

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: <b>437/14</b>
Der Bürgermeister Fachbereich: 3  Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberaterung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Ortsbeiräte/ <u>Ortsbeirat: Vierraden</u>	
Datum: 7. April 2014	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung <span style="float: right;">22. Mai 2014</span>	

**Betreff:** Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fuchsweg“ im Ortsteils Vierraden, Stadt Schwedt/Oder

**Beschlussentwurf:**

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fuchsweg“ im Ortsteils Vierraden, Stadt Schwedt/Oder.
  
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Fuchsweg“ im Ortsteils Vierraden, Stadt Schwedt/Oder gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

<b>Finanzielle Auswirkungen:</b>			
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.		<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.	
		Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Erträge:	Aufwendungen:		
Einzahlungen:	Auszahlungen:		
<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>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> werden in folgender Höhe wirksam:			
Deckungsvorschlag:			
Datum/Unterschrift Kämmerin			

Bürgermeister/in	Beigeordnete/r	Fachbereichsleiter/in
------------------	----------------	-----------------------

Die Stadtverordnetenversammlung  hat in ihrer Sitzung am  
Der Hauptausschuss  hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit  Änderung(en) und  Ergänzung(en)  gefasst  nicht gefasst.

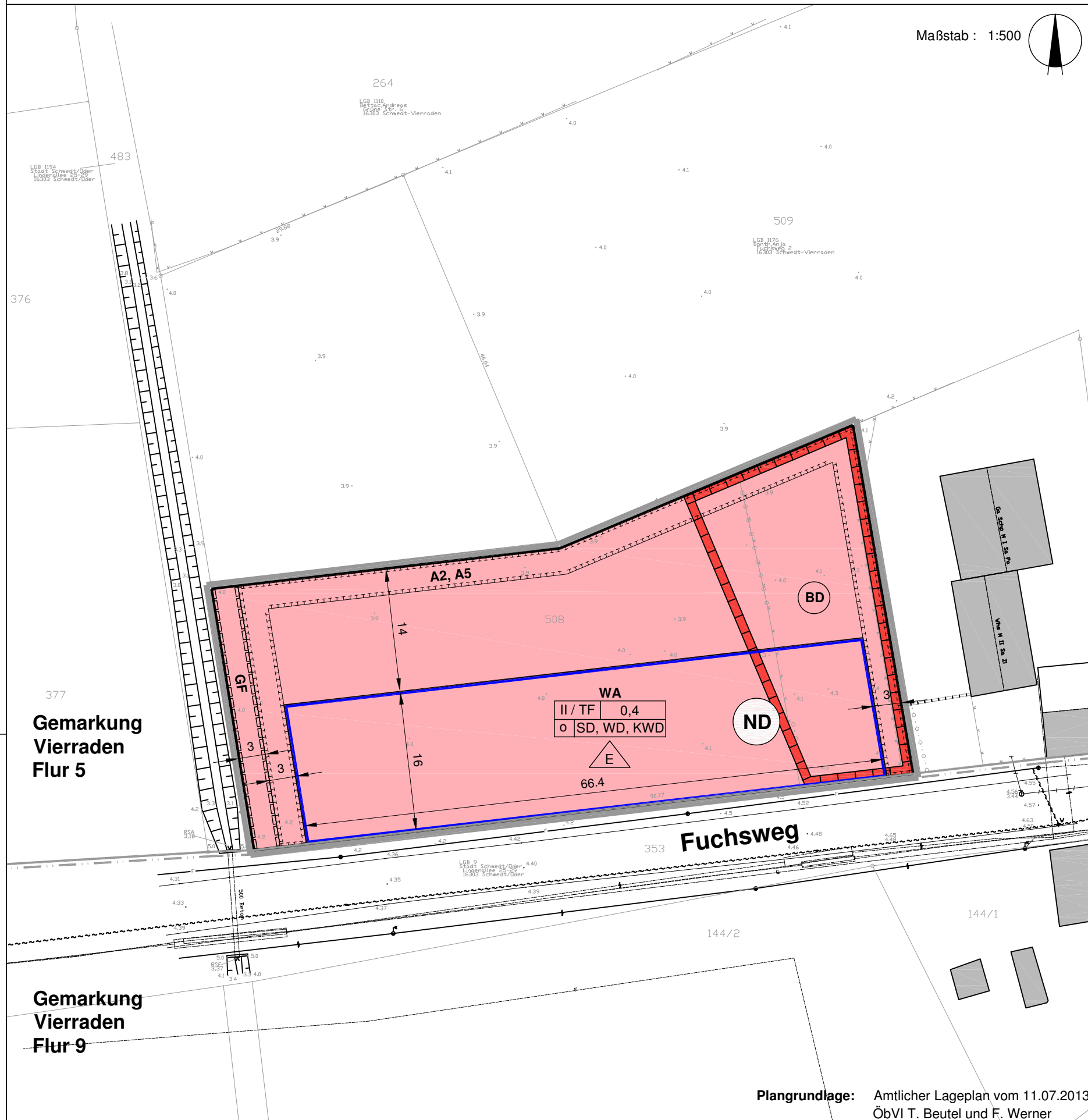
F.d.R.d.A.

**Begründung:**

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-Nr. 313/22/13) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In Auswertung dieser Verfahrensschritte und unter Einbeziehung der gegebenen Äußerungen und Erörterungen sowie der Informationen, Hinweise und Einwendungen, wurde der Entwurf erarbeitet der für die städtebaulichen Entwicklung und Ordnung notwendig ist, um die Voraussetzungen für die planungsrechtliche Zulässigkeit des Vorhabens zu schaffen.

## Teil A - Planzeichnung



## Planzeichenerklärung

Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 1. Art der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

**WA** Allgemeines Wohngebiet (§4 BauNVO)

### 2. Maß der baulichen Nutzung (§9 Abs.1 Nr.1 BauGB)

II / TF Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß (§16 BauNVO)  
II - zwei Vollgeschosse / Die Festsetzung wird durch die textliche Festsetzung (TF) näher bestimmt.  
0,4 Grundflächenzahl (§16 BauNVO)

### 3. Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche (§9 Abs.1 Nr.2 BauGB, §§22 und 23 BauNVO)

o offene Bauweise  
— Baugrenze  
SD Satteldach  
WD Walmdach  
KWD Krüppelwalmdach  
△ Einzelhäuser

### 4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20, 25 und Abs.6 BauGB)

⊠ Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25a BauGB)  
A2, A5 Ausgleichsmaßnahmen (Bezeichnung zur Nachvollziehbarkeit der textlichen Festsetzungen)  
ND Schutzobjekt im Sinne des Naturschutzrechts - Naturdenkmal (§9 Abs.6 BauGB)

### 5. Nachrichtliche Übernahme - Flächen für Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie Denkmale nach Landesrecht (§9 Abs.6 BauGB sowie §2 Abs.2 Nr.4 und §3 Abs.1 BbgDSchG)

⊙ Bodendenkmal BD 1 Nr. 140142 "Historischer Stadtkern"

### 6. Sonstige Planzeichen

GF Geh- und Fahrrecht (§9 Abs.1 Nr.21 BauGB)  
— Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des vorhabenbezogenen Bebauungsplans (§9 Abs. 7 BauGB)

Planzeichen ohne Normcharakter

3 Maßangabe in Meter (m)

## Teil B - Textliche Festsetzungen

### 1. Art der baulichen Nutzung

1.1 Allgemeines Wohngebiet. (Rechtsgrundlage §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)  
1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. (Rechtsgrundlage §12 Abs.3a i.V.m. §9 Abs.2 BauGB)

### 2. Maß der baulichen Nutzung

2.1 Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung: Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß §17 Abs.1 BauNVO nicht überschritten werden. Sowohl §17 Abs.2 als auch §19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO werden ausgeschlossen. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)  
2.2 Das zweite Vollgeschoss muss sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden. Der Dremel darf die Höhe von 1,40m nicht überschreiten, wobei das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zum gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand als Höhe festgelegt wird. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO und §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)

### 3. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO)

### 4. Ge- und Fahrrecht

Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 509, Flur 5, Gemarkung Vierraden zu belasten. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.21 BauGB)

### 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

5.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernder Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenvergruss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.20 BauGB)  
5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein Gehölz der Qualität 60/100 gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (Ausgleichsmaßnahme 2, 5) (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25 Buchst.a BauGB)

### 6. Pflanzgebote

6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die als Naturdenkmal ausgewiesene Wildbirne dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem Grundstück in gleicher Baumart mit einem STU gleich 16-18cm zu ersetzen. (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.25 Buchst.b und a BauGB)  
6.2 Fensterlose Außenwände von Nebenanlagen, Garagen sowie Carports sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu begrünen. In einem Abstand von 1,5m bis 3,0m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb oder VSTR 60-100 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme 4, 5) (Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.25 BauGB)

### Hinweise

**Bodendenkmalverdacht**  
Vorhaben mit Eingriffen sind erlaubnispflichtige Maßnahmen im Sinne §9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (Veränderungen von Grundstücken) und bedürfen der Erlaubnis der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Die Erlaubnis ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg/BbgOSchG vom 24. Mai 2004/GVB./1 Nr. 9, S. 215)

### Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Arten gemäß §7 Abs.2 Nr.13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs.7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

### Kampfmittel

Nach §3 Abs.1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg - KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.30 vom 14.12.1998, ist es verboten, bei Erdarbeiten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Verursacher ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### Entsiegelung

Der Verlust der Bodenfunktion ist durch Überbauung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da im Plangebiet sowie im OT Vierraden keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wird im Stadtgebiet auf dem kommunalen Flurstück 80/3, Flur 48 (Gemarkung Schwedt) eine 820m² große Parkplatzfläche zur Entsiegelung zugeordnet. Die rechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## Pflanzliste

### Pflanzliste 1 - Gehölzer

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigriffiger Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingriffiger Weißdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euconymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyrastragg.	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten
Salix aurita	Ohr-Weide
Salix cinerea	Grau-Weide, Asch-Weide
Salix pentandra	Lorbeer-Weide
Salix purpurea	Purpur-Weide
Salix triandra agg.	Mandel-Weide
Salix viminalis	Korbweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Virburnum opulus	Gemeiner Schneeball

### Pflanzliste 2 - Kletter- und Schlingpflanzen

Clematis vitalba	Gemeine Waldrebe
Hedera helix	Gemeiner Efeu
Lonicera caprifolium	Jelängerjelleber
Parthenocissus tricuspid.	Dreiblättrige Zaunrebe
Parthenocissus quinquefol.	Fünfbältrige Zaunrebe

## vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fuchsweg" Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder

## Rechtsgrundlagen

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

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

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

**Brandenburgische Bauordnung (BbgBO):** in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), Sa BbgLR 925-1, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Änd. des Brandenburgischen G über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr.39 S.1).

## Entwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Fuchsweg" Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder

Stand: 3. April 2014



Luftbildausschnitt des Schwedter Ortsteils Vierraden mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Bildgrundlage: www.bing.de)

### AUFTRAGGEBER

Clemens Zöllner  
Fuchsweg 2  
16303 Schwedt/Oder

### PLANVERFASSER

Prüfer & Wilke  
Schwedter Straße 18  
16303 Schwedt/Oder



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



**Begründung**  
zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Fuchsweg“  
Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Vierraden



**Entwurf**

April 2014 | **Entwurf**

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

Auftraggeber  
**Clemens Zöllner**  
Fuchsweg 2  
16303 Schwedt/Oder

	<b>Inhaltsverzeichnis</b>	
<b>1</b>	<b>Grundlagen</b>	<b>5</b>
1.1	Rechtsgrundlagen	5
1.2	Kartengrundlagen	5
<b>2</b>	<b>Planungsgegenstand</b>	<b>6</b>
2.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	6
2.2	Räumlicher Geltungsbereich	6
2.3	Bestand	7
<b>3</b>	<b>Vorgaben übergeordneter und bestehender Planungen</b>	<b>9</b>
3.1	Raumordnung	9
3.2	Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)	9
3.3	Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)	9
3.4	Sonstige Planungsvorgaben	10
<b>4</b>	<b>Städtebauliche Konzeption</b>	<b>10</b>
<b>5</b>	<b>Wesentliche Planinhalte</b>	<b>10</b>
5.1	Festsetzungsabsichten	10
5.2	Kampfmittel	12
5.3	Immissionsschutz	13
5.4	Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung	13
<b>6</b>	<b>Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>14</b>
<b>7</b>	<b>Umweltbericht / Umweltprüfung</b>	<b>16</b>
7.1	Rechtliche Grundlagen	16
7.2	Beschreibung der Planung	17
7.3	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	21
7.4	Prüfmethoden	34
7.5	Eingriffs- / Ausgleichsbilanz	36
<b>8</b>	<b>Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans</b>	<b>41</b>
8.1	Bauplanungsrechtliche Auswirkungen	41
8.2	Städtebauliche Auswirkungen	41
8.3	Auswirkungen auf die verkehrliche und technische Erschließung	41
8.4	Soziale Auswirkungen	41
8.5	Auswirkungen auf die Umwelt	41
8.6	Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung	41

<b>9</b>	<b>Verfahren</b>	<b>42</b>
9.1	Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans	42
9.2	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden	42
<b>10</b>	<b>Textliche Hinweise</b>	<b>42</b>
10.1	Bodendenkmalverdacht	42
10.2	Artenschutz	42
10.3	Kampfmittel	43
10.4	Entsiegelung	43

## **1 Grundlagen**

### **1.1 Rechtsgrundlagen**

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

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

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17.09.2008 (GVBl. I S. 226), Sa BbgLR 925-1, zuletzt geändert durch Art.2 G zur Änderung des Brandenburgischen G über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 29.11.2010 (GVBl. I, Nr.39 S.1).

