilienhäuser, geeignet betrachtet.“ Dennoch wird gemäß Baugrundgutachten empfohlen, für jedes Bauwerk im Bereich des Untersuchungsgebietes ein gesondertes Baugrundgutachten zu erstellen.

2 Technische Infrastruktur

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind eine Vielzahl von Anlagen zur Ver- und Entsorgung vorhanden, die teilweise stillgelegt/zurückgebaut werden können, teilweise im Bestand im Bebauungsplan berücksichtigt werden müssen.

Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass das geplante Gebiet hinsichtlich der erforderlichen technischen Infrastruktur vollständig erschlossen werden kann. Zu Beginn des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes wurden bereits Abstimmungen mit einzelnen Medienträgern geführt. Die Erfahrungen dieser Vorabgespräche fanden sich im Wesentlichen im Vorentwurf des Bebauungsplanes wieder.

Gemäß der kommunalen Oberflächenentwässerungssatzung der Stadt Schwedt/Oder vom 14.08.2002 gilt der Versickerung des Regenwassers auf dem eigenen Grundstück Vorrang vor der Einleitung ins kommunale Regenwassernetz. Im Zuge der Erschließungsmaßnahme zum Wohngebiet am Schulgarten wurde das dortige Regenwassernetz entlang der Bruno-Plache-Straße und der Planstraße 1 (Floraweg) erneuert bzw. erweitert. Aufgrund des geringen Straßendurchschnitts entwässert die Straße Floraweg ins das Regenwassernetz, ebenso wurden für alle Grundstücke Anschlusspunkte an das Regenwassernetz errichtet. Ein Anschlusszwang besteht jedoch nicht.

Im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine umfassende Tiefbauplanung durch die GAST GmbH erbracht. Belange der Ver- und Entsorgung sind demnach abschließend geregelt. Die mit den einzelnen Medienträgern abgestimmte Entwurfsplanung zur Erschließung des Wohngebietes wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 15. Juni 2020 beschlossen werden.

3 Immissionsschutz

3.1 Verkehrslärm

Zur Beurteilung der Immissionen, hier insbesondere der von dem Heinersdorfer Damm ausgehende Verkehrslärm, und deren planungsrechtlicher Bewältigung im Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung von der KSZ Ingenieurbüro GmbH erstellt.

Die schalltechnische Untersuchung zeigt neben der Bestandsanalyse vor allem verschiedene Möglichkeiten zur Konfliktlösung zwischen Verkehrslärm und der schutzbedürftigen Wohnnutzung auf. Die Stadt Schwedt/Oder favorisierte im Vorentwurf des Bebauungsplanes die Variante, eine an den Heinersdorfer Damm heranrückende Lärmschutzwand zu errichten. Im Zuge des weiteren Verfahrens hat sich die Planungsabsicht dahingehend geändert, dass auf eine Lärmschutzwand verzichtet und der Lärmschutz durch passive Lärmschutzmaßnahmen gewährleistet werden soll. Hierbei handelt es sich nicht um eine Verschlechterung der zukünftigen Wohnsituation, sondern vielmehr um die Nutzung von planungsrechtlichen Gestaltungsmöglichkeiten im

Rahmen der kommunalen Planungshoheit. Eine Lärmschutzwand bringt neben dem gewünschten Lärmschutz auch baubedingte Kosten, die üblicherweise auf die zukünftigen Grundstückspreise umgelegt werden. Um die potentiellen Käufer vor einer zu hohen finanziellen Belastung zu schützen, wurden Möglichkeiten bezüglich des passiven Lärmschutzes erörtert. Im Ergebnis entschied sich die Stadt Schwedt/Oder dazu, den Lärmschutz für die im Lärmpegelbereich III liegenden Grundstücke durch grundrissbezogene Festsetzungen zu gewährleisten. So müssen sich Schlafräume der im LP III liegenden Gebäude auf der von dem Heinersdorfer Damm abgewandten Gebäudeseite befinden. Darüber hinaus trifft der Bebauungsplan wie bereits im Vorentwurf eine Festsetzung bezüglich des erforderlichen Luftschalldämmmaß nach DIN 4109.

