

<h1>Vorlage</h1>		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	
		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	Vorlage-Nr.: 467/06
Der Bürgermeister Fachbereich: 3 Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberaterung an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input type="checkbox"/> Finanz- und Rechnungsprüfungsausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss	
		<input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss	
		<input type="checkbox"/> Bühnenausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Ortsbeiräte/ <u>Ortsbeirat</u> : Zützen	
Datum: 29. November 2006	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
	zum Beschluss an:	<input type="checkbox"/> Hauptausschuss	
		<input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung	

Betreff: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ für die Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Zützen

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder billigt den Entwurf des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) und der Begründung mit Umweltbericht.
2. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, den Entwurf des Bebauungsplanes mit Umweltbericht gemäß § 3 (2) BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie betroffene Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt wird, gemäß § 4 (2) BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Verwaltungshaushalt	<input type="checkbox"/> im Vermögenshaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> im Haushaltsplan eingestellt.		
Einnahmen:	Ausgaben:	Haushaltsstelle:	Haushaltsjahr:
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung.			
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung:			
<input type="checkbox"/> <u>Mindereinnahmen</u> werden in folgender Höhe wirksam:			
Deckungsvorschlag:			
Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:			

Bürgermeister/in _____ Beigeordnete/r _____ Fachbereichsleiter/in _____

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

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

F.d.R.d.A.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat am 16. Juni 2005 (Beschluss-Nr. 250/12/05) die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ beschlossen.

Die Öffentlichkeit ist frühzeitig von der Planung zu informieren.

Der erarbeitete Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ lag darum in der Zeit vom 14. September 2005 bis 20. Oktober 2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Die Träger öffentlicher Belange wurden parallel zu dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit beteiligt.

Im Rahmen dieser Beteiligung gingen Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf bei der Stadtverwaltung Schwedt/Oder ein, die nach Auswertung teilweise im Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Umweltbericht eingearbeitet wurden.

Der Bebauungsplanentwurf mit integriertem Umweltbericht muss verfahrensgemäß öffentlich ausgelegt werden. Die Träger öffentlicher Belange sind zu beteiligen.

Erst nach Offenlegung des Bebauungsplanentwurfes und Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf kann die Satzung erarbeitet werden.

Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“

Entwurf

Begründung

(Anmerkung: Karte liegt digital nicht vor!)

November 2006

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Von der Gemeinde Zützen wurde 1995 der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ beschlossen. Die wesentlichsten Teile der Erschließungsanlagen wurden hergestellt und die Grünflächen angelegt, wie z. B. die Baumpflanzungen im nördlichen Randbereich an der Landesstraße L 284 (B2 alt). So sind in den ersten Jahren viele Grundstücke verkauft und neu bebaut worden.

Jedoch seit geraumer Zeit stagniert der weitere Grundstücksverkauf. In diesem Zusammenhang wurde durch die Stadtverwaltung geprüft, ob alle planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, um die freien Grundstücke zu aktivieren und so möglichst attraktiver für Interessenten zu machen.

Die städtebauliche Entwicklung hat gezeigt, dass der Bebauungsplan in bestimmten Festsetzungen nicht den Nachfragekriterien und städtebaulichen Anforderungen optimal entspricht. So ist z. B. nicht zu erwarten, dass nach dem heutigen Erkenntnisstand ein Ansiedlungsbedarf von „Nicht störendem Gewerbe“ auf der Mischgebietsfläche im Norden des Plangebietes auch zukünftig besteht. Hier ist eine Umplanung bzw. Neuplanung erforderlich.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 16.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes "Am Kornblumenweg" für eine Teilfläche (Mischgebietsfläche) aus dem Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Kirschenallee“ beschlossen. Die bisher als Mischgebiet für „Nicht störendes Gewerbe“ ausgewiesene Fläche am Kornblumenweg soll als Allgemeines Wohngebiet für maximal 7 Wohngrundstücke entwickelt und dann bereitgestellt werden, wobei der vorhandene Bebauungscharakter der angrenzenden Wohnbebauung beibehalten werden soll.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 489 (teilweise) und 340/2 (teilweise) der Flur 1 der Gemarkung Zützen. Seine Größe beträgt ca. 0,75 ha. Er wird im Osten von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den dahinter liegenden Ackerflächen, im Süden durch den Kornblumenweg und der angrenzenden Wohnbebauung, im Westen durch die Criewener Straße und im Norden durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Landesstraße L 284 (B2 alt) begrenzt. Alle an das neue Plangebiet angrenzenden Flächen gehören in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“.

1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Auf der Grundlage des Auszuges aus der Flurstücksverwaltung (Flurstücksaufstellung nach Grundbuch), Ausdruck vom 01.06.2005 wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Verteilung der Eigentumsverhältnisse festgestellt:

<u>Flurstück</u>	<u>Größe in ha</u>	<u>Eigentümer</u>
489 (teilweise)	0,33	Stadt Schwedt/Oder
340/2 (teilweise)	0,42	Stadt Schwedt/Oder

Die Flurstücke 489 und 340/2 der Flur 1, Gemarkung Zützen sind in das Unternehmensflurbereinigungsverfahren „Unteres Odertal“, Az: 5 007 J einbezogen worden. Verfahrensführende Behörde: Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung, Grabowstraße 33 in 17291 Prenzlau (hat keine Auswirkungen auf die Planinhalte).

1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ weist für den zu überplanenden Bereich ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) aus. Da diese Festsetzung bisher nicht realisiert wurde, wird die Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsbild und Bebauungsstruktur

Die Fläche des Plangebietes, Ackerland, ist gegenwärtig noch verpachtet. Bauungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ sind nicht vorhanden.

1.2.4 Erschließung

Die Erschließungsanlagen für das Plangebiet wurden schon im Rahmen der Realisierung des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ hergestellt. Das Plangebiet ist über die Straße „Kornblumenweg“ verkehrstechnisch erschlossen. Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Gas ist über die im Straßenraum vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert .

1.2.5 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

1.2.6. Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es 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, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.2.7 Immissionen

Mit dem Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ wird das im Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ ausgewiesene Mischgebiet zu einem Allgemeinen Wohngebiet umgeplant. Das neue Wohngebiet befindet sich im Einflussbereich der Landstraße L 284 (ehemalige Bundesstraße 2), von der Verkehrslärmimmissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken.

Aus diesem Grund wurde von der Stadt Schwedt/Oder ein Schalltechnisches Gutachten, welches die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt, in Auftrag gegeben. Ergebnis der Untersuchung war, dass im geplanten WA Verkehrslärmimmissionen wirken, die die Richtwerte des Beiblattes „Schutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ überschreiten. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurden deshalb geeignete Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten ließ erkennen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schutzwällen oder -wänden in diesem Fall nicht empfehlenswert sind, weil die Realisierung zu kostenintensiv ist und weil sie keine ausreichende Wirkung für alle Immissionspunkte besitzen.

Eine genaue Beurteilung der Immissionssituation ergab, dass auf eine Festsetzung der erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße der Außenfassaden von Gebäuden auf der Fläche „Neues WA“ verzichtet werden kann. Festsetzungen für das erforderliche Schalldämm-Maß $R_{W,res}$ der gesamten Außenwand im Bebauungsplan sind nur sinnvoll, wenn sich Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinausgehen. Ein resultierendes Schalldämm-Maß $R_{W,res}$ von 35 dB entspricht dem heutigen Stand der Technik.

Als textliche Festsetzung ist jedoch die Forderung von schallgedämmten Lüftungseinrichtungen an den Fassaden, die nicht eindeutig der Landesstraße L 284 abgewandt liegen, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Kommunales Entwicklungskonzept zum Stadtumbau, Stand Februar 2004

Im Gegensatz zur Kernstadt, wo Wohnen vorrangig in Mietwohnungen möglich ist, sind die Ortsteile durch das Wohnen in Eigenheimen geprägt. So sind seit Anfang der neunziger Jahre schätzungsweise 250 Eigenheime neu, teils in neuen Baugebieten, teils innerhalb der vorgefundenen Struktur entstanden. Rechtskräftige Bebauungspläne mit unterschiedlich großen Reserven gibt es in Gatow, Zützen, Heinersdorf und Vierraden.

Prognose des Wohnungsbedarfes

Auf Grund der besonderen Geschichte und Struktur der Stadt Schwedt/Oder wird sie eine „Mieterstadt“ bleiben. Gleichwohl ist der Anteil der bewohnten Mietwohnungen seit 1993 von 97 % auf 85 % zurückgegangen und eine weitere leichte Verschiebung zu Gunsten des selbst genutzten Eigentums ist zu erwarten.

Für die Ortsteile Schwedts, außer Vierraden, ist festzustellen, dass keine die Marke von 1.000 Einwohnern überschreitet.

Der landwirtschaftliche Erwerb ist nicht mehr die funktionelle Hauptausrichtung, die Ortsteile sind „Wohndörfer“. In unterschiedlichem Ausmaß hat sich diese Situation mit dem Zuzug entwickelt. Infrastrukturell sind die Ortsteile stark auf die Kernstadt bezogen.

Nach geografischer Lage gehört der Ortsteil Zützen, wie auch Criewen und Gatow, zu den Ortsteilen am Nationalpark „Unteres Odertal“. Durch die Lage am Nationalpark weisen sie eine große Attraktivität als Wohnstandort auf.

Sichtbar hat sich in den letzten 15 Jahren die Wohnnutzung als Schwerpunkt der Ortsteilfunktion herausgebildet.

Flächennutzungsplan Zützen

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom Dezember 1991 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Mischbaufläche dar. Unmittelbar im Anschluss an die Mischbaufläche ist eine Eingrünung in Form von Wald und Grünflächen dargestellt.

(Anmerkung: Karte liegt digital nicht vor!)

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 12/1991

Die geplante Änderung der Mischbaufläche in ein Allgemeines Wohngebiet weicht von der Darstellung dieses Flächennutzungsplanes ab. Da die Stadt beabsichtigt einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt aufzustellen wird eine Änderung des eigenständigen Flächennutzungsplanes des Ortsteils Zützen nicht durchgeführt. Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in den Flächennutzungsplan der Gesamtstadt aufgenommen.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung / Veranlassung

Im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ ist die Fläche zwischen der Landesstraße L 284 (ehem. B2) und dem Kornblumenweg in einer Tiefe von 57 m als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Da es zu der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung bisher keine Nachfrage gab, soll die Mischgebietsfläche nun für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Die vorgesehene Nutzung kann über die Änderung der bestehenden Satzung oder auch über die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich planungsrechtlich gesichert werden.

Auf ihrer Sitzung am 16.06.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder die weitere Entwicklung dieses Bereiches über die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ beschlossen. Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a BauGB ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,75 ha große Fläche, die begrenzt wird durch:

- im Norden: eine ungenutzte Ackerfläche (im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ eine Maßnahme­fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB) und die anschließende Landesstraße L 284,
- im Osten: eine landwirtschaftliche Nutzfläche (im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ als Maßnahme­fläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB),
- im Süden: den Kornblumenweg,
- im Westen: die Criewener Straße.

Im Geltungsbereich sind die Flurstücke 340/2 teilweise und 489 teilweise der Flur 1, Gemarkung Zützen erfasst.

Im Rahmen der Überplanung des Teilbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ wird kein weiteres „Grünordnerisches Fachgutachten“ in Auftrag gegeben. Die Aussagen des Umweltberichtes beziehen sich deshalb auf den Inhalt des Fachgutachtens des Planungsbüros

arbos Landschaftsarchitekten
Greis - Koster - Metzger
Danziger Straße 35a
20099 Hamburg

vom 20. Jul 1995 zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“.