### **1.2 Kartengrundlagen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde auf der Grundlage des Amtlichen Lageplans vom 11.07.2013, hergestellt durch die öffentlichen bestellten Vermessungsingenieure T. Beutel und F. Werner, gefertigt.

Weitere Kartengrundlagen und Bildquellen sind:

- Luftbild Deckblatt: Luftbildausschnitt des Schwedter Ortsteils Vierraden mit Kennzeichnung des Plangebietes, ohne Maßstab (Bildgrundlage: [www.bing.de](http://www.bing.de)),
- Karte Abb. 1: Amtlicher Lageplan vom 11.07.2013,
- Luftbild Abb. 2: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg, brandenburg-viewer, ohne Maßstab.



## **2 Planungsgegenstand**

### **2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Der Vorhabenträger Herr Clemens Zöllner beabsichtigt, das Grundstück westlich des Fuchsweges 2 in Schwedt/Oder, Ortsteil Vierraden zu einer Wohnbaufläche zu entwickeln. Dazu soll das noch unbebaute und sich derzeit aufgrund der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteils Vierraden, 1. Änderung vom 25.07.2012 planungsrechtlich im Außenbereich (§35 BauGB) befindliche Grundstück in Anlehnung an das Ortsbild bzw. in Weiterführung der vorhandenen Wohnbebauung des Ortes Vierraden straßenbegleitend mit Wohngebäuden bebaut werden. Zur Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für das Vorhaben (Wohnbebauung) wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß §12 BauGB aufgestellt.

Die Neubebauung fügt sich gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild ein und ermöglicht eine weiterhin geordnete städtebauliche Entwicklung. Die rückwärtigen Grundstücksbereiche sollen unbebaut bleiben und als Gartenland genutzt werden. Somit kann der Eingriff in die vorhandene Natur minimiert und der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden (§1a BauGB) gewährleistet werden.

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat am 30. Mai 2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fuchsweg" für den Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder beschlossen. Das bisher als Garten-/Grün- und Ackerland genutzte Grundstück soll in Anlehnung an die vorhandene Nutzung und Struktur des Ortes als Allgemeines Wohngebiet entwickelt werden.

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

### **2.2 Räumlicher Geltungsbereich**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder. Es umfasst eine Flächengröße von ca. 2.440m<sup>2</sup> des Flurstücks 508 der Flur 5 in der Gemarkung Vierraden. Der Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans grenzt im Osten direkt an den Geltungsbereich der rechtskräftigen Klarstellungs- und Abrundungssatzung des Ortsteiles Vierraden, 1. Änderung vom Juli 2012.



Abbildung 1 Lage des Geltungsbereiches (o.M.)

Im Süden (zum Fuchsweg) und im Westen (zu einem Graben) verläuft die Geltungsbereichsgrenze auf der Flurstücksgrenze des Flurstücks 508. Auch nördlich wird das Plangebiet zum Teil durch die bestehende Flurstücksgrenze eingefasst und verläuft daran anschließend im Abstand von 30m parallel zur Flurstücksgrenze am Fuchsweg.

## 2.3 Bestand

### 2.3.1 Flächennutzung

Das Plangebiet ist unbebaut und wird als Garten- und Grabeland genutzt.

### 2.3.2 Erschließung

Die verkehrstechnische Erschließung der zukünftigen Grundstücke erfolgt über die öffentlich gewidmete Straße Fuchsweg.

An der westlichen Geltungsbereichsgrenze bzw. Grenze des Flurstücks 508 der Flur 5 in der Gemarkung Vierraden ist grundbuchlich eine Dienstbarkeit zu Gunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 509 eingetragen.

Das zentrale Trinkwassernetz liegt bis Flurstück 508 der Flur 5 in der öffentlichen Verkehrsfläche an und ist somit grundsätzlich gesichert. Ebenso gesichert sind die Elektroenergiebereitstellung und die Löschwasserversorgung. Eine öffentliche Regenwasserkanalisation ist nicht vorhanden. Der vorhandene Schmutzwasserkanal liegt mit einem Endschacht bis in Höhe Flurstück 508, Flur 5 an.

### **2.3.3 Altlasten und Kampfmittel**

Es sind keine Altlasten und Altlastenverdachtsflächen im Geltungsbereich des vorliegenden Entwurfes bekannt.

Im Geltungsbereich des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sind keine Kampfmittel bekannt.

### **2.3.4 Denkmalschutz**

Das in der Klarstellungs- und Abrundungssatzung festgesetzte Bodendenkmal BD 1 Nr. 140142 „Historischer Stadtkern“ wird im östlichen Teil des Geltungsbereiches berührt. Es ist davon auszugehen, dass sich in diesem Bereich des Plangebietes Bodendenkmale befinden.

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

### **2.3.5 Immissionen**

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

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

### **2.3.6 Topografie, Geologie, Hydrologie und Vegetation**

Das Plangebiet ist weitestgehend eben und wurde in den vergangenen Jahren als Garten- und Grabeland genutzt. Aktuell überwiegt die private Erholungsnutzung: neben einer großzügigen Rasenfläche wird der östliche Teilbereich als Ziergarten genutzt. Etwa ein Viertel der Fläche dient dem Gemüseanbau (Eigenbedarf).

Dominierende Bodenart ist mittelsandiger Feinsand. Bei Talsandflächen im Bereich der Sandterrassen des Unteren Odertals besteht vorherrschend ein hoher Grundwasserstand (2-5m unter Gelände).

### **2.3.7 Eigentumsverhältnisse**

Das Grundstück befindet sich in Privateigentum.

## **3 Vorgaben übergeordneter und bestehender Planungen**

### **3.1 Raumordnung**

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

### **3.2 Vorbereitende Bauleitplanung (Flächennutzungsplan)**

Der Ortsteil Vierraden verfügt seit 2002 über einen rechtskräftigen Flächennutzungsplan. Nach §8 Abs.2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Stimmen Planungsziel des Bebauungsplans und Entwicklungsziel nicht überein, kann auf Grundlage von §8 Abs.3 BauGB der Flächennutzungsplan in einem Parallelverfahren geändert werden.

Das Plangebiet wird im o.g. Flächennutzungsplan als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt. Östlich des Plangebietes weist der Flächennutzungsplan ein Allgemeines Wohngebiet sowie eine Fläche mit Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz aus. Im Änderungsbereich ist im Flächennutzungsplan ein Naturdenkmal dargestellt – eine alte Wildbirne (Hochstamm).

Die Ausweisung des Plangebietes als Allgemeines Wohngebiet steht derzeit nicht im Einklang mit der Darstellung im Flächennutzungsplan. Da sich die geplante Bebauungsstruktur und Nutzung in den Gesamtkontext der angrenzenden Bebauung und Nutzung einfügt, werden keine Konflikte zwischen der bestehenden und der geplanten Nutzung zu erwarten sein.

Im o.g. Parallelverfahren wird die Darstellung des Flächennutzungsplans im Bereich des Plangebietes von „Fläche für die Landwirtschaft“ zu „Wohnbaufläche“ geändert.

### **3.3 Verbindliche Bauleitplanung (Bebauungspläne)**

Für den Geltungsbereich und angrenzende Gebiete gibt es bisher keinen Bebauungsplan.

### **3.4 Sonstige Planungsvorgaben**

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

## **4 Städtebauliche Konzeption**

Die Struktur des Schwedter Wohnungsmarktes wird durch Mietwohnungen und die Dominanz zweier Wohnungsunternehmen geprägt. Die Umwandlung der Stadt Schwedt/Oder als Mietwohnungsstandort zu einer Stadt mit ausgeglichenem Angebot an verschiedenen Formen des Miet- und Eigentumswohnens ist eine bleibende Aufgabe. Wesentlicher Bestandteil der Strategie ist die Ausweisung von Eigenheimbaugebieten, auch in den eingemeindeten Ortsteilen mit dörflicher Siedlungsstruktur.

Das Ziel der Planung ist die planungsrechtliche Sicherung der Fläche zur Bebauung mit Einfamilienhäusern. Als maßvolle Erweiterung des Innenbereichs des Ortes Vierraden und in Anlehnung an die vorhandene örtliche Bebauung bzw. als Weiterführung der Bebauung des Fuchsweges bildet sie einen Abschluss zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen. Die Neubebauung fügt sich gebietsverträglich in das vorhandene Ortsbild ein und ermöglicht eine geordnete städtebauliche Entwicklung (siehe Anlage 1).

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan als planungsrechtliche Grundlage der Bebauung ist mit einer positiven städtebaulichen Entwicklung des Ortsteils Vierraden vereinbar.

## **5 Wesentliche Planinhalte**

### **5.1 Festsetzungsabsichten**

Die planungsrechtlichen Festsetzungen zu diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan orientieren sich an den rechtlichen Vorgaben des §9 BauGB.

#### **5.1.1 Art der baulichen Nutzung**

In Beibehaltung der Nutzung und Struktur der angrenzenden Baugebiete, wird das Plangebiet in Weiterführung und Arrondierung der vorhandenen Bebauung als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 Abs.1 BauNVO festgesetzt.

Da die Art der baulichen Nutzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan allgemein festgesetzt wird, wird gemäß §12 Abs.3a BauGB auch festgesetzt, dass nur solche Nutzungen zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger in einem Durchführungsvertrag verpflichtet.



### 5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Für das Plangebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 festgesetzt. Damit wird die Nutzungsdichte der Nachbarschaft aufgegriffen und dennoch genügend Handlungsspielraum für die bauliche Entwicklung des Plangebiets gegeben. Das Planungsziel, die bestehende Bebauung bzw. die bestehende Bebauungsdichte fortzuführen, wird mit der festgesetzten GRZ untermauert.

Um den Sinn einer Einfamilienhausbebauung mit Gartennutzung nicht zu verfehlen, ist die Überschreitung der zulässigen Grundfläche durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, untergeordneten Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die die Baugrundstücke lediglich unterbaut werden, nicht zulässig. Aus der GRZ ergibt sich eine maximal Überbauung von 40% des jeweiligen Grundstückes.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei sich das zweite Vollgeschoss in einem ausgebauten Dachraum befinden muss. Der Drempeel darf die Höhe von 1,40m nicht überschreiten, als Höhe wird das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zum gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand festgelegt.

Die Gebäude sind ausschließlich mit Sattel-, Walm- oder Krüppelwalmdächer zugelassen. Diese Festsetzung ermöglicht eine Bebauung mit ausgebautem bzw. ausbaufähigem Dachgeschoss und verhindert eine Bebauung mit ortsbildfremden Dachformen. Gebäude dieser Form entsprechen der Örtlichkeit. Eine zu große Höhe der Bebauung wird dadurch verhindert.

### 5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Zulässig sind als Weiterführung der angrenzenden Bebauung ausschließlich Einzelhäuser in offener Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgesetzt, deren Lage so dargestellt ist, dass genügend Flexibilität für die Positionierung der zukünftigen Gebäude besteht und dennoch die städtebauliche Struktur der Nachbarschaft aufgenommen wird. Der Bildung bedarfsgerechter und individueller Baugrundstücke als Ideenbestandteil dieser Festsetzung wird somit Rechnung getragen.

### 5.1.4 Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen gemäß §§12, 14 BauNVO

Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen sind für die Bedarfsabdeckung im allgemeinen Wohngebiet auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

### 5.1.5 Grünflächen

Da außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche, bis auf die in 5.1.4 genannten baulichen Anlagen, keine Bebauung zulässig ist und die Festsetzung der GRZ mit 0,4 auf 60% des Baugrundstückes keine Bebauung zulässt, werden im Plangebiet unversiegelte Nutzungen (z.B. Gartennutzung) entstehen. Eine Festsetzung von privaten oder öffentlichen Grünflächen ist somit nicht zweckmäßig und dadurch nicht Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplans.