Aus Sicht der Stadt Schwedt/Oder wird durch Kombination dieser beiden Festsetzungen der erforderliche Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet, auch wenn die Orientierungswerte der DIN 4109 an den im Schallgutachten herangezogenen Immissionsorten überschritten werden. Hierbei ist zunächst zu beachten, dass der Heinersdorfer Damm im Jahr 2019 saniert wurde und die neue Asphaltdecke noch nicht in dem Gutachten berücksichtigt wurde. Aus diesem Grund ist zunächst von einer – wenn auch nur geringfügigen – Reduzierung der Lärmimmissionen auszugehen. Weiterhin handelt es sich bei den in der DIN 4109 genannten Werten nicht um Grenz- sondern Orientierungswerte, die grundsätzlich einer sachgerechten Abwägung zugänglich sind. So kann eine Überschreitung dieser Orientierungswerte vertretbar sein, wenn Festsetzungen getroffen werden, die dennoch gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicherstellen. Dass dies mit dem Bebauungsplan gewährleistet werden kann, kann mit den Grenzwerten der 16. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) überprüft werden. Diese Verordnung ist für das in Rede stehende Planverfahren zwar nicht unmittelbar beachtlich, dennoch kann anhand der in § 2 BImSchV genannten Grenzwerte die immissionsschutzrechtliche Abwägung komplettiert werden. Demnach ist beim Bau oder der wesentlichen Änderung einer öffentlichen Straße sicherzustellen, dass der Beurteilungspegel den Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts in einem Allgemeinen Wohngebiet nicht überschreitet. Gemäß vorliegendem Schallgutachten werden diese Werte nur nachts und nur im 1. OG um maximal 0,5 dB(A) überschritten (vgl. Schalltechnische Untersuchung KSZ, Anhang 3 Tabelle A4). Diese Überschreitung beruht auf den im Schallgutachten getroffenen Annahmen: 60 km/h, ohne Lärmschutzwand, ohne Berücksichtigung der Fahrbahnsanierung des Heinersdorfer Damms.

Unter Berücksichtigung der genannten Kriterien und Einflussfaktoren, die im Zusammenhang mit Verkehrslärm beachtlich sind, geht die Stadt Schwedt/Oder davon aus, den Schutz vor Verkehrslärm mit den getroffenen Festsetzungen gewährleisten zu können.

3.2 Gewerbelärm

Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes "Wohngebiet am biologischen Schulgarten" befindet sich der Gewerbebetrieb Auto Service & Pflege Peter Chomek. Außerhalb des Bebauungsplanes liegt in unmittelbarer Nähe der Gewerbebetrieb Reifenservice Drawe. Hierbei dürfte letzterer in der immissionsschutzrechtlichen Betrachtung aufgrund der räumlichen Entfernung zu dem „neuen“ Allgemeinen Wohngebiet und der Tatsache, dass dieser Gewerbebetrieb an ein im Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ festgesetztes Mischgebiet grenzt, weniger von Bedeutung sein.

Grundsätzlich geht die Stadt Schwedt/Oder davon aus, dass durch den Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ kein Nutzungskonflikt zwischen der im Plangebiet vorhandenen gewerblichen Nutzung und der geplanten Wohnbebauung begründet wird. Der vorhandene Gewerbebetrieb befindet sich innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Heinersdorfer Damm" und in diesem innerhalb eines festgesetzten Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Daraus folgt, dass der Betrieb bereits gegenwärtig den Anforderungen eines Mischgebietes entsprechen muss. Es muss also davon ausgegangen werden, dass die vorhandene gewerbliche Nutzung "das Wohnen nicht wesentlich stört". Anderenfalls müsste der in Rede stehende Betrieb dafür Sorge tragen, seine Emissionen auf das zulässige Maß zu begrenzen. An diesem Umstand ändert auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Wohngebiet am biologischen Schulgarten" nichts. Für die straßenbegleitenden Grundstücke entlang der Bruno-Plache-Straße setzt auch dieser Bebauungsplan ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO fest. Die Festsetzung zur zulässigen Bodennutzung wird also nahezu übernommen aus dem bereits geltenden Planungsrecht. Es erfolgt keine Änderung oder Nutzungsintensivierung im Vergleich zum rechtskräftigen Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm". Sofern der Gewerbebetrieb jedenfalls mischgebietstypisch (bezogen auf dessen Emission) war und ist, besteht keinen Grund zur Annahme eines Nutzungskonfliktes zwischen der gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung innerhalb des Mischgebietes.

Weiterhin setzt der Bebauungsplan "Wohngebiet am biologischen Schulgarten" ein Allgemeines Wohngebiet fest. Diese Fläche ist im rechtskräftigen Bebauungsplan "Heinersdorfer Damm" nicht als Baufläche festgesetzt. Gemäß Bebauungsplan "Wohngebiet am biologischen Schulgarten" soll sich das neue Wohngebiet direkt an das (planungsrechtlich) vorhandene Mischgebiet anschließen. Das Nebeneinander von Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten bildet (zumindest im städtischen Raum) die idealtypische Gliederung von Baugebieten hinsichtlich ihrer Im-

missionsempfindlichkeit ab. Daher ergibt sich für den Plangeber nicht die Erforderlichkeit, weitergehender Festsetzungen hinsichtlich des Immissionsschutzes im Grenzbereich beider Baugebiete.