2.2 Schutzgutbezogene Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Kirschenallee“, das durch die Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Nordöstlich wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 284 tangiert. Auswirkungen der Straße auf den zukünftigen Wohnstandort wurden in einem Lärmschutzgutachten ermittelt. Das Gutachten beinhaltet die Maßnahmen, die erforderlich sind, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden (siehe Punkt 1.2.7 Immissionen der Begründung/Punkt 2.3 Schutzgut Mensch).

Schutzgut Boden

Das grünordnerische Fachgutachten zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ sagt aus, dass im Plangebiet Sandböden bzw. anlehmiger Sand anstehen. Da reine Sandböden über eine geringere Pufferkapazität verfügen, gelangen mögliche Verunreinigungen, wie Dünger, Pestizide usw. schneller in das Grundwasser. Der im Plangebiet „Kornblumenweg“ anstehende Boden ist damit auch als empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen anzusehen.

Schutzgut Wasser

Dem grünordnerischen Fachgutachten zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ ist zu entnehmen, dass Sondierungsbohrungen Wasserstände von 5 - 6 m u. NN ergaben. Schlussfolgernd wird ausgesagt, dass es im Plangebiet nur im Senkbereich in ungünstigen hydrologischen Situationen kurzfristig zu Grundwasserständen bis zu 1 m unter OKA kommen kann. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser über die im B-Plan „alt“ ermittelten hinaus ist nicht auszugehen.

Schutzgut Flora/Fauna

Das Plangebiet wurde im grünordnerischen Fachgutachten als Ackerbrache (09140 LB nach Brandenburg, Kartierschlüssel) kartiert. An diesem Zustand hat sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nichts geändert.

Da sich das Plangebiet zwischen Landesstraße L 284 und dem vorhandenen Wohngebiet befindet, ist davon auszugehen, dass Lebensräume größerer wild lebender Tiere (Reh, Wildschwein, Fuchs usw.) nicht beeinträchtigt werden. Lebensräume kleiner Tiere (Maus, Käfer, Insekten usw.) werden bei Inanspruchnahme der Flächen betroffen sein. Durch die Umsetzung des B-Planes werden keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet.

Schutzgut Klima/Luft

Im grünordnerischen Fachgutachten zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ wird ausgesagt, dass mit der Bebauung der Flächen das ursprünglich anstehende Freilandklima (niedrigere Tagestemperatur, Kaltluftbild, gute Durchlüftung) verloren geht. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diesen Eingriff wurden bei der Umsetzung des B-Planes „Wohngebiet Kirschenallee“ ausgeglichen, so dass im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan keine Aussagen mehr erfolgen.

Schutzgut Landschaftsbild

Da mit der Umsetzung des B-Planes „Wohngebiet Kirschenallee“ die im Grünordnerischen Fachgutachten beschriebenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild Realität geworden sind, ist von keiner weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Im Vorfeld der beabsichtigten Planung wurden die Auswirkungen der das Plangebiet tangierenden Landesstraße L 284 auf den vorgesehenen Wohnstandort ermittelt. Das beauftragte schalltechnische Gutachten wies für die gesamte Fläche des Plangebietes Überschreitungen des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete nach DIN 18005 nach. Um die geforderten Richtwerte einzuhalten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Fassaden von Wohnräumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und nicht von der Landesstraße L 284 abgewandt liegen, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Schutzgut Boden

Der B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ wies den gesamten Geltungsbereich von 0,75 ha des B-Planes „Am Kornblumenweg“ als Mischgebiet aus. Davon war

für 0,32 ha die Grundflächenzahl 0,4 und
für 0,43 ha die Grundflächenzahl 06

festgesetzt.

Damit ermöglichte der B-Plan die

Versiegelung von	0,32 ha x 0,4	=	0,128 ha
	0,43 ha x 0,6	=	<u>0,258 ha</u>
			0,386 ha entspricht ca. 04 ha

Durch die Neuplanung wird mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nur noch eine Baufläche von 0,2806 ha und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die verbleibende Restfläche von 0,4694 ha wird als private Grünfläche festgesetzt.

Neue mögliche Versiegelung: $0,4 \times 0,2806 \text{ ha} = 0,11 \text{ ha}$

Durch die Neubepflanzung der Teilfläche wird eine planerische **Entsiegelung** von $(0,386 \text{ ha} - 0,112 \text{ ha} = 0,274 \text{ ha})$ **ca. 0,274 ha** vorgenommen.

Da die mit dem B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ ermöglichten Eingriffe bereits ausgeglichen wurden, entsteht mit der Überplanung des Teilbereiches ein positives Guthaben an versiegelter Fläche. Das Guthaben von **0,274 ha** soll bei einer anderen Planung eingesetzt werden.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen auf die Grundwasser-Neubildung werden im Vergleich zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ wie folgt reduziert.

Durch die Neufestsetzung als WA und private Grünfläche erfolgt eine Reduzierung der möglichen Versiegelungsflächen von 0,274 ha. Damit ergibt sich für das Schutzgut Wasser eine positive Bilanz.

Schutzgut Flora/Fauna

Durch die Neuplanung und Ausweisung eines Wohngebietes und einer privaten Grünfläche werden über eine mögliche Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Mindestbepflanzungen der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (1 Baum je angefangene m²) sowie Fassadenbegrünung an Nebengebäuden werden im B-Plan neu festgesetzt. Es ergibt sich für dieses Schutzgut eine positive Bilanz.

2.4 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden erhebliche Auswirkungen nur durch die Nähe der Landesstraße L 284 mit der Überschreitungen des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes nach DIN 18005 (s. 2.3 Schutzgut Mensch) festgestellt. Nach Umsetzung der Planung (Errichtung der Bebauung) und Realisierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die von der Landesstraße L 284 ausgehenden Immissionen erneut zu überprüfen.