### 5.1.6 Verkehrserschließung

Die Verkehrserschließung erfolgt über die öffentliche Verkehrsfläche Fuchsweg. Überfahrten über Fremdgrundstücke sind nicht Bestandteil der Planung.

Dem Eigentümer des Flurstücks 509 der Flur 5, Gemarkung Vierraden wird mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 509 das Recht zur Befahrung und Begehung des Flurstückes 508 auf einem drei Meter breiten Streifen angrenzend an die westliche Geltungsbereichsgrenze eingeräumt.

### 5.1.7 Erschließung Medien

Die Medien Trinkwasser und Elektroenergie liegen im öffentlichen Verkehrsraum an und sind gesichert. Das Plangebiet ist lt. Stellungnahme des ZOWA vom 20.12.2013 an das zentrale Trinkwassernetz anschließbar.

Die Löschwasserversorgung ist lt. Stellungnahme der Stadtverwaltung der Stadt Schwedt/Oder, Fachbereich 6.3 Abteilung Brandschutz vom 06.01.2014 ebenso gesichert.

Für die geplanten Grundstücke ist die Abwasserentsorgung nicht sichergestellt. Die Tiefenlage des Schmutzwassersammlers lässt weitere Gefälleanschlüsse nicht zu. Die Schmutzwasserableitung ist dann gesichert, wenn das Schmutzwassernetz vom Vorhabenträger erweitert wird.

Auf den Grundstücken anfallendes Regenwasser ist auf dem Grundstück zu versickern.

## 5.2 Kampfmittel

Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes des Landes Brandenburg hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Plangebiet ergeben. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen (Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 23.12.2013 im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß §4 Abs.1 BauGB).

### 5.3 Immissionsschutz

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

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

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

### 5.4 Grünordnung und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Gemäß §1a Abs.3 BauGB ist die Eingriffsregelung nach Bundesnaturschutzgesetz im Rahmen der Bauleitplanung zu bearbeiten. Der Verursacher eines Eingriffs ist verpflichtet, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen, soweit es zur Verwirklichung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist.

Im grünplanerischen Konzept wird besonderes Augenmerk auf den Erhalt des wertprägenden Baumbestands (Naturdenkmal Wildbirne) sowie die künftige Einbindung der Grundstücke in den Landschaftsraum (straßenbegleitende Bebauung mit zum Landschaftsraum gerichteter Gartennutzung) gelegt.

## 6 Textliche Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

### 1. Art der baulichen Nutzung

#### 1.1 Allgemeines Wohngebiet.

*(Rechtsgrundlage §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m § 4 BauNVO)*

#### 1.2 Im Allgemeinen Wohngebiet sind nur die Vorhaben zulässig, zu denen sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

*(Rechtsgrundlage §12 Abs.3a i.V.m. §9 Abs.2 BauGB)*

### 2. Maß der baulichen Nutzung

#### 2.1 Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung: Im gesamten Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans darf die Obergrenze für das Maß der baulichen Nutzung gemäß §17 Abs.1 BauNVO nicht überschritten werden. Sowohl §17 Abs.2 als auch §19 Abs. 4 Sätze 2 und 4 BauNVO werden ausgeschlossen.

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB)*

#### 2.2 Das zweite Vollgeschoss muss sich im ausgebauten Dachgeschoss befinden. Der Dremmel darf die Höhe von 1,40m nicht überschreiten, wobei das Maß von Oberkante Fertigfußboden bis zum gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand als Höhe festgelegt wird.

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §16 BauNVO und §9 Abs.4 BauGB i.V.m. §81 BbgBO)*

### 3. Stellplätze und Garagen, Nebenanlagen

Stellplätze, Nebenanlagen und Garagen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.5 BauNVO)*

### 4. Geh- und Fahrrecht

Die Fläche GF ist mit einem Geh- und Fahrrecht zu Gunsten des Eigentümers des Flurstückes 509, Flur 5, Gemarkung Vierraden zu belasten.

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

## 5. Maßnahmen und Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

- 5.1 Die Befestigung von Wegen, Stellplätzen und Zufahrten ist in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Die Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernder Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.

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

- 5.2 Die Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist unter Berücksichtigung des vorhandenen Gehölzbestandes dicht mit Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Je Quadratmeter Fläche ist ein Gehölz der Qualität 60/100 gemäß Pflanzliste 1 zu pflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten. (Ausgleichsmaßnahme 2, 5)

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.20 i.V.m. Nr.25 Buchst.a BauGB)*

## 6. Pflanzgebote

- 6.1 Im Allgemeinen Wohngebiet ist die als Naturdenkmal ausgewiesene Wildbirne dauerhaft zu erhalten und bei Abgang auf dem Grundstück in gleicher Baumart mit einem Stammumfang von mindestens 16-18cm zu ersetzen.

*(Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.25 Buchst.b und a BauGB)*

- 6.2 Fensterlose Außenwände von Nebenanlagen, Garagen sowie Carports sind mit selbstklimmenden, rankenden oder schlingenden Pflanzen aus der Pflanzliste 2 zu begrünen. In einem Abstand von 1,5-3,0m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze der Qualität Tb oder VSTR 60-100 zu pflanzen. (Ausgleichsmaßnahme 4, 5)

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

### Pflanzliste 1 - Gehölze

Acer campestre	Feld-Ahorn
Carpinus betulus	Hainbuche
Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Crataegus laevigata	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Crataegus-Hybriden	Weißdorn
Cytisus scoparius	Besenginster
Euonymus europaea	Europäisches Pfaffenhütchen
Lonicera xylosteum	Rote Heckenkirsche
Malus sylvestris agg.	Wild-Apfel
Prunus spinosa	Schlehe
Pyrus pyraister agg.	Wild-Birne
Rhamnus cathartica	Purgier-Kreuzdorn
Rosa spec.	Wildrosen in Sorten



Salix aurita  
 Salix cinera  
 Salix pentandra  
 Salix purpurea  
 Salix triandra agg.  
 Salix viminalis  
 Sambucus nigra  
 Virburnum opulus

Ohr-Weide  
 Grau-Weide, Asch-Weide  
 Lorbeer-Weide  
 Purpur-Weide  
 Mandel-Weide  
 Korbweide  
 Schwarzer Holunder  
 Gemeiner Schneeball

### **Pflanzliste 2 – Kletter- und Schlingpflanzen**

Clematis vitalba  
 Hedera helix  
 Lonicera caprifolium  
 Parthenocissus tricuspidata  
 Parthenocissus quinquefolia

Gemeine Waldrebe  
 Gemeiner Efeu  
 Jelängerjelier  
 Dreiblättrige Zaunrebe  
 Fünfbältrige Zaunrebe

## **7 Umweltbericht / Umweltprüfung**

### **7.1 Rechtliche Grundlagen**

Mit dem Inkrafttreten des Europarechtsanpassungsgesetzes Bau am 20. Juli 2004 sind die Vorgaben der Richtlinie 2001/42EG vom 27.06.2001 (sog. Plan-UP-Richtlinie) in nationales Recht umgesetzt worden. Die Umweltprüfung – als Regelverfahren für alle Bauleitpläne, die nicht nach §13a BauGB aufgestellt werden – wurde dabei in die bestehenden Verfahrensschritte der Bauleitplanung integriert. Sie führt nunmehr als einheitliches Trägerverfahren die planungsrechtlich relevanten Umweltverfahren zusammen.

Die Umweltprüfung nach §2 Abs.4 BauGB gewährleistet die systematische und rechtliche Aufbereitung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung werden gemäß §2a BauGB in Verbindung mit der Anlage zu §2 Abs.4 und §2a BauGB in einem Umweltbericht dokumentiert, der einen selbständigen Teil des Begründungstextes zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan bildet.

Gemäß §17 UVPG wird bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die Umweltverträglichkeitsprüfung einschließlich der Vorprüfung des Einzelfalls im Aufstellungsverfahren als Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB durchgeführt. Eine Vorprüfung des Einzelfalls entfällt, wenn für den aufzustellenden Bebauungsplan eine Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB, die zugleich den Anforderungen einer Umweltverträglichkeitsprüfung entspricht, durchgeführt wird.

Im vorliegenden Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fuchsweg“ ersetzt die Umweltprüfung nach den Vorschriften des BauGB die Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben nach den Nummern 18.8 der Anlage 1 UVPG.

Wird eine Umweltverträglichkeitsprüfung in einem Aufstellungsverfahren für einen Bebauungsplan und in einem nachfolgenden Zulassungsverfahren durchgeführt, soll die Umweltverträglichkeitsprüfung im nachfolgenden Zulassungsverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen des Vorhabens beschränkt werden.

## **7.2 Beschreibung der Planung**

### **7.2.1 Angaben zum Standort**

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder in der Gemarkung Vierraden, Flur 5. Als Teilfläche des Flurstücks 508 umfasst das Plangebiet 2.440m<sup>2</sup> am Ortsausgang von Vierraden und wird über den Fuchsweg erschlossen. Die Fläche ist dem Außenbereich zuzuordnen. Das Grundstück befindet sich in Privateigentum und wird als Garten- und Grabeland genutzt.

### **7.2.2 Kurzdarstellung des Inhalts und der Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

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

### **7.2.3 Beschreibung der Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Ausgewiesen wird ein Allgemeines Wohngebiet mit einer GRZ von 0,4, eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche wird ausgeschlossen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine Baugrenze festgelegt. Es ist eine offene Bauweise vorgesehen.

Weiterhin werden die Geschosshöhe und die Art der Dachformen geregelt.

Neben den Festsetzungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung sowie den überbaubaren Grundstücksflächen werden allgemeine ökologische Standards der Siedlungsentwicklung festgesetzt.

Die für die Erschließung und für die Errichtung von Stellplätzen notwendigen Flächen sind in wasser- und luftdurchlässigem Belag auszuführen. Die nicht überbauten bzw. nicht versiegelten Flächen sind zu begrünen. Zur anteiligen Kompensation von flächenhafter Versiegelung werden flächige Gehölzpflanzungen auf den Grundstücken vorgesehen.

Eine bestehende Dienstbarkeit aus einem Geh- und Fahrrecht über das Grundstück wird an der westlichen Grundstücksgrenze übernommen.

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

Die folgende Tabelle stellt die Flächenaufgliederung für das Allgemeine Wohngebiet dar.

	Absolut	in Prozent
<b>Bauland</b>	<b>2.440m<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
Überbaubare Fläche	976m <sup>2</sup>	40%
Zu begrünende Fläche	1.464m <sup>2</sup>	60%
<i>(davon Fläche zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft)</i>	<i>(410m<sup>2</sup>)</i>	

Tab 1 zukünftige Flächennutzung

## 7.2.5 Für die Umweltprüfung relevante Fachgesetze und -pläne

### 7.2.5.1 Fachgesetze

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im vorhabenbezogenen B-Plan
Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz – BNatSchG) vom 29. Juli 2009 ( BGBl. I S.2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 24 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S.3154)	Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind zu vermeiden; unvermeidbare Beeinträchtigungen sind durch geeignete Maßnahmen auszugleichen. Den Belangen der FFH-Richtlinie (europäisches Netz Natura 2000) sowie des Artenschutzes sind Rechnung zu tragen	Es handelt um eine vergleichsweise kleine Fläche am Ortsrand von Vierraden. Die durch die Inanspruchnahme der bislang unversiegelten Garten- und Grabelandflächen verursachten Eingriffe können durch Kompensationsmaßnahmen ausgeglichen werden. Die Belange der FFH-Richtlinie sowie des Artenschutzes werden nicht berührt.
Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundesbodenschutzgesetz) in der Fassung vom 17.03.1998	Sicherung und Wiederherstellung der Funktionen des Bodens. Vorsorge gegen nachteilige Einwirkungen auf den Boden.	Es sind keine Altlasten im Plangebiet bekannt. Die Neuversiegelung wird durch die vorgesehenen Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft anteilig kompensiert.
Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung vom 2. März 2012	Nach § 77 besteht Pflicht zum Ausgleich der Wasserführung	Im vorhabenbezogenen B-Plan sind Maßnahmen zur Minimierung und Kompensation vorgesehen, die den Ausgleich der Wasserführung ermöglichen.