3.3 Geruch

Bedingt durch die Nachbarschaft zum biologischen Schulgarten sind Geruchsbelästigungen durch die dortige Kleintierhaltung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes zu erwarten. Dieses Nebeneinander des Schulgartens und benachbarter, östlich an den Schulgarten angrenzender Wohnnutzung (entlang der Schulgartenstraße) ist bereits im Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ planungsrechtlicher Bestand, gegenwärtig in der Örtlichkeit vorhanden und führt zu keinen bekannten Konflikten. Mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ wird an dieser nachbarschaftlichen Beziehung grundsätzlich nichts geändert. Gegenstand der Planung ist ein – vergleichbar mit der vorhandenen Situation östlich des Schulgartens – im Süden an den Schulgarten angrenzendes Wohngebiet. Daher schätzt die Stadt Schwedt/Oder ein, dass diese für den ländlichen Raum nicht unüblichen Belästigungen das Wohnen nicht wesentlich stören werden.

Weiterhin ist nicht davon auszugehen, dass es zu Geruchs- und Geräuschbelastungen durch das Abwasserpumpwerk in der Bruno-Plache-Straße 5 kommen wird. Gegenwärtig befinden sich bereits Wohnnutzungen in vergleichbarer Entfernung zu dem Abwasserpumpwerk. Konflikte aus diesen benachbarten Nutzungen sind gegenwärtig nicht bekannt. Darüber hinaus übernimmt die Bebauung in der Bruno-Plache-Straße 7 eine abschirmende Wirkung zwischen dem Abwasserpumpwerk und der zukünftigen Bebauung im Geltungsbereich des Bebauungsplanes.

4 Ausgleichsmaßnahmen

Gemäß § 13 Bundesnaturschutzgesetz sind nicht vermeidbare erhebliche Eingriffe in Natur und Landschaft vom Verursacher durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu kompensieren. Im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ ist dabei zu differenzieren zwischen dem tatsächlichen Eingriff, der durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes vorbereitet wird, und dem Verlust an planungsrechtlich gesicherten Ausgleichsmaßnahmen aus dem bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“.

Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt wird, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des

§ 1 a Abs. 3 Satz 3 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Dies bedeutet, dass die „vorbereiteten Eingriffe“ (Bebauung, die durch den Bebauungsplan planungsrechtlich vorbereitet wird) nicht kompensiert werden müssen.

Dennoch muss der bereits rechtskräftige Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ beachtet werden. In diesem Plan ist auf der in Rede stehenden Fläche eine Ausgleichsmaßnahme festgesetzt, die seinerzeit durch Festsetzungen (und damit verbundenen Eingriffen in Natur und Landschaft) des Bebauungsplanes erforderlich wurde. Die Ausgleichsmaßnahme wurde wie folgt festgesetzt:

„Gemeinschaftsfläche mit der Zweckbestimmung „Schulgarten“

Die als „Erweiterungsfläche“ festgesetzte Fläche des Schulgartens ist mit einem Mindestanteil von 25 v. H. mit Gehölzen zu bepflanzen. Mindestens 50 v. H. der Gesamtfläche ist dauerhaft vegetationsbedeckt anzulegen.“

In der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde die Festsetzung wie folgt ergänzt:

„Entlang der West-, Süd- und Nordgrenze der „Erweiterungsfläche“ ist ein drei Meter breiter Streifen mit standortgerechten Gehölzen gemäß Pflanzliste, ausgenommen der Pflanzen:

<i>Berg-Ahorn</i>	<i>Acer pseudoplatanus</i>
<i>Gemeine Kiefer</i>	<i>Pinus Sylvestris</i>
<i>Stiel-Eiche</i>	<i>Quercus robur</i>
<i>Gemeiner Wachholder</i>	<i>Juniperus communis</i>
<i>Besen-Ginster</i>	<i>Sarothamnus scoparius</i>

zu bepflanzen. Je 50 qm Fläche sind ein Baum und 25 Sträucher anzupflanzen.“

Da diese geplante Ausgleichsmaßnahme nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ ist, muss entsprechend ermittelt werden, wie der ökologische Ausgleich durch andere Maßnahmen dennoch gesichert werden kann. Dazu wurde ein landschaftsplanerisches Fachgutachten von dem Büro Schirmer-Partner Landschaftsarchitekten BDLA erstellt. In diesem Fachgutachten, welches der Begründung als Anlage 1 angefügt ist, werden folgende Maßnahmen empfohlen, um die im Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ auf der „Erweiterungsfläche Schulgarten“ festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen vollständig zu erhalten:

- „Begrenzung der maximalen Überbaubarkeit im geplanten Wohngebiet (GRZ + Überschreitung durch Nebenanlagen) auf maximal 50 % der Fläche.
- Festsetzung zur Mindestbepflanzung mit Einzelbäumen im geplanten Wohngebiet analog zur Festsetzung im Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“: 1 hochstämmiger Laubbaum mit Mindeststammumfang 12 cm je Baugrundstück.