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die schutzgutbezogenen Auswirkungen der Planung im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ für den festgelegten Geltungsbereich ermittelt. Zum Abschluss der Untersuchung können die folgenden Ergebnisse zusammengefasst werden:

- positive Auswirkungen:

Schutzgut Boden

Durch die Neuplanung wird die mögliche Versiegelung im Geltungsbereich von 0,386 ha (im MI) auf 0,112 ha (im WA) reduziert. Es verbleibt ein Plus von 0,274 ha.

Schutzgut Wasser

Die Reduzierung der versiegelten Flächen (s. Schutzgut Boden) wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus.

Schutzgut Flora/Fauna

Die Ausweisung der privaten Grünflächen ermöglicht die Entwicklung zusätzlicher Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

- negative Auswirkungen:

Schutzgut Mensch

Das beauftragte schalltechnische Gutachten erbrachte als Auswirkung der Nähe der L 284 eine Überschreitung des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes für das Wohnen nach DIN 18005. Die erforderliche Wohnqualität wird über die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gesichert (s. 2.3 Schutzgut Mensch).

Für die Schutzgüter Luft/Klima und Landschaftsbild ergeben sich durch die Neuplanung keine Veränderungen. Da die für den B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ ermittelten Eingriffe durch Realisierung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen bereits ausgeglichen sind, wird durch die Neuplanung eine positive Bilanz erreicht. Während die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Flora/Fauna unberücksichtigt bleiben können, soll das Plus von 0,274 ha an unversiegeltem Boden als Ausgleich für eine andere Planung eingesetzt werden.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier vorgesehene Umnutzung bezieht sich auf eine schon erschlossene zur Bebauung vorgesehene Fläche.

Die Planung an anderer Stelle zu realisieren hätte zur Folge, dass neue Erschließungsanlagen errichtet werden müssten und damit weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten wären.

Bei Nichtdurchführung des B-Planes „Am Kornblumenweg“ an dieser Stelle würden die vormals getroffenen Festsetzungen für diese Fläche weiterhin ihre Gültigkeit behalten, was bei Realisierung einen höheren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten würde.

Der Umweltbericht ist im Verlauf des Verfahrens weiter fortzuschreiben.

3. Planinhalt

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Zützen wurde im Jahr 2001 in die Stadt Schwedt/Oder eingemeindet. Die im B-Plangebiet „Wohngebiet Kirschenallee“ ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke wurden zum größten Teil realisiert. Keine Interessenten konnten aber bis heute für das ausgewiesene Mischgebiet im Norden des Plangebietes gefunden werden. Auf Grund dieser Tatsache soll die Mischgebietsfläche neu beplant werden.

3.2 Ziele der Planung

Die durch den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ geprägte Wohnbebauungsstruktur soll mit der geplanten Bebauung fortgesetzt werden. Die künftige Nutzung der Bauflächen soll vom Wohnen bestimmt werden.

3.3 Wesentliche Planinhalte

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen getroffen.

Die mögliche Grundstücksgliederung, Grundstücksaufteilung und die daraus resultierende Bebauung wurde in Varianten untersucht und dargestellt.

Variante I

Die Baugrenze wurde so festgesetzt, dass die daraus resultierende Bebauung durch die Straße „Kornblumenweg“ verkehrstechnisch erschlossen wird. Es können max. fünf Baugrundstücke gebildet werden.

Flächennutzung Variante I		
Wohnbaufläche in m ²	Grünfläche in m ²	Summe der einzelnen Flächen in m ²
2.806,0	4.694,0	7.500,0

Abb. Städtebauliches Konzept
(ausgearbeitete Vorzugsvariante I)

(Anmerkung: Karte liegt digital nicht vor!)

Variante II

Die Baugrenze wurde im Vergleich zur Variante I im Osten des Plangebietes in nördlicher Richtung erweitert. Es können damit max. 7 Baugrundstücke gebildet werden. Für diese Bebauungsvariante muss aber eine zusätzliche Verkehrsfläche für die Erschließung der nicht am „Kornblumenweg“ angrenzenden Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Flächennutzung Variante II			
Wohnbaufläche in m ²	Verkehrsfläche in m ²	Grünfläche in m ²	Summe der einzelnen Flächen in m ²
3.887,0	107,0	3.506,0	7.500,0

Abb. Städtebauliches Konzept
(Variante II)

(Anmerkung: Karte liegt digital nicht vor!)

Zusammenfassung

Mit der Realisierung der Bebauungsvariante I entstehen der Stadt Schwedt/Oder gegenüber der Bebauungsvariante II keine zusätzlichen Erschließungskosten, die sich auch im Grundstückspreis widerspiegeln würden-

Städtebaulich wird mit der angedachten Bebauung der Variante I ein harmonischer Abschluss des gesamten Bebauungsgebietes erreicht.

In der Bebauungsvariante II wird städtebaulich eine zweite, hinterliegende Bebauungsreihe angefangen, so dass eine noch nicht beendete Bebauung suggeriert wird.

Aus den oben genannten Gründen wird der Variante I den Vorzug gegeben und zum Bebauungsplan ausgearbeitet.

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde schon mit dem B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ erbracht (s. Umweltbericht).

3.3.1 Begründung der Festsetzungen

Teil A: Festsetzung der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Planungszielen. Sie berücksichtigt die im B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ vorgegebenen und realisierten Strukturen. Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

Darüber hinaus werden in diesem Baugebiet, im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe zugelassen und die Tankstellen ausgeschlossen (s. textl. Festsetzungen).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Zum Kornblumenweg wird die Einhaltung einer 5 m breiten Vorgartenzone festgesetzt.