Fachgesetze und Verordnungen	Umweltrelevante Ziele	Berücksichtigung im vorhabenbezogenen B-Plan
DIN 18005 Teil1 Beiblatt 1 Schallschutz im Städtebau ; Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, in der Fassung von 05/1987	Die Einhaltung der schalltechnischen Orientierungswerte ist anzustreben. In vorbelasteten Gebieten kann eine Überschreitung unvermeidbar sein.	Für das Plangebiet bestehen aufgrund von Lage und umgebenden Nutzungen sowie der angestrebten Wohnnutzung keine Erfordernisse des Immissionsschutzes.
Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 2. Juli 2013 (BGBl. I S. 1943)	Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen auf die ausschließlich oder vorwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzwürdige Gebiete.	Für das Plangebiet bestehen aufgrund von Lage und umgebenden Nutzungen sowie der angestrebten Wohnnutzung keine Erfordernisse des Immissionsschutzes.
Berücksichtigung der Ergebnisse der 6. Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundesimmissionsschutzgesetz (TA Lärm) in der zur Zeit geltenden Fassung	Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelt- Einwirkungen durch Geräusche sowie deren Vorsorge	Für das Plangebiet bestehen aufgrund von Lage und umgebenden Nutzungen sowie der angestrebten Wohnnutzung keine Erfordernisse des Immissionsschutzes.
Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder in der Fassung vom 25.11.2010	Geschützte Bäume sind zu erhalten und vor Gefährdungen zu bewahren; Ersatzpflanzungen für entfernte geschützte Bäume	Durch die Festsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan wird eine als Naturdenkmal ausgewiesene Wildbirne erhalten und bei Abgang ersetzt. Weiterer wertvoller Baumbestand kann erhalten werden.

Tab 2 Fachgesetze

### 7.2.5.2 Fachpläne

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

Arten und Lebensgemeinschaften

- Extensivierung der Landwirtschaft

## Boden

- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus; Schonung sensibler/wertvoller Bereiche
- Sickerwasserbestimmte Sandböden: Vermeidung von Winderosion; Entwicklung des Biotoppotenzials durch extensive landwirtschaftliche Nutzung mit ganzjähriger Bodendeckung
- Entsiegelung unnötig versiegelter Flächen im Siedlungsraum, Minimierung weiterer Versiegelung
- Überprüfen der Notwendigkeit weiteren Bodenabbaus, Schonung sensibler/wertvoller Bereiche

## Grundwasser

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

## Klima / Luft

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

## Landschaftsbild und Erholung

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



### 7.2.5.3 Schutzgebiete / Schutzobjekte

Der östliche Teil des Plangebietes liegt innerhalb des Bodendenkmals BD 1 Nr. 140142 „Historischer Stadtkern“.

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

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §44 Abs.1 BNatSchG für besonders geschützte Arten gemäß §7 Abs.2 Nr.13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs.7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

## 7.3 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

### 7.3.1 Umweltzustand

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

#### 7.3.1.1 Schutzgüter Boden und Wasser

Infolge der jahrzehntelangen landwirtschaftlichen Nutzung ist der Boden anthropogen überformt. Die natürlichen Bodenfunktionen unterliegen entsprechenden Störungen. Dominierende Bodenart ist mittelsandiger Feinsand, anlehmig bei zunehmender Entkalkung. Die Bodenwertzahl beträgt 44, die Ackerzahl 42. Nach Angaben des Landesamtes für Bergbau, Geologie und Rohstoffe / Fachinformationssystem Boden besteht vorherrschend ein hoher Grundwasserstand (2-5m unter Gelände bei Talsandflächen).

Entsprechend der Bodenart sowie des vergleichsweise geringen Grundwasserflurabstand besteht eine erhöhte Verschmutzungsgefahr für das Grundwasser. Oberflächengewässer kommen im Plangebiet nicht vor. Aktuell ist die Fläche mit Ausnahme einiger weniger Gehwegplatten etc. unversiegelt.

### 7.3.1.2 Schutzgüter Klima und Lufthygiene

Gemäß Landschaftsplan der Stadt Schwedt/Oder ist das Untersuchungsgebiet dem Bereich des stärker kontinental beeinflussten Binnentieflands zuzuordnen. Es herrscht das Niederklima der Odertalniederung vor, welches vergleichsweise geringe jährliche Niederschlagsmengen (510mm/a) aufweist. Als Teil der Vierraden umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (Acker, Wiese) stellt das Plangebiet ein Klimagunst-/Kaltluftentstehungsgebiet dar.

### 7.3.1.3 Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna

Im gesamten Geltungsbereich finden sich anthropogen geprägte Biotoptypen:

- artenarmer Zier-/Parkrasen (05162)
- sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart (071521)
- markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum (0715111)
- Gärten (10111)
- Grabeland (10112)
- Gartenbrache (10113)

Die als markanter Solitärbaum in der Kartierung erfasste Wildbirne ist als Naturdenkmal eingetragen. In der direkten Umgebung befinden sich folgende Biotoptypen:

- Graben, weitgehend naturfern, unverbaut, unbeschattet, ständig Wasser führend (0113311)
- Intensivgrasland, fast ausschließlich mit verschiedenen Grasarten, frischer Standort (051512)
- Baumreihe, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Baumarten, Jungbäume
- Intensivacker (09139)

Als besonders wertvoll im Gebiet ist lediglich die als Naturdenkmal geschützte Wildbirne einzustufen. Wertvoll sind auch der am Graben stehende Apfelbaum, die an der Straße stehende Weide sowie eine ältere Eibe im Ziergartenbereich.

Biotoptypnr.	Biotoptyp	1	2	3	4	5
05162	artenarmer Zier-/Parkrasen		X			
0715211	sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart				X	
0715111	markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum					X
10111	Gärten			X		
10112	Grabeland			X		
10113	Gartenbrachen			X		

Tab 3 Liste der kartierten Biotoptypen und deren Bewertung

- 1 = ohne Wert (Flächen ohne Vegetationsbestand)
- 2 = geringer Wert
- 3 = mittlerer Wert
- 4 = hoher Wert
- 5 = besonders hoher Wert (geschützte Biotope)

Wertstufe	Biotoptypen	Summe
1	---	0
2	05162	650 m <sup>2</sup>
3	10111, 10112, 10113	907 m <sup>2</sup>
4	0715211	94 m <sup>2</sup>
5	0715111	35 m <sup>2</sup>

Tab 4 Liste der Biotoptypen in Wertstufen / Quadratmeter (Bestand)

### Artenschutz

Da es sich bei dem Eingriffsraum im Plangebiet überwiegend um durch den Menschen intensiv genutztes Garten- und Grabeland mit geringer Strukturvielfalt und ohne Oberflächengewässer handelt, kann das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Artengruppen ausgeschlossen werden:

- alle Pflanzenarten
- alle Landsäuger und im Wasser lebende Arten (z.B. Wolf, Biber, Fischotter)
- alle Amphibien (mangels Oberflächengewässer und Wiesen)

- alle wassergebundenen Insektenarten (z.B. Libellen)
- alle Weichtiere (Muscheln und Schnecken)
- alle Schmetterlinge (mangels geeigneter Nahrung).

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen, die einer konkreten Betroffenheitsanalyse unterzogen werden müssen, bleiben Vögel und Fledermäuse (aufgrund des Altbaumbestands).

#### **7.3.1.4 Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung**

Im Plangebiet sind die Altbäume als Solitäre sowie der Gehölzbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze prägend und daher als wertbestimmend für das Orts- und Landschaftsbild einzuschätzen.

Für die Erholungsnutzung hat die Fläche aktuell als Privatgarten nur für den Eigentümer einen Wert.

#### **7.3.1.5 Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

Lärmquellen im Bereich des Geltungsbereiches stellen der vorhandene wohnbezogene Straßenverkehr sowie die Landwirtschaft dar und sind entsprechend niedrig. Eine gesundheitsrelevante Beeinträchtigung der künftigen Bewohner des Plangebietes kann daher ausgeschlossen werden. Ebenso niedrig sind das zu erwartende Verkehrsaufkommen sowie der daraus resultierende Lärm aus dem Plangebiet selbst.

#### **7.3.1.6 Kultur- und Sachgüter**

Zu den zu berücksichtigenden Kultur- und Sachgütern gehören das in das Plangebiet hineinragende Bodendenkmal sowie angrenzende Einzeldenkmale (Fuchsweg 15 sowie Schwedter Straße 25).

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

#### **7.3.1.7 Wechselwirkungen**

Aus der anthropogen geprägten Flächennutzung ergeben sich infolge eines intensiven Nutzungsgrades (Landwirtschaft, Gartenanbau) entsprechende Vorbelastungen auf den Flächen für alle Schutzgüter des Naturhaushaltes und damit auch in geringem Maße Einschränkungen für die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes.

Die zu untersuchenden Schutzgüter stehen untereinander in einem Wirkungszusammenhang. Vegetationsbewachsene Flächen haben z.B. ein hohes Rückhaltevermögen von Niederschlägen, sind durch die Verdunstungsleistung der Pflanzen für das Lokalklima bedeutsam und haben auch meist positive Wirkungen auf das Landschaftsbild. Eine Beeinträchtigung der Vegetation wird Beeinträchtigungen für andere Schutzgüter zur Folge haben, die zu bewerten und auszugleichen sind.

### 7.3.1.8 Zusammenfassende Bewertung Umweltzustand

Der Umweltzustand im Plangebiet wird wesentlich durch die menschliche Nutzung geprägt. Die ehemals vollständig landwirtschaftlich genutzte Fläche entwickelt sich zunehmend zu einem Garten mit Ziercharakter. Infolge der intensiven anthropogenen Nutzung der Fläche sind alle abiotischen und biotischen Schutzgüter sowie das Landschaftsbild vorbelastet.

Erhaltenswert sind die Bereiche, die geringe Störungen aufweisen und aufgrund ihrer ausgeprägten Vegetation sowohl für die abiotischen als auch für die biotischen Schutzgüter von hoher Bedeutung sind (Altbaumbestand, Gehölzstreifen). Sie weisen ein hohes Potential für Natur und Landschaft auf und sollen erhalten und entwickelt werden.

### 7.3.2 Beschreibung der umweltrelevanten Wirkfaktoren

#### 7.3.2.1 Anlagebedingte Wirkfaktoren

##### Flächeninanspruchnahme

Wohngebiet	2.440m <sup>2</sup>
Überbauung/Erschließung	976m <sup>2</sup>
Grünflächen	1.464m <sup>2</sup>

Infolge der vorgesehenen Planung kommt es zum Verlust von landwirtschaftlicher Nutzfläche bzw. zu Verlust von offenem Boden und den damit verbundenen Bodenfunktionen durch Versiegelung.

##### Veränderung des Standortklimas

Innerhalb des Plangebietes kommt es zu einer Veränderung des Standortklimas durch die Zunahme an überbauten und versiegelten Flächen.

##### Veränderung des Niederschlagsabflusses / Grundwassers

Durch die Versiegelung sinken der zur Verfügung stehende Flächenanteil zur Versickerung des Niederschlagswassers und damit auch das Potenzial zur Grundwasserneubildung. Aufgrund des vergleichsweise geringen Abstands zum obersten – ungedeckten – Grundwasserleiter besteht grundsätzlich die Gefahr des Schadstoffeintrags in das Grundwasser.

### **Veränderung der Biotopstruktur**

Durch die Überbauung und Versiegelung geht die im Flächennutzungsplan ausgewiesene landwirtschaftliche Nutzfläche verloren. Auf den unversiegelten Flächen der Eigenheime entstehen nur wenige, meist nicht standorttypische Biotoptypen. Der Anteil an Lebens- bzw. Nahrungsraum für die Fauna reduziert sich auf 60% der bislang unbebauten Fläche.

### **Visuelle Wirkfaktoren**

Von den zu errichtenden Gebäuden bzw. Erschließungsflächen können optische Störwirkungen insbesondere auf den angrenzenden Landschaftsraum ausgehen.

#### **7.3.2.2 Baubedingte Wirkfaktoren**

##### **Bodenverdichtung / Störung der Oberbodenschicht**

Die nicht bebauten Bauflächen werden vorübergehend als Lager- oder Arbeitsflächen für den Baubetrieb in Anspruch genommen. Innerhalb dieser Arbeitsflächen wird der Boden durch Baumaschinen verdichtet.

##### **Bodentnahmen, Abgrabungen, Aufschüttungen**

Zum Bau werden Erdarbeiten in Form von Abgrabungen (Keller, Fundamente) erforderlich sein. Hier sind insbesondere die Belange der Bodendenkmalpflege zu berücksichtigen.