- Erhaltung und Ergänzung der bestehenden Laubholzhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze durch Festsetzung einer Fläche mit Pflanzbindung/-gebot im geplanten Wohngebiet“

Im Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ sind die Empfehlungen des Gutachtens weitestgehend berücksichtigt. Lediglich die Erhaltung der bestehenden Laubholzhecke an der nördlichen Plangebietsgrenze wird – im Gegensatz zum Vorentwurf – nicht länger Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplanes sein, um die Bebaubarkeit des in der Planzeichnung mit Nummer 1 bezifferten Grundstückes nicht zu sehr einzuschränken. In diesem Zusammenhang ist beachtlich, dass aufgrund des Verzichtes der Lärmschutzwand Heckenpflanzungen entlang der südlichen und östlichen und westlichen Geltungsbereichsgrenze geplant sind. Diese Heckenpflanzungen waren nicht Gegenstand des Vorentwurfes und wurden demnach nicht in die naturschutzrechtliche Bilanzierung eingestellt.

Folgende Maßnahmen werden durchgeführt:

Begrünung im Osten

Parallel zur östlichen Planungsgrenze verläuft in ca. 8,0 m Abstand zur Grenze eine Abwasserdruckleitung. Die Leitungstrasse ist jeweils beidseitig auf 3,0 m von Sträuchern und Bäumen freizuhalten. Daher werden diese Flächen mit einer Blumenwiese begrünt. Zum Einsatz kommt die Saatgutmischung „Wärmeliebender Saum“. Diese Mischung beinhaltet Arten, die besonders bunt und anhaltend blühen.

Dieser 6,0 m breite Wiesenstreifen verläuft direkt an den Rückseiten der neuen Grundstückparzellen entlang. Zwischen Wiesenstreifen und Planungsgrenze (rückseitiger Gartenzaun der benachbarten Eigenheimsiedlung) verbleibt ein im Mittel ca. 4,0 m breiter Pflanzstreifen, der mit einer freiwachsenden Hecke bepflanzt wird. Zum Einsatz kommen einheimische und standortgerechte Gehölze, die in diesem Abschnitt eine Höhe bis ca. 5,0 m erreichen können. Entlang der nachbarlichen Grenze wird ein Pflanzabstand der Hecke von mindestens 1,0 m eingehalten. Dieser 1,0 m breite Streifen wird ebenfalls als Blumenwiese begrünt. Eine vorhandene Ligusterhecke mit einer Länge von ca. 28 m wird in die neue Heckenpflanzung integriert.

Begrünung im Süden

Südlich der Eigenheimsiedlung verläuft ebenfalls die Abwasserdruckleitung in einer mittleren Entfernung von 9,0 m. Direkt entlang der neuen Grundstückspartellen wird eine freiwachsende Hecke in gleicher Art und Weise wie an der östlichen Grenze angelegt. Der Heckenstreifen hat eine Breite von 3,0 m, wobei auch hier der Pflanzabstand der Hecke von mindestens 1,0 m zu den

Grundstückspartellen eingehalten wird. Dieser 1,0 m breite Streifen wird ebenfalls als Blumenwiese begrünt. In dem verbleibenden Streifen zwischen Hecke und Abwasserdruckleitung ist Raum für die Ersatzpflanzung (7 Stück aus den notwendigen Baumfällungen zum Herrichten der Grundstückspartellen) und Umpflanzungen (5 Stück, ebenfalls im Rahmen der Herrichtemaßnahmen). Der erforderliche Pflanzabstand von 3,0 m zur Abwasserdruckleitung wird bei der Pflanzung der Bäume eingehalten.

Begrünung im Westen

An der südwestlichen Ecke wird eine bis zu 5,0 m hohe Hecke auf einer Länge von ca. 20 m in Richtung Norden gepflanzt (Heckenbreite 3,0 m). Auch bei dieser freiwachsenden Hecke kommen einheimische und standortgerechte Gehölze zum Einsatz. Dieser Hecke ist westlich ein im Mittel 2,5 m breiter Wiesenstreifen vorgelagert. Wie bei der Begrünung an der östlichen Seite, soll auch hier eine Blumenwiese mit der Saatgutmischung „Wärmeliebender Saum“ angelegt werden. Der Wiesenstreifen wird in Richtung Norden bis zur Erschließungsstraße fortgeführt.

Diese Maßnahmen übersteigen den bisher zum Erhalt festgesetzten Gehölzbestand um ein Vielfaches, somit wird dem Ausgleichserfordernis auch weiterhin entsprochen. Die Stadt Schwedt/Oder geht aufgrund der Dimensionierung der zu pflanzenden Hecke von einer Überkompensation aus. Die Heckenpflanzung ist Bestandteil des in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 25. Juni 2020 zu fassenden Baubeschlusses und ist demnach auch entsprechend verbindlich gesichert. Für vorhandenen Gehölzbestand ist im Übrigen die Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder beachtlich.