Grundsätzlich sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht ausgeschlossen sein. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche werden deshalb zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Vorgartenbereiche wird die Errichtung von Carports und Garagen ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Straße „Kornblumenweg“ erschlossen, die aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Sicherung unbebauter Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes. Die jeweils von Bebauung freizuhaltenden Gartenflächen der einzelnen Grundstücke werden somit strukturiert und zu zusammenhängenden Freiflächen gebündelt.

Ihre Wirksamkeit für die Schutzgüter von Natur und Landschaft kann somit aufgewertet werden. Sie tragen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Die Anlage einer Tankstelle beansprucht eine größere zusammenhängende Fläche. Es ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar.

2. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf und der Drempel nicht höher als 1,0 m ist.

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen werden. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Einschränkung, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum eingebaut werden darf, wird auch Bezug auf die vorherrschende Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung genommen.

3. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Grundflächenzahl bestimmt. Um eine sich an die vorhandene Bebauung anlehende Bebauung für das neue WA zu gewährleisten, wurde für die relativ kleinen Baugrundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

Hiermit werden zulässige Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die angestrebte städtebauliche Struktur, die mit den vorgegebenen Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt.

5. Carports und Garagen sind in dem Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.

Diese Festsetzung soll u. a. ein städtebaulich nicht gewolltes, zu nahes Heranrücken von Carports und Garagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern.

6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Bei je vier Stellplätzen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.

Für den Fall der Errichtung großflächiger Stellplatzanlagen (was bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern allerdings nur in Ausnahmefällen zu erwarten ist), werden Anpflanzungsgebote ohne standörtliche Festsetzung für Stellplatzanlagen getroffen, wonach zur Eingrünung des ruhenden Verkehrs für jeweils vier angefangene ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Zusätzlich sind die Flächen durch Pflanzinseln zu gliedern. Die Mindestbegrünung der Stellplatzflächen verhindert durch die Beschattung der Stellplätze eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima.

Passive Lärmschutzmaßnahmen

7. Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht eindeutig der Landesstraße L 284 abgewandt sind, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden (gefordertes Schalldämm-Maß des Fensters : $R_{W, \text{Fenster}} = 30 \text{ dB}$, geforderte Schallschutzklasse des Fensters nach VDI 2719: SK= 2).

Das in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten für das B-Plangebiet ergab, dass bis annähernd zur Hälfte in die Fläche „Neues WA „ ein Lärmpegelbereich III wirkt. In Auswertung der Geräuschbelastung für diesen Bereich wurden für die gesamte Fläche „Neues WA“ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Außenwände nicht eindeutig der Landesstraße abgewandt sind, vorgesehen.

8. Balkone und Terrassen sind nur auf den lärmabgewandten Seiten zu errichten.

Mit dieser Festsetzung soll der vorbeugende Schutz vor Immissionen (Verkehrslärm) sichergestellt werden, so dass ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden.

9. Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 qm Baugebietsfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.

Im B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ war das jetzige Bebauungsplangebiet „Am Kornblumenweg“ ebenfalls zur Bebauung vorgesehen. Der mögliche Versiegelungsgrad der Baugrundstücke war auf Grund der ausgewiesenen GRZ höher als jetzt. Die durch die mögliche Bebauung verursachten Eingriffe wurden im Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Kirschenallee“ erfasst und ausgeglichen.

Die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen war nicht Gegenstand der Festsetzung im B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“. Diese Festsetzung wurde in den B-Plan „Am Kornblumenweg“ zusätzlich aufgenommen.

Zur Sicherung eines Mindestanteils an Begrünung sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Die Festsetzung dient der Minderung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

10. Fassadenabschnitte von Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt eine Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.

Im B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ war das jetzige Bebauungsplangebiet „Am Kornblumenweg“ ebenfalls zur Bebauung vorgesehen. Der mögliche Versiegelungsgrad der Baugrundstücke war auf Grund der ausgewiesenen GRZ höher als jetzt. Die durch die mögliche Bebauung verursachten Eingriffe wurden im Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Kirschenallee“ erfasst und ausgeglichen. Die Mindestbepflanzung von Fassadenabschnitten der Nebengebäude mit Rank- und Kletterpflanzen war nicht Gegenstand der Festsetzungen im B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“. Diese Festsetzung wurde in den B-Plan „Am Kornblumenweg“ zusätzlich aufgenommen.

Die Verpflichtung zur Begrünung von Fassadenabschnitten der Nebengebäude gilt für großflächige, ungegliederte Außenwände ohne Fenster- und Türöffnungen. Im geplanten Wohngebiet gilt dies insbesondere für rückwärtige Außenwände von Doppelgaragen. Die Fassadenbegrünung dient der besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, der Entlastung des Lokalklimas und bereichert die im WA vorhandenen Biotopstrukturen.

11. Für Neupflanzungen sind Bäume ab einem Mindeststammumfang von 12/14 cm anrechenbar.

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Salix rubens	Höhe Weide
Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia xordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Ulmus glabra	Bergulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Ulmus laevis	Flatterulme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Birne
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Cydonia oblonga	Quitte
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus cerasus	Sauerkirsche
Salix alba	Silberweide	Prunus domestica	Pflaume

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus laevigata agg.	zweiggriffiger Weißdorn	Rosa canina agg.	Hundsrose
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Eunymus europaea	Gem. Spindelstrauch	Rubus fruticosus	gewöhnl. Brombeere
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	sowie alle Arten an Obstgehölzen	
Prunus spinosa	Schlehe		

Damit die Gehölze kurzfristig ihre Aufgabe der Biotopfunktionen, des kleinklimatischen Ausgleichs, der optischen Auflockerung und der Einbindung wahrnehmen können, werden für die festgesetzten Baumpflanzungen Mindestpflanzgrößen vorgegeben. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden, um die Lebensraumstrukturen anzureichern und eine Aufwertung der Flächen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu gewährleisten. Die Mindestpflanzgrößen wurden vom Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ übernommen.

Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“

Auswertung der vorgebrachten Anregungen zum Vorentwurf in der Fassung vom September 2005

November 2006

Auswertung der vorgebrachten Anregungen der Bürger, der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ im Ortsteil Zützen

Vorbemerkung zum Auswertungsvorgang

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 16. Juni 2005 mit Beschluss-Nr. 250/12/05 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ beschlossen.

Statistik

Der Vorentwurf des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ lag in der Zeit vom 14. September 2005 bis 20. Oktober 2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder zu jedermanns Einsicht öffentlich aus.

Parallel zu dieser frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit wurden 14 Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 13. September 2005 beteiligt.

Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 12 schriftliche Rückäußerungen ein.

Damit gehen 12 Rückäußerungen in die Auswertung ein.

Systematik

In tabellarischer Form sind die eingegangenen Rückäußerungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgeführt. Im Zuge der Prüfung der vorgebrachten Anregungen sind Auswertungsvorschläge erstellt worden. Die nachfolgende Auswertung berücksichtigt alle eingegangenen Stellungnahmen.

Liste der sich beteiligten Bürger, der beteiligten Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden

lfd. Nr.	Bürger Träger öffentliche Belange Nachbargemeinden	Rückäußerung vom:	Inhalt der Rückäußerung
----------	--	-------------------	-------------------------

Bürger

1.	Ortsbeirat Zützen	27.09.2005	Anregung siehe Seite 5
----	-------------------	------------	------------------------

Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Raumordnung, Regionalplanung

1.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 6, Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	19.10.2005	Der angezeigten Planung stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen siehe Seite 6
2.	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Regionale Planungsstelle Coppiestraße 1e 16227 Eberswalde	24.10.2005	keine Bedenken eigene Planungen und Maßnahmen Stellungnahme siehe Seite:7
3.	Landesumweltamt Brandenburg Regionalabteilung Ost RO4, Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder Belang Wasserwirtschaft Belang Immissionsschutz	03.11.2005 20.10.2005	keine Einwände Hinweise, Stellungnahme siehe Seite: 8 Einwendungen, Stellungnahmen siehe Seite:
	Belang Naturschutz		keine Stellungnahme
4.	Landkreis Uckermark Bauordnungsamt/Bauplanung Karl-Marx-Straße 1 17291 Prenzlau	19.10.2005	Anregungen, Stellungnahme Seite: 11
5.	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung Grabowstraße 33 17291 Prenzlau		keine Stellungnahme
6.	Wasser- und Bodenverband „Welse“ Schwedter Straße 31 16306 Passow/Wendemark	16.09.2005	Belange des Wasser- und Bodenverbandes werden nicht berührt Stellungnahme Seite: 14
7.	EWE Aktiengesellschaft Bezirksmeisterei Kanalstraße 10 16259 Bad Freienwalde	27.09.2005	keine Einwände, Stellungnahme Seite: 15
8.	Land Brandenburg Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15838 Zossen OT Wünsdorf, GT Waldstadt	20.09.2005	keine Einwände, Stellungnahme Seite: 16
9.	E.ON edis AG Regionalbereich Uckermark-Oderland Standort Angermünde	28.09.2005	keine Einwände, Hinweise siehe Stellungnahme Seite: 17
10.	Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Am Wasserplatz 1 16303 Schwedt/Oder	05.10.2005	keine Einwände, Hinweise siehe Stellungnahme Seite:18
11	Land Brandenburg Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde Tramper Chaussee 3, Haus 8 16225 Eberswalde	12.10.2005	keine Einwände, Hinweise siehe Stellungnahme Seite: 19

Abwägungsvorgang

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahme ab:-----

lfd. Nr. 5 Landesamt für Verbraucherschutz,
Landwirtschaft und Flurneuordnung
Grabowstraße 33
17291 Prenzlau

lfd.Nr. 3 Landesumweltamt Brandenburg
Regionalabteilung Ost
RO4
Belang Naturschutz

Alle Träger öffentlicher Belange, die eine Stellungnahme abgegeben haben, haben keine Einwände gegen den Vorentwurf des Bebauungsplanes erhoben.

Auswertung der Anregung:

Bürger

Kurzinhalt der Anregungen vom 27. September 2005 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

- a) Seit Jahren wurden an der alten B2 Erdmassen verkippt, um analog dem Abschnitt „Kirschallee -Ciewener Straße“, entlang der Bundesstraße, als aktiven Schallschutz einen Wall entstehen zu lassen. Er muss nicht höher als 1 m über OK-Straße sein.
Gleichzeitig müsste die Begrünung dieser Randfläche vorgenommen werden.
Zusammengefasst geht es uns darum, in die Vorlage auch den
- aktiven Schallschutz mit Erdwall und Baumbepflanzungen aufzunehmen, wofür bereits in erheblichen Umfang Vorleistungen erbracht wurden,
 - damit gleichzeitig die Gestaltung der Ortseingangssituation vorzunehmen,
 - und damit auch gleichzeitig die Attraktivität der Grundstücke zu erhöhen.
- b) Die Variante 1 des städtebaulichen Konzeptes ist auch aus unserer Sicht die Vorzugsvariante.
- c) Wir schlagen aber zur besseren Erschließung des letzten Grundstückes und zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr vor, die Grundstücke, bis auf das letzte, 4 m von der Straße entfernt beginnen zu lassen. Als Hinweis bitten wir noch zu beachten, dass das Grundstück 490 und die vorhandene Bebauung im Bereich des Grundstückes unvollständig dargestellt sind. Es hat ein Zukauf an Fläche stattgefunden.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die gegebenen Anregungen beziehen sich auf eine Fläche im verbleibenden Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Kirschallee“ und können nicht mit dem Bebauungsplanverfahren „Am Kornblumenweg“ geregelt werden.
Es ist aber unabhängig vom Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ vorgesehen, einen Erdwall parallel zur Landesstraße 284 (ehemalige B2) zu errichten und zu bepflanzen.
- zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Vorzugsvariante I wird im Bebauungsplanverfahren weiterbearbeitet.
- zu c) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die privaten Grundstückseigentümer, Bauherren haben ihre notwendigen Stellflächen auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Öffentliche Stellplatzanlagen werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgewiesen und es bestehen auch solche Anlagen nicht im angrenzenden Wohngebiet.
Die Möglichkeit der Erschließung des letzten Grundstückes ist auch ohne die Vorhaltung von Flächen für den ruhenden Verkehr parallel zum Kornblumenweg gegeben. Das Grundstück 490 und das zusätzlich dazu erworbene Grundstück sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“.