##### **Wasserhaltung**

Infolge des Vorkommens von Grundwasser ab ca. 5m unter Gelände kann es bei Tiefgründungen punktuell zu Maßnahmen der Wasserhaltung kommen.

##### **Lärm / Luftverunreinigungen**

Während der Bauzeit ist durch den Betrieb von Baumaschinen, dem Abtransport von Boden und der Anlieferung von Baustoffen Lärm zu erwarten. Weiterhin führen der Betrieb von Baumaschinen sowie An- und Abtransport zum Ausstoß von Luftschadstoffen.

##### **Abfälle / Abwässer**

Es ist mit dem Anfall von baubedingten Abfällen und Abwässern zu rechnen.

#### **7.3.2.3 Betriebsbedingte Wirkfaktoren**

##### **Nutzungsintensität / Bewegungsunruhe / Lichtverhältnisse**

Aufgrund der Erhöhung der Nutzungsintensität ist mit einer Erhöhung der damit verbundenen Störungen (z.B. der akustischen und visuellen Reize) zu rechnen. Diese können sich auf die in der Umgebung lebende Fauna auswirken.

### 7.3.3 Beschreibung umweltrelevanter Maßnahmen

#### 7.3.3.1 Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M)

Zur Vermeidung bzw. Minderung von erheblichen Beeinträchtigungen für die einzelnen Schutzgüter sind folgende Maßnahmen vorgesehen:

V1) Erhalt wertvollen Altbaumbestandes

Die als Naturdenkmal ausgewiesene Wildbirne ist an ihrem Standort zu erhalten und bei Abgang nach zu pflanzen. Auch die anderen wertvollen Einzelbäume können erhalten werden, da sie außerhalb der überbaubaren Fläche stehen. Damit wird eine Mindestanzahl von großkronigen Laubbäumen im Plangebiet dauerhaft erhalten.

V2) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase

Gemäß §202 BauGB ist der Mutterboden, der bei der Errichtung und Änderung baulicher Anlagen sowie bei wesentlichen anderen Veränderungen der Erdoberfläche ausgehoben wird, in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung zu schützen.

V3) Festlegung einer maximalen Bauhöhe von zwei Vollgeschossen

Mit der Festlegung einer Maximalhöhe wird der Umgebungsschutz der benachbarten Bau- denkmale gewahrt.

M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag

Zur Minimierung der aus einem hohen Versiegelungsanteil resultierenden Beeinträchtigungen werden Flächen bzw. Flächenanteile zur Teilversiegelung festgesetzt. Die Versickerung des überschüssigen Niederschlagswassers der Dachflächen und der Erschließung erfolgt über die belebte Bodenschicht.

#### 7.3.3.2 Ausgleichsmaßnahmen (A)

Nach Vermeidung und Minimierung der erheblichen zu erwartenden Beeinträchtigungen gegenüber der Bestandssituation verbleiben unvermeidbare Mehrbeeinträchtigungen für alle abiotischen und biotischen Schutzgüter durch zusätzliche Versiegelung sowie die Neuanlage von privaten Zier- und Nutzgärten.



Diese werden durch folgende Maßnahmen ausgeglichen.

- A1) Entsiegelung von 820 m<sup>2</sup> versiegelter Parkplatzfläche (Flurstück 80/3 (Teilfläche), Flur 48 der Gemarkung Schwedt)

Der Verlust der Bodenfunktion (Bodenwertzahl von 44) durch Überbauung ist 1:1 wird durch Entsiegelung ausgeglichen. Da im Plangebiet selbst kein Entsiegelungspotenzial vorhanden ist, wird eine Entsiegelungsfläche in der näheren Umgebung (Stadtgebiet Schwedt/Oder, siehe Anlage 2) festgelegt. Die rechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt über den Durchführungsvertrag. Ein Hinweis ist im vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

- A2) Anpflanzung einer freiwachsenden strukturreichen Hecke heimischer standortgerechter Arten

Die Anpflanzung einer frei wachsenden Hecke als Übergang zum Landschaftsraum dient dem Ausgleich von Eingriffen in die Schutzgüter Boden, Klima, Arten- und Biotope und Landschaftsbild. Gehölzpflanzungen mit hohem Biovolumen wirken sich positiv auf das Standortklima sowie die Bodenentwicklung aus. Insbesondere für die Avifauna stellen sie Trittsteinbiotope von der Ortslage in die freie Landschaft dar. Die Ausgleichsmaßnahme wird über eine Fläche für Maßnahmen zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die textliche Festsetzung Nr. 5.2 umgesetzt.

- A3) Anlage von Vegetationsflächen auf nicht überbauten Grundstücksflächen

Auf den nicht überbauten Grundstücksteilen werden neue Grünanlagen entstehen, die dem Ausgleich für den Verlust an Ziergehölzen durch die Überbauung dienen. Mit der Festsetzung von maximal 40% versiegelter Fläche auf den Grundstücken ist ein hoher Anteil von Grünflächen unterschiedlichster Art abgesichert.

- A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie Carports

Um die Auswirkungen der Versiegelung auf die abiotischen Schutzgüter auszugleichen, ist über die textliche Festsetzung Nr. 6.2 eine extensive Begrünung der dafür geeigneten Nebenanlagen vorgesehen. Sie bietet zusätzlich einen Ausgleich für den Verlust an Vegetationsfläche mit Oberbodenanschluss, dient als Lebensraum für die Fauna, kompensiert Verluste von klimarelevantem Biovolumen und sichert die Einbindung von Nebenanlagen in das Landschaftsbild.

- A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

Die Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze wird empfohlen, um den Lebensraum für die heimische Fauna im Untersuchungsgebiet zu erhalten. Die Umsetzung der Maßnahme erfolgt über zwei Pflanzlisten im vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

## 7.3.4 Umweltprognose

### 7.3.4.1 „Nullvariante“ (Status-Quo)

Ausgehend von der in Kapitel 7.3.1 „Umweltzustand“ beschriebenen Nutzungsstruktur wäre mit einer Fortführung als Garten und Grabeland zu rechnen.

### 7.3.4.2 Umweltauswirkungen des Vorhabens

#### Schutzgüter Boden und Wasser

Im Allgemeinen Wohngebiet können 40% des Grundstücks überbaut bzw. versiegelt werden (GRZ 0,4). Eine Überschreitung der GRZ wird über eine textliche Festsetzung ausgeschlossen. Damit verbleibt ein Anteil an offener, zu begrünender Fläche von 60%.

Daraus ergeben sich anlagebedingt 976m<sup>2</sup> überbaute bzw. vollversiegelte Flächen sowie 1.464m<sup>2</sup> offene Vegetationsflächen, die für die Funktionen des Naturhaushalts uneingeschränkt zur Verfügung stehen.

Baubedingt wird der Boden im gesamten Plangebiet beeinträchtigt werden, ausgenommen der zu schützende Traufbereich des Naturdenkmals (Wildbirne) sowie die Fläche der künftigen „Flächen für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft“.

Diese baubedingten Beeinträchtigungen können durch das Ausheben und Lagern des humosen Oberbodens sowie dessen Wiedereinbau auf künftigen Grünflächen sowie durch bodenverbessernde Maßnahmen (z.B. Aufreißen und Lockern von verdichtetem Boden) kompensiert werden. Mit Anlagen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist bei einer offenen, zu begrünenden Bodenfläche von 60% eine vollständige Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken möglich.

Darüber hinaus werden Maßnahmen zur Minderung der Beeinträchtigungen von Boden und Wasserhaushalt, wie die Anlage von Stellplätzen und Zufahrten, sowie befestigter Erschließungsflächen in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zur Reduzierung der Versiegelung und zur anteiligen Versickerung des Niederschlagswassers vorgesehen.

Durch die Möglichkeit der Versickerung des Niederschlagswassers auf den Grundstücken sind für den Wasserhaushalt des Standortes keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen zu erwarten. Lediglich bei Starkregenereignissen ist damit zu rechnen, dass Oberflächenwasser abläuft. Das Niederschlagswasser kann somit weitestgehend am Standort verbleiben, es kommt zu keiner als erheblich einzustufenden Reduzierung der Grundwasserneubildung im Plangebiet.

Die Zunahme an Flächenversiegelung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans kann durch Entsiegelung einer ca. 820m<sup>2</sup> großen Parkplatzfläche am Goethering im Stadtgebiet von Schwedt/Oder sowie die auf dem Grundstück umzusetzende Kompensation ausgeglichen werden (vgl. Kapitel 7.5 „Eingriffs-Ausgleichsbilanz“). Nach Durchführung der Entsiegelungsmaßnahme sowie der bodenwirksamen Kompensationsmaßnahme in einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft verbleiben keine nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut Boden.

### **Schutzgüter Klima/Luft**

Sowohl der Verlust an Vegetationsstrukturen als auch die Zunahme an versiegelten Flächen können zu einer Veränderung des Standortklimas führen.

Lokale Klimaveränderung, anlagebedingt durch den Neubau von Gebäuden sowie dem Anstieg an versiegelten Flächen, werden durch Kompensationsmaßnahmen, wie dem Anpflanzen von zusätzlichen Gehölzflächen sowie Begrünung von Nebenanlagen und Carports ausgeglichen.

Relevante betriebsbedingte Emissionen, die die Lufthygiene beeinträchtigen könnten, gehen von der Planung nicht aus. Eine bereits bestehende Belastung stellt die weiter östlich des Plangebiets verlaufende Chausseestraße dar. Unter Berücksichtigung der Hauptwindrichtung (West) können jedoch keine lufthygienischen Belastungen für das Plangebiet selbst entstehen.

Die Planung stellt sich als eine an die nach BImSchG nächstgelegenen genehmigungsbedürftigen Anlagen (Umspannwerk, Windkraftanlagen) und den gewerblichen Bauflächen der Standorte der Anlagen der PCK Raffinerie GmbH und der TSH Tiefbau und Schüttguthandel GmbH & Co.KG heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Unter Berücksichtigung der vorhandenen Situation, den Erkenntnissen aus vorangegangenen Genehmigungsverfahren und vorliegenden Messergebnissen ist gemäß LUGV nicht zu erwarten, dass mit der Entwicklung der Fläche gegenüber den vorhandenen nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen ein maßgeblicher Immissionsort entsteht.

### **Schutzgüter Arten und Biotope / Flora und Fauna**

Baubedingt ist mit dem überwiegenden Verlust der vorhandenen Vegetation zu rechnen. Baulärm sowie die Belastung durch baubedingte Abfälle und Abwässer sind durch Bauzeitenregelungen zu mindern. Bauzeiten sind insbesondere auch in Hinblick auf die artenschutzrechtlichen Vorgaben zu beachten, um Störungen und Verluste von Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für die Avifauna auszuschließen.

Anlagebedingt wird es durch Gebäude, Nebenanlagen und Erschließungsflächen zum endgültigen Verlust an Vegetationsflächen kommen. Der dauerhafte Erhalt der besonders wertvollen Wildbirne ist durch eine textliche Festsetzung sichergestellt. Anstelle der vorhandenen Gartenflächen, dem Grabeland sowie des Scherrasens werden neu angelegte Zier- und Nutzgärten mit Staudenrabatten, Rasenflächen sowie eine zum offenen Landschaftsraum umlaufende freiwachsende Hecke heimischer Gehölze treten.

Biototypnr.	Biototyp	1	2	3	4	5
071021	Laubgebüsche frischer Standorte				X	
0715211	sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart				X	
0715111	markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum					X
10111	Gärten		X			

Tab 5 Biotopstruktur (Planung)

1 = ohne Wert (Flächen ohne Vegetationsbestand)

2 = geringer Wert

3 = mittlerer Wert

4 = hoher Wert

5 = besonders hoher Wert (geschützte Biotope)

Wertstufe	Biototyp	Summe
1	Gebäude und sonstige Versiegelung (neu)	976 m <sup>2</sup>
2	Neuanlage Nutz- und Ziergärten	967 m <sup>2</sup>
3	Neuanlage Laubgebüsche frischer Standorte (freiwachsende Hecke heimischer Arten)	410m <sup>2</sup>
4	sonstiger Solitärbaum, heimische Baumart	52 m <sup>2</sup>
5	markanter Solitärbaum, heimische Baumart, Altbaum	35 m <sup>2</sup>

Tab 6 Liste der Biototypen in Wertstufen / Quadratmeter (Planung)

## Artenschutz

Mit einer Umsetzung der Planung wird es bau- und anlagebedingt zu Verlusten an Lebensräumen für die Fauna kommen. Positiv zu bewerten ist der Erhalt der Wildbirne sowie die über eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gesicherte Neuanlage einer Hecke. Damit werden der besonders wertvolle Lebensraum des Naturdenkmals und neuer Lebensraum mittels zusammenhängender Flächen sowie der Verwendung heimischer Arten gesichert.