5 Artenschutz

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs. 2 BauGB wurde seitens der unteren Naturschutzbehörde am 30.09.2020 mitgeteilt, dass zur Abklärung möglicher artenschutzrechtlicher Konflikte, die Kartierung von nicht auszuschließenden Vorkommen der Zauneidechse und der Brutvögel im Plangebiet durchzuführen sei. Dementsprechend wurde ein artenschutzfachliches Gutachten durch die Firma Öko-Log Freilandforschung erstellt (siehe Anlage 2. Aus dem Gutachten gehen zur Verhinderung des Eintritts von Verbotstatbeständen durchzuführenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen hervor. Die folgende Tabelle zeigt diese Maßnahmen auf (Auszug aus dem artenschutzfachlichen Gutachten).

Nr. gem. AFB	Maßnahmenkurzbeschreibung	betroffene Arten
Maßnahmen zur Vermeidung		
VCEF 1	Erhalt vorhandener Gehölze	Brutvögel
VCEF 2	Bauzeitenregelung für Vögel: keine Entfernung von Gehölzen vom 1. März bis 30. September	Brutvögel
Spezielle Artenschutzmaßnahme	Umsiedelung von Zauneidechsen	Zauneidechse
Vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen (CEF-Maßnahmen)		
CEF 1	Schaffung von Ersatzhabitaten für die betroffene Zauneidechsenpopulation	Zauneidechse

Mit Schreiben vom 18.01.2022 hat die untere Naturschutzbehörde das o.g. Gutachten zur Kenntnis genommen und bestätigt. Zitat: „Die Ergebnisse der Vorortbegehung am 29.09.2021 sind in vollem Umfang in die Endfassung des artenschutzfachlichen Gutachtens aufgenommen worden. Den Aussagen des Gutachtens wird von Seiten der unteren Naturschutzbehörde vollständig zugestimmt. Mit der Umsetzung der im artenschutzfachlichen Gutachten aufgeführten konfliktvermeidenden Maßnahmen bezüglich der Brutvögel und der Zauneidechse kann somit festgestellt werden, dass der Realisierung des Bebauungsplans artenschutzrechtliche Verbote nicht entgegenstehen.“ (Schreiben vom Landkreis Uckermark vom 18.01.2022).

Die Umsetzung der Maßnahmen VCEF 2 als Alternative zur VCEF1 sowie die Umsiedlung der Zauneidechsen und die Schaffung von Ersatzhabitaten werden im Abwägungs- und Satzungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan verbindlich gesichert.

6 Denkmalschutz

Hinsichtlich des Denkmalschutzes teilte der Landkreis Uckermark in seiner Stellungnahme vom 10. April 2018 folgendes mit:

Das Vorhaben liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale befinden. Die Bestimmungen des BbgDSchG gelten lt. § 2 (1) und § 3 (1) i. V. m. § 9 für alle Bodendenkmale (bekannt und vermutet).

Entsprechend dem BbgDSchG sind bei Erdeingriffen folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

Auflagen:

1. Die Erdeingriffe mit über 50 cm Eingriffstiefe sind baubegleitend auf Bodendenkmale hin zu untersuchen.
2. Die archäologischen Untersuchungen sind durch entsprechendes Fachpersonal durchzuführen.
3. Das Fachpersonal (Archäologe) ist der unteren Denkmalschutzbehörde zu benennen.
4. Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Beginn der bauseits erforderlichen Erdeingriffe nach Maßgabe der unteren Denkmalschutzbehörde auszugraben.

Hinweise:

1. Nach Abschluss der Erschließungsarbeiten können auf Grundlage der Ergebnisse der archäologischen Begleitungen konkrete Prognosen zum Bodendenkmalschutz auf den Bauflächen abgegeben werden.
2. Die Bodendenkmale werden durch Erdeingriffe berührt, sind somit in ihrer Substanz gefährdet und können gem. § 7 (1) u. (2) BbgDSchG nicht auf Dauer erhalten werden. Erdeingriffe stellen eine Veränderung der Denkmale dar, die gem. § 9 (1) BbgDSchG der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Veränderungen an Denkmälern sind lt. § 9 (3) BbgDSchG dokumentationspflichtig. Verantwortlich für die Dokumentation (hier: Veranlassung von archäologischen Untersuchungen) ist der Veranlasser (z.B. Bauherr) der Maßnahme, er trägt auch die Kosten (§ 7(3) BbgDschG).
3. Zu den Aufgaben des mit der Maßnahme beauftragten Archäologen gehört es, mit der unteren Denkmalschutzbehörde vor Maßnahmebeginn alle Fragen der Durchführung der archäologischen Untersuchungen zu klären.

7 Planinhalt

7.1 Art der baulichen Nutzung

Der Bebauungsplan setzt hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung ein Mischgebiet sowie ein Allgemeines Wohngebiet fest.