Auswertung der Anregung:**TÖB Beteiligung**

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 19. Oktober 2005 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Der angezeigten Planung stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Die im Vergleich zum Bestand unwesentliche Erweiterung der Anzahl der Wohneinheiten durch die geplante Abrundung eines Wohngebietes in dem Ortsteil Zützen des Mittelzentrums Schwedt/Oder steht nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung.

Im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB gibt es aus unserer Sicht keine weiteren Hinweise und Ergänzungen.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die angezeigte Planung steht nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung.

Es gibt keine weiteren Hinweise und Ergänzungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 24. Oktober 2005 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

- a) Der Anlass der Planung, Mischgebietsflächen als allgemeines Wohngebiet für maximal sieben Wohngrundstücke an diesem Standort auszuweisen, ist mit der angegebenen Begründung nachvollziehbar und sinnvoll.
- b) Mit Beschluss der Regionalversammlung vom 17.08.2005 wird zurzeit die Entwurfsfassung zur Fortschreibung des Sachlichen Teilregionalplans „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ erarbeitet.
- c) Die vorgegebene Ausrichtung der Baufläche ist zur Nutzung der Solarenergie (Solarthermische Anlagen, Solarstromanlagen) prädestiniert. Als Träger der Bauleitplanung und zugleich Eigentümer eines Großteils der Grundstücksflächen sollte sich die Stadtverwaltung bemühen, die Anwendung erneuerbarer Energieträger zu fördern.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die Planung ist mit der angegebenen Begründung nachvollziehbar und sinnvoll.
- zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
- zu c) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
Die Anwendung erneuerbarer Energieträger wird im Bebauungsplangebiet nicht ausgeschlossen und ist somit zulässig. Die Förderung der Anwendung erneuerbarer Energieträger im privaten Wohnungsbau ist gegenwärtig durch die Stadt nicht möglich.

Landesumweltamt Brandenburg
Regionalabteilung Ost
RO4
Dammweg 11
16303 Schwedt/Oder

lfd. Nr. 3

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 3. November 2005, Belang Wasserwirtschaft und vom 20. Oktober 2005, Belang Immissionsschutz

Belang Wasserwirtschaft

- a) Wasserbewirtschaftung/Regionalplanung

Entsprechend dem § 54 Bbg WG „Bewirtschaftung des Grundwassers (zu §§ 1a, 33a WHG)“ weisen wir darauf hin, dass soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten und sonstige Belange nicht entgegenstehen, Niederschlagswasser zu versickern ist. Niederschlagswasser von dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu erfassen oder unter den vorgenannten Voraussetzungen oberflächlich zu versickern.

- b) Hydrologie Grundwasser/Oberflächenwasser
Innerhalb der Planungsgrenzen werden keine stationäre Einrichtungen der Grund- und Oberflächenwasserhydrologie des Landesumweltamtes Brandenburg unterhalten. Mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber sind zu berücksichtigen. Der Bestandsschutz ist in diesem Fall zu prüfen. Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstückes gemäß § 115 BbgWG vom 13.07.1994 (Gbl. Teil I, Nr. 22, Seite 302) zuletzt geändert durch das Gesetz vom 29.06.2004 (GVBl. I/14 S. 301) verpflichtet, Messstellen auf Anordnung durch die zuständige Wasserbehörde zu dulden.
Gegen das Vorhaben bestehen aus Sicht der Hydrologie keine Einwände.
- c) Gewässergüte Grundwasser/Oberflächenwasser
- Gewässergüte
Aus Sicht der Gewässergüte Oberflächenwasser ergeben sich keine Einwände gegen das geplante Vorhaben.
 - Grundwasser
Grundwasserbeschaffenheitsmessstellen des Landesumweltamtes Brandenburg liegen nicht im Bereich des o. g. Bebauungsplanes. Aus Sicht der Gewässergüte Grundwasser bestehen keine Einwände zum geplanten Vorhaben
 - Wasserbau, Hochwasserschutz
Im Plangebiet gibt es keine Gewässer bzw. wasserwirtschaftliche Anlagen der 1. Ordnung und insofern aus Sicht der Unterhaltung keine Einwände.

Belang Immissionsschutz

- d) Als Ergebnis des schalltechnischen Gutachtens wurde ermittelt, dass sich das Baufenster des Geltungsbereiches im Einflussbereich der alten Bundesstraße B2 befindet. Es wurde eine Vorbelastung an Verkehrslärmimmissionen ermittelt, welche Anforderungen an die Luftschalldämmung einzelner Außenbauteile stellt, die dem Lärmpegelbereich III der Tab. 8 DIN 4109 zu entsprechen haben.
- e) Außenwohnbereiche
Vorkehrungen zum Schutz der Außenwohnbereiche wurden nicht definiert.
Der Argumentation zu aktiven Schallschutzmaßnahmen wird gefolgt. Die Möglichkeit der Festsetzung von passiven Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche wurden jedoch nicht weiter berücksichtigt. In den schalltechnischen Berechnungen wurde auf die Anordnung der Außenwohnbereiche verwiesen. Dieses Ergebnis wurde nicht in den Vorentwurf des Bebauungsplanes aufgenommen.
- f) Innenwohnbereich
In den textlichen Festsetzungen wurde unter Nr. 7 ein erforderliches Schalldämmmaß genannt. Dieses Schalldämmmaß ist jedoch auf die definierten Außenbauteile zu beziehen. In die Festsetzung ist der Bezug zu Außenbauteilen aufzunehmen.
Die Ausführung, dass auf eine Festsetzung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenfassade verzichtet werden kann, steht im Widerspruch zum Abs. 1 der definierten passiven Lärmschutzmaßnahmen.