Die Beurteilung zur Betroffenheit von europäischen Vogelarten gem. Art.1 Vogelschutzrichtlinie (V-RL) wird anhand der Ortsbesichtigungen und der vorhandenen Vegetationsstrukturen abgeschätzt.

Bodenbrüter wie z.B. die Feldlerche sind aufgrund der vergleichsweise geringen Größe der Fläche sowie der Nutzung (Rasen, Grabeland) auszuschließen. Für die in Gehölzen brütenden Freibrüter mit wechselnden Niststätten können Tötungen von Individuen oder die Zerstörung von Gelegen/Eiern sowie erhebliche baubedingte Störungen durch eine Bauzeitbeschränkung außerhalb der Brutzeit (Ende März bis September) grundsätzlich vermieden werden. Ein Revierverlust ist aufgrund des Ersetzens des Strauch- und Baumbestandes nicht zu erwarten. Im Gegenteil ist mit einer verbesserten Lebensraumsituation nach Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen (Anpflanzen von Gehölzstreifen mit heimischen Arten) innerhalb des Plangebiets zu rechnen.

In der als Naturdenkmal ausgewiesenen Wildbirne können aufgrund von Spalten und Astlöchern höhlenbrütende Arten wie z.B. Meisen und Feldsperling nicht ausgeschlossen werden. Ebenso bietet der Altbaum mit seinen Höhlungen und Ritzen Lebensraum für Fledermäuse (Sommer- und Wochenstubenquartiere).

Zu beurteilen ist, ob *artenschutzrechtliche Verbote des §44 Abs.1 BNatSchG der Realisierung der vorgesehenen Festsetzungen entgegenstehen*. Dabei ist das Tötungsverbot nach §44 Abs.1 sowie 3 und 4 von dem Störungsverbot nach §44 Abs.2 zu unterscheiden.

Maßgeblich für die artenschutzrechtliche Beurteilung des Planvorhabens ist das Verbot nach §44 Abs.2 BNatSchG, welches besagt, dass es verboten ist, europäische Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören. Eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert.

Tötungen von Individuen baumbewohnender Fledermäuse (v.a. noch nicht flugfähiger Jungtiere) und Vögel durch Baumfällungen kann durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Wochenstubezeit (März bis September) grundsätzlich vermieden werden. Baubedingte erhebliche Störungen von Tieren während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit können ebenfalls durch eine Bauzeitenbeschränkung außerhalb der Wochenstubezeit ausgeschlossen werden. Erhebliche anlagen- und betriebsbedingte Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

### **Hinweis**

Höhlungen oder Spalten dürfen bei Fällungen nicht angeschnitten werden, da sich dort Tiere aufhalten können. Der Schnitt muss weitläufig ober- und unterhalb der Öffnungen erfolgen.

Schnitt und Holz der Fällungen sollen nicht vor Ort abgelagert werden, sodass dort keine Nist- oder Lebensstätten neu angelegt werden können.

### **Landschaftsbild / Erholung und Freiraumnutzung**

Die prägende Wildbirne wird durch eine textliche Festsetzung erhalten. Die übrigen wertvollen Gehölzstrukturen liegen außerhalb der überbaubaren Fläche bzw. innerhalb der Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und können somit integriert und erhalten werden. Mit der Festsetzung von zwei Vollgeschossen als Höchstmaß, wobei das zweite Vollgeschoß nur in einem Dachraum eingebaut werden darf, sowie der Festlegung von zulässigen Dachformen wird eine Einordnung der Neubauten in die angrenzenden Bebauungsstrukturen erreicht.

Mit der Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans entsteht somit eine Bebauungsstruktur, die Bezug auf die umgebende Landschaft nimmt und sich maßvoll in die bestehende Dorf- und Einfamilienhausstruktur einfügt. Die Höhe der Gebäude bleibt damit auf Höhe der Kronen des vorhandenen Baumbestandes. Durch dessen geplante Ergänzung mit einer umlaufenden freiwachsenden Hecke sowie einigen Baumneupflanzungen entsteht eine durchgrünte Fortsetzung des Siedlungsbereichs am Fuchsweg, die sich in den landwirtschaftlich geprägten Gesamtraum einfügt.

### **Leben, Gesundheit und Wohlbefinden des Menschen**

Betriebsbedingte Emissionen, die sich auf die im Fuchsweg angrenzende Wohnnutzung auswirken, gehen vom Plangebiet nicht aus. Baubedingt kann es zu temporären Beeinträchtigungen durch den notwendigen Fahrverkehr kommen.

## **Kultur- und Sachgüter**

In Abhängigkeit der Lage der Neubauten kann es infolge von Erdeingriffen zu erheblichen, nicht ausgleichbaren Auswirkungen (Überprägung, Veränderungen der Substanz, vollständige Beseitigung) auf das im Vorhabenbezogenen Bebauungsplan liegende Bodendenkmal kommen. Die übrige Fläche des Vorhabens liegt zudem in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet. Auch hier befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit bisher nicht entdeckte Bodendenkmale. Es ist eine vorgezogene oder eine baubegleitende archäologische Untersuchung vorzusehen, die auf Genehmigungsebene (bei Bauantrag) festzulegen ist. Eine Veränderung oder Beseitigung dieses Bodendenkmals kann dann genehmigt werden, wenn eine fachgerechte Bergung und Dokumentation sichergestellt wird.

Die in unmittelbarer Nachbarschaft stehenden Baudenkmale sind aufgrund der Geringfügigkeit der Baumassen im Plangebiet in ihrem Umgebungsschutz nicht betroffen.

## **Wechselwirkungen**

Bei der Beschreibung der Wechselwirkungen geht es um die Wirkungen, die durch eine gegenseitige Beeinflussung der Umweltbelange entstehen. Der Schlüsselfaktor für die Wechselwirkungen mit den anderen Schutzgütern liegt hier im Flächenverbrauch. Durch die Versiegelung bislang unversiegelter Flächen gehen nicht nur wichtige Bodenfunktionen dauerhaft verloren, sondern es kommt auch zum Verlust von Lebensraum für Biotope und Arten sowie einer negativen Veränderung des Standortklimas und des Wasserhaushaltes im Betrachtungsraum.

Diese für alle betrachteten Schutzgüter erheblichen nachteiligen Auswirkungen können vollständig im Gebiet ausgeglichen bzw. ersetzt werden.

### **7.3.5 Planungsalternativen**

Abgesehen von der im Kapitel 7.3.4.1 genannten Nullvariante, gibt es aktuell keine Nutzungsalternativen.

## **7.4 Prüfmethode**

### **7.4.1 Räumliche und inhaltliche Abgrenzung**

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



#### **7.4.2 Angewandte Untersuchungsmethoden**

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans sowie die unmittelbare Umgebung wurden die Biotoptypen nach Kartierschlüssel des Landes Brandenburg erhoben. Bezüglich der relevanten Fauna (europäische Vogelarten, Fledermäuse) wird eine Potenzialanalyse anhand der Biotoptypenkartierung durchgeführt.

Der Umfang und die Art von Versiegelung wurden anhand der Vermessungsunterlagen sowie einer Begehung vor Ort ermittelt. Zusätzlich wurde das Informationsangebot LUIS des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg genutzt.

#### **7.4.3 Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der erforderlichen Unterlagen**

Für das Plangebiet liegen keine ortsspezifischen Untersuchungen zu Baugrund, Grundwasserabstand, Luftschadstoffe etc. vor. Hier wurde ausschließlich auf die Daten des Informationssystems LUIS des Landes Brandenburg zurückgegriffen. Ebenso wurde keine artenschutzspezifische Ersterhebung durchgeführt, sondern die Betroffenheit der Belange des Artenschutzes aus der Vegetationsstruktur (Biotoptypen) abgeleitet.

#### **7.4.4 Maßnahmen zur Überwachung**

Maßnahmen zur Überwachung sollten vor allem dann einsetzen, wenn es durch eine vorgeschaltete Beobachtung Anzeichen dafür gibt, dass erhebliche nachteilige Auswirkungen vorhanden oder in Entstehung sind.

In Hinblick auf die Möglichkeit des Vorkommens in Höhlen brütender Vogelarten gibt es auf den betroffenen Flächen das Erfordernis der Überwachung. Bisher sind keine Baumfällungen von potenziellen Altbäumen vorgesehen. Dennoch sind im weiteren Verfahren sowie auf der Genehmigungsebene Fällanträge in Hinblick auf Bruthöhlen zu untersuchen.

Diese sind mittels anerkannter Prüfmethoden von Fachkräften im Vorfeld des Eingriffs durchzuführen und müssen ggf. auch baubegleitend erfolgen.

Zur Kontrolle des Erfolgs der umweltrelevanten Festsetzungen zu Vermeidung, Minimierung sowie dem vorgesehenen Ausgleich der erheblichen nachteiligen Auswirkungen werden die vorgesehenen Kompensationsmaßnahmen im Zuge des Zulassungsverfahrens von Seiten der aufsichtführenden Behörde überwacht. Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen sollen nach Bauabnahme der jeweiligen Baumaßnahmen in Hinblick auf ihr Entwicklungsziel beurteilt werden. Die Abnahme der Fertigstellungspflege erfolgt nach einem Jahr, die der Entwicklungspflege nach zwei Jahren. Eine weitere Erfolgskontrolle soll nach weiteren drei Jahren erfolgen.

## 7.5 Eingriffs- / Ausgleichsbilanz

### 7.5.1 Eingriffsbewertung und Bilanzierung

Ein Eingriff ist nach §14 Abs. 1 BNatSchG i.V.m. §18 BNatSchG dann gegeben, wenn Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Grundflächen, wie die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, und das Landschaftsbild erheblich und nachhaltig beeinträchtigt werden. Bei der Eingriffsbewertung wird sowohl die Ausgangssituation bzw. Vorbelastung als auch das Entwicklungspotential der Biotopstruktur, des Naturhaushaltes und Landschaftsbildes im Plangebiet berücksichtigt.

Unter Berücksichtigung der hohen Vorbelastungen durch die bestehende Flächenbeanspruchung und frühere Nutzungsintensität ist festzustellen, dass die geplante Neuordnung des Geltungsbereiches zu einer erheblichen Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes führt.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fuchsweg“ befindet sich im Außenbereich. Der Geltungsbereich ist vollständig unversiegelt. Mit Umsetzung der Neuplanung kann der Versiegelungsgrad auf 40% ansteigen.

Aufgrund der Vorgabe, Wege, Zufahrten und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. Pflaster mit Fuge, Rasengittersteine) zu gestalten, wird der Eingriff in den Boden sowie den Wasserhaushalt gemindert, so dass diese Flächen lediglich mit einem effektiven Versiegelungsgrad von 50% zu berechnen sind. Mit dem in Kapitel 4 dargestellten Bauungs- und Parzellierungsvorschlag ist von einer Überbauung von ca. 50% der überbaubaren Fläche auszugehen. Damit ergeben sich rund 500m<sup>2</sup> überbaute Fläche und 476m<sup>2</sup> teilversiegelte Flächen für Nebenanlagen, die eine effektive Versiegelung von 738m<sup>2</sup> ergeben könnte.

	Bestand	Planung	
Gebäude	0 m <sup>2</sup>	ca. 500 m <sup>2</sup>	40%
Teilversiegelte Flächen (Wege, Zufahrten, Stellplätze)	0 m <sup>2</sup>	ca. 476 m <sup>2</sup>	
Offener Boden (Vegetationsflächen)	2.440 m <sup>2</sup>	1.464 m <sup>2</sup>	60%

Tab 7 Tabelle Versiegelung (Bestand/Planung)

Diese sich negativ auf die abiotischen und biotischen Schutzgüter auswirkende Neuversiegelung wird durch eine Entsiegelungsmaßnahme im Stadtgebiet von Schwedt/Oder (siehe Anlage 2) sowie durch Boden verbessernde Maßnahmen auf dem Grundstück selbst kompensiert.

Die Entsiegelung von 820 m<sup>2</sup> findet auf kommunaler Fläche statt, die Flächenverfügbarkeit ist damit gewährleistet. Die rechtliche Absicherung der Umsetzung erfolgt im Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Die Boden verbessernden Maßnahme – hier durch eine Gehölzpflanzung – ist über eine zusammenhängende Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie die textliche Festsetzung Nr. 5.2 im vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesichert.