Das Mischgebiet wird in Anlehnung an den bereits rechtskräftigen Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ entlang der Bruno-Plache-Straße festgesetzt. Das Entwicklungsziel für diese Fläche – ein ausgeglichenes Verhältnis von Wohnen und gewerblicher Nutzung – bleibt demnach unverändert. Lediglich die Größe des Mischgebietes wird mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ geringfügig verändert. So werden Flächen im Süden, die im Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ noch als private Grünfläche festgesetzt waren, nun dem Mischgebiet zugeordnet. Damit wird die Absicht verfolgt, diese Flächen dem ansässigen Gewerbebetrieb als Ausstellungsfläche zur Verfügung zu stellen. Im Gegenzug wird das Mischgebiet zugunsten anderer Flächen (Grünfläche, Verkehrsfläche und Wohngebiet) insgesamt schmaler. Diese flächenhafte Verschiebung wurde bereits mit dem Eigentümer des Gewerbebetriebes vorabgestimmt.

Für das Mischgebiet wird weiterhin festgesetzt, dass Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind, nicht Bestandteil des Bebauungsplanes und somit unzulässig sind. Zum Schutz des Wohngebietes vor Immissionen vor allem nach 22:00 Uhr sind Vergnügungsstätten innerhalb des Mischgebietes grundsätzlich unzulässig. Weiterhin schätzt die Stadt Schwedt/Oder ein, dass Vergnügungsstätten einen negativen Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung des Gebietes hätten. Um Nutzungskonflikte zwischen der Wohnnutzung und Vergnügungsstätten vorbeugend ausschließen zu können, werden letztere im Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ nicht berücksichtigt.

Den maßgeblichen Flächenanteil innerhalb des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ hat das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet. Die Wohnbebauung östlich des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ liegt innerhalb des rechtskräftigen Bebauungsplanes „Heinersdorfer Damm“. Auch in diesem Bebauungsplan wird hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung für Wohngrundstücke ein Allgemeines Wohngebiet festgesetzt. Mit diesem Gebietstyp wird der Charakter der im Osten angrenzenden Bebauung entsprechend aufgegriffen und weitergeführt.

Da die Fläche des Bebauungsplanes „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ vergleichsweise gering ist, sollen die Grundstücke innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch maßgeblich mit Wohngebäuden bebaut werden. Für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet wird daher festgesetzt, dass Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke nur ausnahmsweise zugelassen werden können und die eigentlich ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen nicht zulässig sind. Die Stadt Schwedt/Oder unterstreicht und sichert damit das städtebauliche Ziel, die planungsrechtlichen Voraussetzungen eines Wohngebietes schaffen, welches sich an dem bereits realisierten Wohngebiet am Heinersdorfer Damm orientiert.

7.2 Maß der baulichen Nutzung

Die GRZ (Grundflächenzahl) setzt das Verhältnis von Grundstücksgröße und zulässiger Überbauung fest. Mit einer GRZ von 0,3 dürfen demnach 30 % des Grundstückes von dem Hauptgebäude überbaut werden. Diese zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten sowie von Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO um bis zu 50 % überschritten werden. Es ist also eine Gesamtversiegelung durch die genannten Anlagen in Höhe von 45 % der Grundstücksgröße zulässig.

Die im Bebauungsplan festgesetzte GRZ von 0,3 entspricht dem Entwicklungsziel einer aufgelockerten Siedlungsstruktur mit entsprechenden Freiflächen. Weiterhin wird damit der Forderung aus dem landschaftsplanerischen Fachgutachten hinsichtlich der maximalen Versiegelung entsprochen. Die Stadt Schwedt/Oder geht davon aus, dass Grundstücke in einer Größenordnung von ca. 900 m² gebildet werden. Damit können sowohl Haupt- als auch Nebengebäude (entsprechend der sonstigen Festsetzungen) in angemessenem Umfang errichtet werden.

Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse ist im Bebauungsplan auf zwei Vollgeschosse festgesetzt. Im Gegensatz zu dem Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ wird jedoch keine Einschränkung getroffen, dass das zweite Geschoss im Dachraum errichtet werden muss. Es sind demnach auch zweigeschossige Gebäude mit Flachdach oder flachgeneigtem Dach – sog. Stadtvillen – zulässig. Die Stadt beabsichtigt damit, die rechtlichen Voraussetzungen für ein heterogenes Gebiet, in dem sich das Spektrum vom eingeschossigen Bungalow bis hin zu der erwähnten Stadtvilla abbildet, zu schaffen.

7.3 Bauweise und Baugrenze

Für das Mischgebiet wird im Bebauungsplan die offene Bauweise festgesetzt. Gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) werden in der offenen Bauweise Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Eine weitere Reglementierung hinsichtlich der Bauweise innerhalb des Mischgebietes bedarf es aus Sicht des Plangebers nicht.