Maßnahme	Fläche	Kompensationsfaktor	Anrechenbare Entsiegelungsfläche
Entsiegelung Parkplatz (Flurstück 80/3, Flur 48, Gemarkung Schwedt)	820 m <sup>2</sup>	1	820 m <sup>2</sup>
Strukturreiche Gehölzpflanzung*	410	0,5	205 m <sup>2</sup>

Tab 8 Tabelle Kompensationsmaßnahmen/ anrechenbare Entsiegelung

\* entspricht den Anforderungen der HVE, minimal 3-reihig und Mindestgröße 100m<sup>2</sup>, die rechtliche Absicherung erfolgt über die textliche Festsetzung Nr. 5.2

Mit der Neubebauung im Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans „Fuchsweg“ geht ein umfangreicher Biotopverlust einher. Alle nicht überbauten bzw. versiegelten Flächen sind nach erfolgter Bauphase zu begrünen, sodass neue Vegetationsflächen in Form von Baumpflanzungen, Gehölzpflanzungen sowie Rasen- und Staudenflächen als Ersatz entstehen.

Wertstufe	Bestand	Planung
1	0 m <sup>2</sup>	ca. 976m <sup>2</sup>
2	650 m <sup>2</sup>	ca. 967 m <sup>2</sup>
3	907 m <sup>2</sup>	410 m <sup>2</sup>
4	94 m <sup>2</sup>	52 m <sup>2</sup>
5	35 m <sup>2</sup>	35 m <sup>2</sup>

Tab 9 Tabelle Biotoptypen (Bestand/Planung)

Bezogen auf das Plangebiet gehen durch die künftige Überbauung und Erschließung Vegetationsflächen verloren, die jedoch durch die Entsiegelung am Goethering in Schwedt/Oder neu entstehen. Insgesamt können die Eingriffe in Natur und Landschaft weitestgehend durch die in Kapitel 7.3.3 beschriebenen umweltrelevanten Maßnahmen kompensiert werden (vgl. Synopse nächste Seite).

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
<b>Bodenversiegelung</b> Zusätzliche Versiegelung von insgesamt ca. 976m <sup>2</sup> Entspricht voraussichtlich ca. 500m <sup>2</sup> Überbauung und 476m <sup>2</sup> teilversiegelte Erschließungsflächen	allgemeine Funktionsausprägung; anthropogene Vorbelastung;  anlagebedingte Funktionsbeeinträchtigung  Ausgleich 1:1 (Vollversiegelung)  Ausgleich 1:2 (Teilversiegelung)  (vgl. HVE Brandenburg)	V2) Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase  M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag	dauerhafter Verlust von 976m <sup>2</sup> offener Bodenfläche durch Überbauung und Erschließung	A1) Entsiegelung von 820 m <sup>2</sup> vollversiegelter Fläche  A2) Anpflanzung einer freiwachsenden strukturreichen Hecke heimischer standortgerechter Arten (410m <sup>2</sup> )	Im Stadtgebiet von Schwedt/Oder (innerhalb des Naturraums); nach erfolgtem Eingriff  Auf den Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff	Im Naturraum sowie auf dem Eingriffsgrundstück.  Kein Defizit, Ausgleich ist vollständig abgesichert.
<b>Erhöhung Oberflächenabfluss des Niederschlagswassers</b> und Beeinträchtigung der Grundwasserneubildungsrate durch zusätzliche Versiegelung von ca. 976m <sup>2</sup>	Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt, geringe Bedeutung für die Grundwasserneubildung,	M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag	dauerhafter Verlust von ca. 976m <sup>2</sup> offenem Boden zur Versickerung durch Überbauung (ca. 500m <sup>2</sup> ) und Erschließung (ca. 476m <sup>2</sup> )	A2) Anpflanzung einer freiwachsenden strukturreichen Hecke heimischer standortgerechter Arten (410m <sup>2</sup> )  A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (1.054m <sup>2</sup> )	Auf den Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff	Ausgleichbar am Eingriffsort; kein Defizit; der Niederschlag kann vollständig versickert werden
<b>Verschlechterung Standortklima</b> durch zusätzliche Versiegelung von 976m <sup>2</sup>	Funktionsbeeinträchtigung anlagebedingt; allgemeine Funktionsbeeinträchtigung, keine übergeordnete klimatische Ausgleichsfunktion für das Stadtgebiet	V1) Erhalt wertvoller Baumbestand M1) Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag	dauerhafter Verlust von ca. 500m <sup>2</sup> offenem Boden zur Versickerung durch Überbauung und ca. 476m <sup>2</sup> Erschließung  Verlust von 1.144m <sup>2</sup> Vegetationsfläche	A2) Anpflanzung einer freiwachsenden strukturreichen Hecke heimischer standortgerechter Arten (ca. 310m <sup>2</sup> )  A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.054m <sup>2</sup> )  A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie von Carports (ca. 4x 20m <sup>2</sup> )	Auf dem Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff	Ausgleichbar am Eingriffsort kein Defizit

Konflikt		Vermeidung/ Minimierung		Ausgleich, Ersatz		
Art und Umfang des Eingriffs	Anmerkungen, (Wert, Funktion)	Vermeidung, Minimierung	Verbleibender Eingriff	Maßnahmenart Umfang der Maßnahme	Ort, Zeit der Maßnahme	Ausgleichbarkeit, Defizite
<b>Flora und Fauna</b> Verlust von 976 m <sup>2</sup> Vegetationsfläche durch Neuversiegelung sowie Verlust von Vegetationsflächen infolge von Neugestaltung der Gärten.	dauerhafte, anlagebedingte Beeinträchtigung; Totalverlust  Kompensationsfaktor 1:1 für Biotope mittlerer und geringer Wertigkeit  Kompensationsfaktor 1:1,5 für Biotope hoher Wertigkeit  Ersatzpflanzung gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder bei Fällung geschützter Bäume	V1) Erhalt wertvoller Baumbestand	Dauerhafter Funktionsverlust von insgesamt 976m <sup>2</sup> Lebensraum sowie - 327m <sup>2</sup> geringe und mittlere Wertigkeit - 42m <sup>2</sup> hohe Wertigkeit	A1) Entsiegelung von 820 m <sup>2</sup> vollversiegelter Fläche  A2) Anpflanzung einer freiwachsenden strukturreichen Hecke heimischer standortgerechter Arten (ca. 410m <sup>2</sup> )  A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.054m <sup>2</sup> )  A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie von Carports (ca. 4x 20m <sup>2</sup> )  A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze	Im Stadtgebiet von Schwedt/Oder (innerhalb des Naturraums); nach erfolgtem Eingriff    Auf den Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff	Ausgleichbar im Naturraum und am Eingriffsort, kein Defizit  Mit den Ausgleichsmaßnahmen A1) bis A5) wird die Strukturvielfalt auf dem Grundstück gegenüber dem Status Quo erhöht und der Verlust an Lebensraum kompensiert.
<b>Landschaftsbild</b> Gefahr der Nichteinbindung der geplanten Bebauung in die Umgebung	Ortsbildprägung durch benachbarte denkmalgeschützte Wohnbebauung  Landschaftsbildprägung durch landwirtschaftliche Nutzung	V1) Erhalt des prägenden Baumbestandes  V3) Begrenzung der Gebäudehöhe auf maximal 2 Geschosse	Verlust von gebietsprägendem Garten- und Grabeland (2.240 m <sup>2</sup> )	A2) Anpflanzung einer freiwachsenden strukturreichen Hecke heimischer standortgerechter Arten (ca. 320m <sup>2</sup> )  A3) Anlage von Vegetationsflächen auf den nicht überbauten Grundstücksflächen (ca. 1.144m <sup>2</sup> )  A4) Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie von Carports (ca. 4x 20m <sup>2</sup> )  A5) Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze	Auf den Eingriffsgrundstücken; nach erfolgtem Eingriff	Ausgleichbar am Eingriffsort kein Defizit;  Mit den Ausgleichsmaßnahmen A2) bis A5) wird die Neubebauung in das Orts- und Landschaftsbild integriert.

## **8 Auswirkungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

### **8.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen**

Der Ortsteil Vierraden besitzt derzeit einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Die Darstellungen des FNP sind nicht mit den vorliegenden Planungen vereinbar. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kann nicht aus dem FNP entwickelt werden. Eine Änderung des Flächennutzungsplans ist demzufolge erforderlich. Die Darstellung des Plangebietes als Wohnbaufläche im Flächennutzungsplan wird im Parallelverfahren geändert.

### **8.2 Städtebauliche Auswirkungen**

Die Eigenart des Ortes bleibt grundsätzlich erhalten. Durch die Planung wird die vorhandene Siedlungsstruktur sinnvoll arrondiert und aufgewertet.

### **8.3 Auswirkungen auf die verkehrliche und technische Erschließung**

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch die öffentliche Straße Fuchsweg gesichert. Der durch die Neubebauung zusätzliche Verkehr kann vom vorhandenen Straßennetz aufgenommen werden. Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trink- und Löschwasser sowie Elektroenergie ist ebenfalls über die im Straßenraum des Fuchsweges vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert. Das Schmutzwassernetz ist vom Vorhabenträger bis zum Plangebiet zu erweitern.

### **8.4 Soziale Auswirkungen**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan hat keine beachtenswerten sozialen Auswirkungen.

### **8.5 Auswirkungen auf die Umwelt**

Auf der Grundlage des §2 Abs.4 BauGB ist zur Sicherung der Umweltbelange eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben sowie bewertet werden.

Bei der Durchführung der im Umweltbericht dargestellten und durch die textlichen Festsetzungen gesicherten Vermeidungs-, Verminderungs- und Kompensationsmaßnahmen sowie einer im Durchführungsvertrag rechtlich abgesicherten Ausgleichsmaßnahme auf kommunaler Fläche im Stadtgebiet von Schwedt/Oder kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlage- und nutzungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben.

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

Kosten für die Stadt Schwedt/Oder entstehen nicht. Die Kosten dieser Planung, der Ausgleichsmaßnahmen sowie Erschließungskosten übernimmt der Vorhabenträger.



## **9 Verfahren**

### **9.1 Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 30.05.2013 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans "Fuchsweg" gemäß §12 BauGB beschlossen. Die Aufstellung wurde gemäß §2 Abs.1 Satz 2 BauGB am 26.06.2013 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" bekannt gemacht.

### **9.2 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und Behörden**

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans hat auf Grundlage des §3 Abs.1 BauGB vom 05.12.2013 bis 10.01.2014 zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

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

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

Die folgenden Verfahrensschritte werden im Laufe des Verfahrens ergänzt.

## **10 Textliche Hinweise**

### **10.1 Bodendenkmalverdacht**

Vorhaben mit Erdeingriffen sind erlaubnispflichtige Maßnahmen im Sinne §9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (Veränderungen von Grundstücken) und bedürfen der Erlaubnis der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde. Die Erlaubnis ist vor Beginn der Maßnahme einzuholen. (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg/BbgDSchG vom 24. Mai 2004/GVB/.1 Nr. 9, S. 215)

### **10.2 Artenschutz**

Vor Durchführung von Baumaßnahmen ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des §44 Abs.1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß §7 Abs.2 Nr.13b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§45 Abs.7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

### 10.3 Kampfmittel

Nach §3 Abs.1 Nr.1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr.30 vom 14.12.1998 ist es verboten, bei Erdarbeiten entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Der Verursacher ist verpflichtet, diese Fundstelle gemäß §2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

### 10.4 Entsiegelung

Der Verlust der Bodenfunktion ist durch Überbauung vorrangig durch Entsiegelung im Verhältnis 1:1 auszugleichen. Da im Plangebiet sowie im OT Vierraden keine geeigneten Flächen vorhanden sind, wird im Stadtgebiet auf dem kommunalen Flurstück 80/3, Flur 48 (Gemarkung Schwedt) eine 820 m<sup>2</sup> große Parkplatzfläche zur Entsiegelung zugeordnet. Die rechtliche Absicherung der Maßnahme erfolgt über den Durchführungsvertrag zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Schwedt/Oder, 03.04.2014

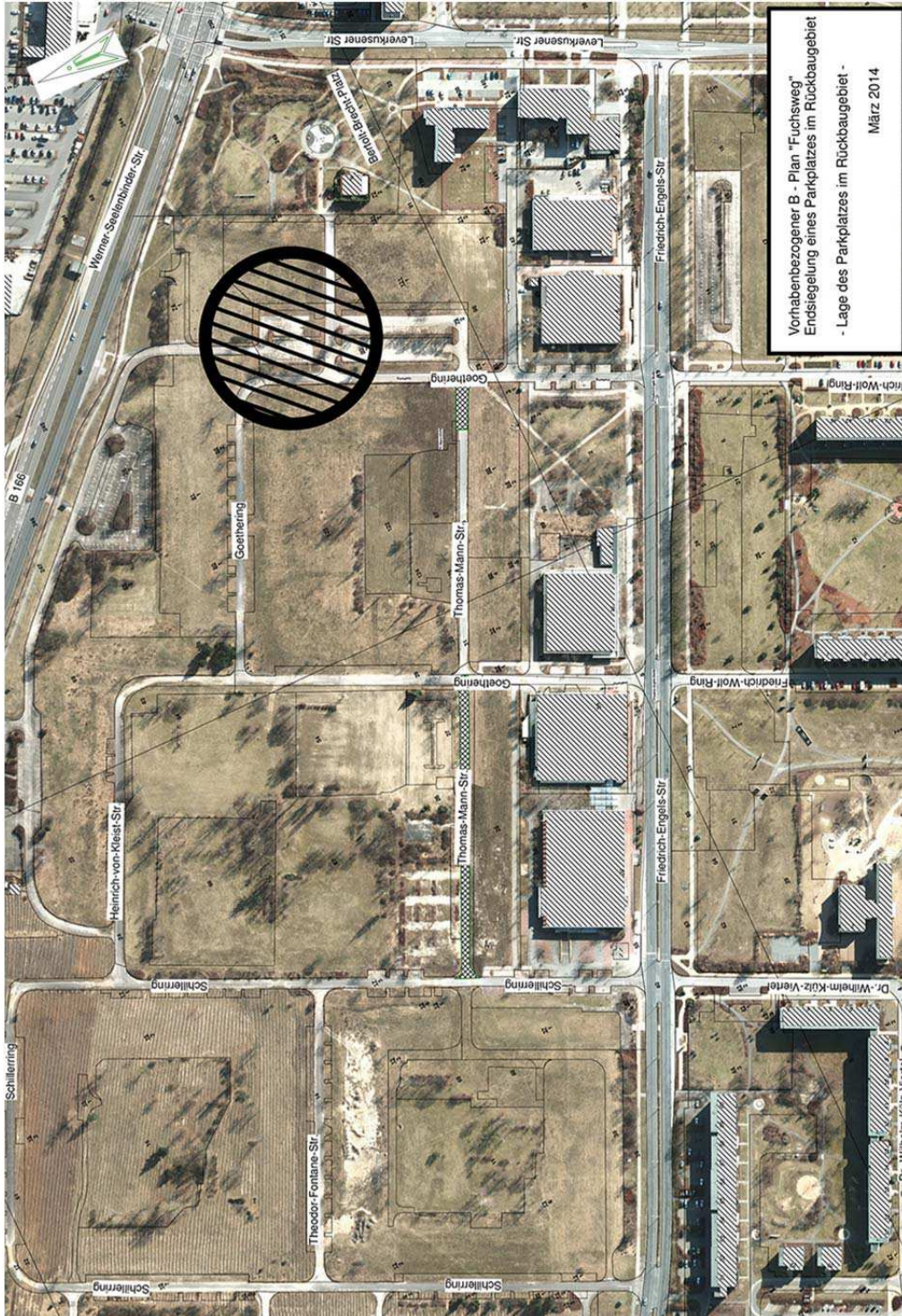
Prüfer & Wilke

## Anlage 1 - Exemplarische Darstellung des Vorhabens

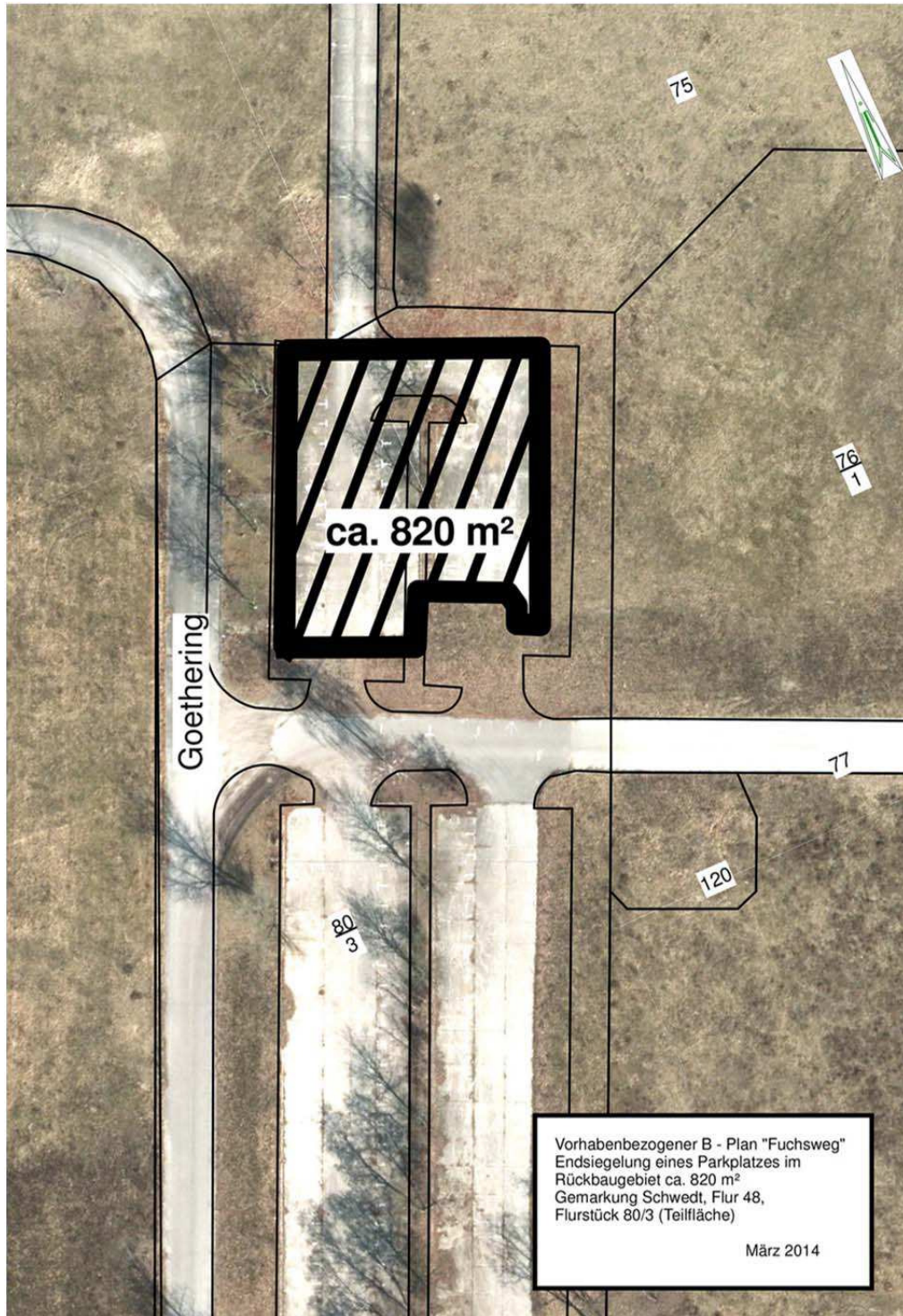




## Anlage 2 – Entsiegelungsfläche am Goetheing











- 05162 artenarmer Zierrasen
- 0715111 markanter Solitärbaum
- 0715121 sonstige Solitärbäume
- 10111 Gärten
- 10112 Grabeland
- 10113 Gartenbrache

Schwedt  
 VE Fuchsweg / Vieraden  
 Bestand Biotoptypen





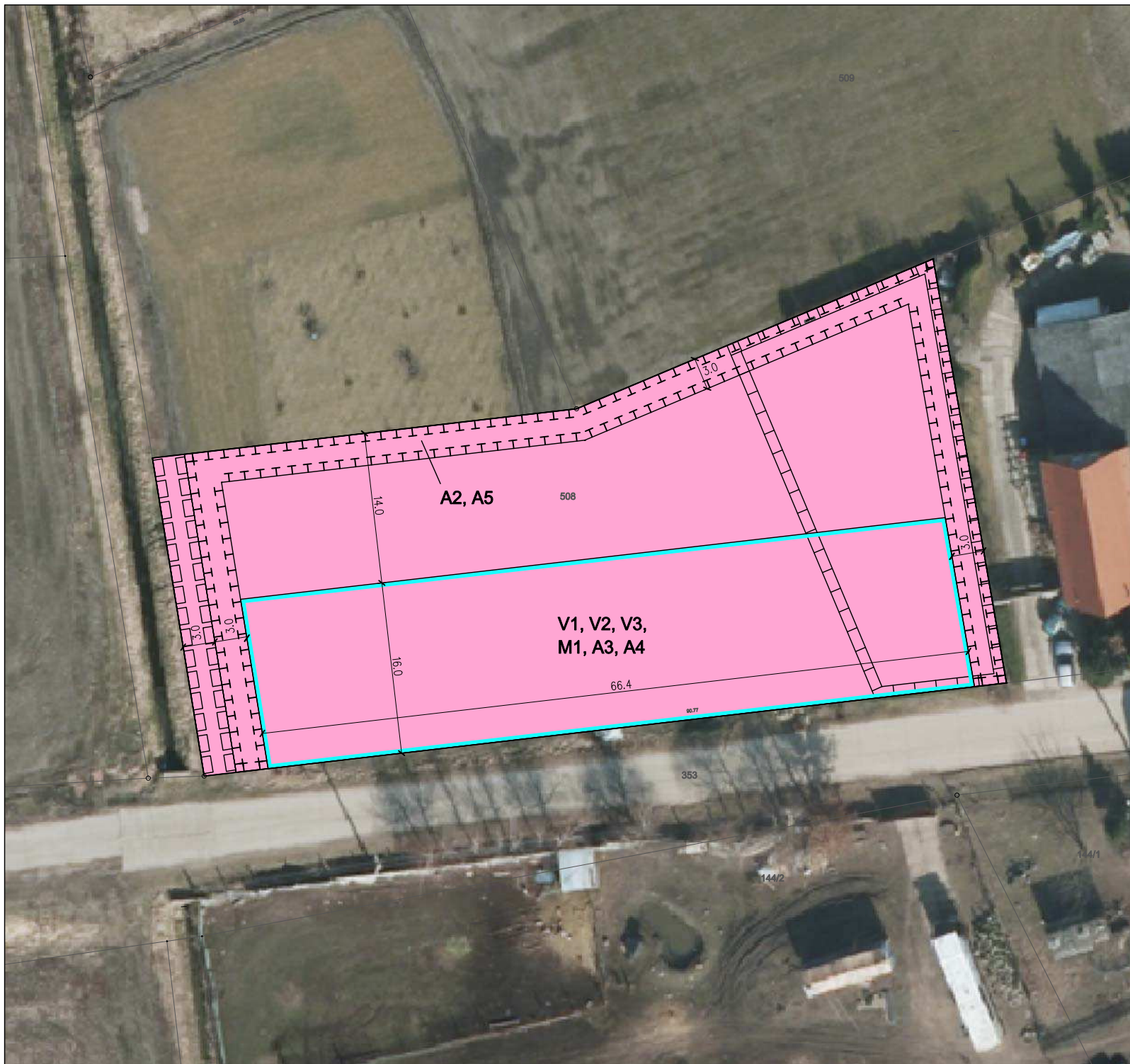


- artenarmer Zierrasen
- Solitärbaum
- Gärten
- Grabeland
- Gartenbrache

Schwedt  
 VE Fuchsweg / Vieraden  
 Bestand Flächenbilanz







**Kompensation auf dem Grundstück**

**Maßnahmen zur Vermeidung (V) und Minderung (M)**

- V1 Erhalt wertvoller Altbaumbestand
- V2 Schutz des Bodens vor Beeinträchtigungen während der Bauphase
- V3 Festlegung einer maximalen Bauhöhe von zwei Vollgeschossen
- M1 Reduzierung der Beeinträchtigung durch Gestaltung der Erschließungsflächen in einem versickerungsfähigen Belag

**Ausgleichsmaßnahmen (A)**

- A2 Anpflanzung einer freiwachsenden strukturreichen Hecke heimischer standortgerechter Arten
- A3 Anlage von Vegetationsflächen auf nicht nicht überbauten Grundstücksflächen
- A4 Begrünung der Außenwandflächen von Nebenanlagen sowie von Carports
- A5 Verwendung standortgerechter, heimischer Gehölze

**Schwedt**

**VE Fuchsweg / Vieraden**



**Planung Kompensationsmaßnahmen**

Maßstab 1 : 500

Martina Faller Landschaftsplanerin

03.04.2014