Für das Allgemeine Wohngebiet hingegen wird festgesetzt, dass nur Einzelhäuser bis zu einer Länge von 18 m und mit seitlichem Grenzabstand zulässig sind. Im Allgemeinen wird die Absicht verfolgt, ein aufgelockertes Wohngebiet aus Einzelhäusern zu entwickeln. Für die Zulassung von Doppelhäusern und Hausgruppen sieht die Stadt Schwedt/Oder keinen zwingenden Bedarf und keine städtebauliche Erforderlichkeit. Die zulässige Gebäudelänge wurde unter Berücksichtigung der Erfahrungen aus anderen Baugebieten der Stadt auf 18 m beschränkt.

Die Baugrenze definiert die überbaubare und im Umkehrschluss auch die nichtüberbaubare Grundstücksfläche. Auf der überbaubaren Grundstücksfläche dürfen sämtliche, allgemein zulässigen baulichen Anlagen (vor allem Haupt- und Nebengebäude sowie Garagen, Carports und deren Zufahrten) errichtet werden. Die Baugrenze ist so festgesetzt, dass die vorderen 3 m der Grundstücke als Vorgartenbereich von Bebauung freizuhalten sind. Um diese planerische Zielsetzung auch im Vollzug der Planung sicherzustellen, sind innerhalb des Allgemeinen Wohngebietes auch Nebenanlagen, Garagen etc. auf der nichtüberbaubaren Grundstücksfläche unzulässig (s. Textfestsetzung 2.(2)). Innerhalb des Mischgebietes sind unter Berücksichtigung der zulässigen gewerblichen Nutzungen und den damit verbundenen Ansprüchen an das Grundstück (z. B. Kundenparkplätze, Werbeschilder etc.) die in der Textfestsetzung 2.(2) genannten Nutzungen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

7.4 Höchstzulässige Zahl von Wohnungen in Wohngebäuden

Im Bebauungsplan wird die Zahl der höchstzulässigen Wohnungen je Wohngebäude auf zwei Wohnungen begrenzt. Damit soll den privaten Eigentümern die Möglichkeit eingeräumt werden, aus privaten Belangen heraus eine zweite Wohnung in ihr Wohngebäude zu integrieren. Andererseits soll aus städtebaulichen Gründen vermieden werden, dass eine größere Anzahl von kleinen Wohnungen in einem Wohngebäude entstehen. Eine solche konzentrierte Nutzungsintensität auf einzelnen Grundstücken ist seitens der Stadt Schwedt/Oder nicht beabsichtigt.

7.5 Verkehrsflächen

Die Bruno-Plache-Straße ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche festgesetzt. Es handelt sich dabei um eine bestandsorientierte Festsetzung. Ein Ausbau dieser Straße ist im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes nicht beabsichtigt, davon unberührt bleiben Maßnahmen, die im Zusammenhang mit Tiefbauarbeiten zur Ver- und Entsorgung des neuen Baugebietes stehen. Die festgesetzte Straßenbegrenzungslinie grenzt die Bruno-Plache-Straße von dem Mischgebiet ab.

Die in der Planzeichnung als „Planstraße A“ benannte Verkehrsfläche, welche der Erschließung der Wohngrundstücke dient, ist im Bebauungsplan als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Zweckbestimmung: verkehrsberuhigter Bereich) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung soll zum Ausdruck gebracht werden, dass die Verkehrsfläche von allen Verkehrsteilnehmern gleichrangig genutzt werden kann. Ein gewisses Maß an Rücksichtnahme voraussetzend sieht die Stadt Schwedt/Oder diese Nutzungsmischung in dem geplanten Wohngebiet als angemessen an.

Mit Stellungnahme vom 09. März 2020 teilte die Polizeidirektion Ost, Sachbereich Verkehrsangelegenheiten mit, dass sie die Planung eines verkehrsberuhigten Bereiches unterstützt.

7.6 Grünflächen

Die festgesetzten Grünflächen dienen in erster Linie der Sicherung und den Flächenansprüchen vorhandener Infrastruktur (s. Punkt 2). Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes sind eine Vielzahl von Ver- und Entsorgungsanlagen unterschiedlicher Medienträger vorhanden, wovon einige stillgelegt/rückgebaut werden können. Andere Anlagen, die vorrangig der technischen Ver- und Entsorgung anderer Gebiete in der Stadt dienen, müssen im Bestand in dem Bebauungsplan berücksichtigt werden. Diese sind im Bebauungsplan nachrichtlich übernommen. Die entsprechenden Flächen sind im Bebauungsplan als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung „Infrastrukturgrün“ festgesetzt um sicherzustellen, dass eine Beeinträchtigung durch private Bauvorhaben ausgeschlossen wird. Da diese Grünflächen im städtischen Eigentum verbleiben, ist die Sicherung und Erreichbarkeit der vorhandenen Leitungen, Kabel, Kanäle etc. gesichert; ein zusätzliches Leitungsrecht zugunsten der verantwortlichen Medienträger ist nicht erforderlich. Die von den einzelnen Ver- und Entsorgungsunternehmen geforderten Abstandflächen wurden in Vorabstimmungen zu dem Bebauungsplan ermittelt und wurden bereits im Vorentwurf berücksichtigt. Die einzelnen Medienträger werden am weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes beteiligt, um deren Belange abschließend zu prüfen und im Bebauungsplan planungsrechtlich sichern zu können.

Die private Grünfläche, welche zwischen dem Misch- und dem Allgemeinen Wohngebiet verläuft, wird aus Gründen der räumlichen Gliederung und Trennung des Mischgebietes und des Allgemeinen Wohngebietes festgesetzt. Auf dieser Grünfläche soll weiterhin eine kleine Fläche am Kreuzungspunkt der „Planstraße A“ und der nach Süden abgehenden Stichstraße gepflastert werden. Auf dieser Fläche können Mülltonnen des in der Planzeichnung mit Nummer 7 bezifferten Grundstückes am Entsorgungstag abgestellt werden.

7.7 Mit Leitungsrechten zu belastende Flächen

Auf den Flächen des festgesetzten Mischgebietes verläuft in etwa ab Höhe des vorhandenen Gewerbebetriebes parallel zur Bruno-Plache-Straße eine Abwasserleitung. Diese ist im Bebauungsplan dahingehend zu berücksichtigen, dass die Zugänglichkeit durch den zuständigen Medienträger sichergestellt werden kann. Im Gegensatz zu den als private Grünflächen (im kommunalen Eigentum) festgesetzten Bereichen, verläuft die in Rede stehende Abwasserleitung auf geplanten privaten Grundstücken. Daher wird im Bebauungsplan der zur Sicherung der Abwasserleitung erforderliche Schutzstreifen, der im weiteren Aufstellungsverfahren noch in Abstimmung mit dem verantwortlichen Medienträger zu konkretisieren ist, als Leitungsrecht zu Gunsten des Ver- und Entsorgungsunternehmens festgesetzt. Die Stadt Schwedt/Oder schätzt ein, dass die Festsetzung eines Leitungsrechtes an dieser Stelle angemessen ist, um die vorhandene Abwasserleitung planungsrechtlich entsprechend zu sichern, zumal sich die genannte Leitung auch im weiteren nördlichen Verlauf der Bruno-Plache-Straße auf privaten Grundstücken befindet und diese im rechtskräftigen Bebauungsplan „Heinersdorfer Damm“ mit einem Leitungsrecht gesichert wurde.

7.8 Lärmpegelbereiche

Unter Berücksichtigung der schalltechnischen Untersuchung sind im Bebauungsplan die entsprechenden Lärmpegelbereiche (Pegelwerte gelten für das 1. OG in einer Höhe von 4,8 m) festgesetzt. Für die überwiegenden Teile des Wohngebietes liegen die Lärmpegelbereiche II und III vor. Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind die für Lärmpegelbereiche I und II zu beachtenden Schalldämmmaße mit Baukonstruktionen, entsprechend den geltenden bauingenieurtechnischen Regeln und Normen ausgeführt, ohne weiteres zu erbringen. Für den Lärmpegelbereich III ist ein erhöhtes Schalldämmmaß einzuhalten. Dies wurde durch eine entsprechende Festsetzung gesichert. Weiterhin wird festgesetzt, dass sich Schlafräume der im LP III liegenden Gebäude auf der von dem Heinersdorfer Damm abgewandten Gebäudeseite befinden müssen.

Hiermit wird vor allem dem Lärmschutz in den geräuschsensiblen Nachtstunden Rechnung getragen.

7.9 Einfriedungen

Als örtliche Bauvorschrift wird festgesetzt, dass entlang der in der Planzeichnung als „Planstraße A“ bezeichneten Verkehrsfläche auf den privaten Grundstücken an der Verkehrsfläche liegenden Grundstücksseite Mauern und vergleichbare, durchgängig geschlossene und blickdichte Einfriedungen nur bis zu einer Höhe von maximal 1,5 m zulässig sind. Hiermit beabsichtigt der Plangeber, dass der Straßenraum nicht durch zu hohe und blickdichte Einfriedungen verbaut wird. Damit wird verhindert, dass der Straßenraum in seiner räumlichen Wahrnehmung zu stark eingeengt wird. Das durch die künftige Bebauung charakterisierte offene Wohngebiet soll auch vom Straßenraum als solches wahrnehmbar sein.

7.10 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich (s. Punkt 1.2) wurde so gewählt, dass alle städtebaulichen Planungen und sonstige Inhalte des Bebauungsplanes innerhalb seiner Grenzen behandelt werden können.

8 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan „Wohngebiet am biologischen Schulgarten“ wurde aufgestellt auf der Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist in Verbindung mit

- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist,
- der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung - PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist
- der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 9. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])