Möglichkeit der Überwindung

- g) In die Festsetzungen sollten passive Schallschutzmaßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche aufgenommen werden.
- h) Beabsichtigte eigene Planungen und Maßnahmen
Der Geltungsbereich befindet sich nicht im unmittelbaren Einflussbereich einer genehmigungsbedürftigen Anlage nach BImSchG. Anträge zur Errichtung derartiger Anlagen, von denen Beeinträchtigungen auf den Geltungsbereich ausgehen können, liegen nicht vor.
- i) Anregungen aus der eigenen Zuständigkeit

In der Immissionsprognose wurde die Aussage getroffen., dass die Festsetzung des erforderlichen Schalldämmmaßes der Außenbauteile im Bebauungsplan nur sinnvoll ist, wenn sich Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinausgehen. Nach DIN 4109 ist ein Nachweis der Luftschalldämmung der Außenbauteile erforderlich, wenn der Bebauungsplan eine Festsetzung nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB beinhaltet oder der maßgebliche Außenlärmpegel gleich oder höher ist als 61 dB (A) bei Aufenthaltsräumen in Wohnungen.

Dafür das Baufenster ein maßgeblicher Außenlärmpegel ermittelt wurde, der dem Lärmpegelbereich III (61 dB (A) bis 65 dB (A) entspricht, rege ich an, in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen, dass ein bautechnischer Schallschutznachweis zu führen ist. Der Lärmpegelbereich III ist nach Planzeichenverordnung darzustellen.

j) Außenwohnbereiche

Der BImSchG beschränkt sich nicht nur auf die Abwehr erheblicher Nachteile oder Belästigungen im Sinne des § 3 BImSchG, sondern definiert nach § 5 Abs. 1 Nr. 2 BImSchG entsprechend dem Vorsorgegrundsatz vorbeugenden Umweltschutz zu betreiben. Die DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ beinhaltet Orientierungswerte und trägt dem Vorsorgegrundsatz Rechnung. Die Gewährleistung dieser Werte sichert im Rahmen der Bauleitplanung den Schutzanspruch des jeweils festgesetzten Baugebietes und sichert, dass keine städtebaulichen Missstände auftreten. Der bestehende Außenlärmpegel innerhalb des Geltungsbereiches steht im Widerspruch zu der in einem allgemeinen Wohngebiet verbundenen Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbeeinträchtigungen.

Die Orientierungswerte werden nicht als Maßstab für schädliche Umwelteinwirkungen herangezogen. Sie dienen jedoch im Rahmen der Bewertung der Erheblichkeit bestehender Beeinträchtigungen. Von den Orientierungswerten der DIN 18005 kann abgewichen werden. Im Rahmen der Abwägung ist zu prüfen, ob die ermittelten Beurteilungspegel von 59 dB (A) am Tag und 48 dB (A) in der Nacht mit dem Abwägungsgebot nach § 1 Abs. 6 BauGB vereinbar ist. Da die Entwicklung einer neuen Baufläche vorgesehen ist, sollten aus immissionschutzrechtlicher Sicht alle Instrumente zur Vermeidung von Beeinträchtigungen genutzt werden.

Ich verweise insbesondere auf die Festsetzung von passiven Maßnahmen zum Schutz der Außenwohnbereiche

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

zum Belang Wasserwirtschaft

zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes im § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich. Die Stadt Schwedt/Oder verfügt aber über eine Oberflächenentwässerungssatzung zur Regelung der Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation.
Gemäß dieser Satzung wird mit dem Niederschlagswasser analog den gegebenen Hinweisen verfahren.

zu b und c)

Diese Teile der Stellungnahme werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen

zum Belang Immissionsschutz

zu d und e)

Diese Teil der Stellungnahme werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. In diesen Abschnitten der Stellungnahme werden die Ergebnisse des schalltechnischen Gutachtens in Teilen wiedergegeben.

zu f) Dieser Teil der Stellungnahme wird in dem Sinne nicht berücksichtigt, als dass keine zusätzliche Festsetzung zu Außenfassaden getroffen wird, aber die Festsetzungen zu „Passive Lärmschutzmaßnahmen“ werden neu formuliert.

zu g und j)

Diese Teile der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
Unter der Festsetzung „Passive Lärmschutzmaßnahmen“ wurde eine weitere textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche aufgenommen.

zu h) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

zu i) Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und zum Teil berücksichtigt. Die Anregung zur Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung über die Durchführung eines einbautechnischen Schallschutznachweises für Außenwände wird nicht gefolgt.

Im Bebauungsplan werden nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 Festsetzungen getroffen. Diese Festsetzungen spiegeln die gezogenen Schlussfolgerungen in Auswertung des für dieses Baugebiet erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens wieder. Das erforderliche Schalldämmmaß für alle schutzbedürftigen Räume, die zum dauerhaften Aufenthalt von Menschen vorgesehen sind und die nicht eindeutig von der Landesstraße abgewandt liegen, ist auf Wert ≥ 35 dB festzusetzen.
Festsetzungen für das erforderliche resultierende Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ der gesamten Außenwand im Bebauungsplan sind nur sinnvoll, wenn sich Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinaus gehen. Eine resultierendes Schalldämmmaß $R'_{w,res}$ von 35 dB entspricht dem Stand der Technik.

Der Hinweis über die Darstellung des Lärmpegelbereiches III im Bebauungsplan wird berücksichtigt.

Im Bebauungsplan wird der Lärmpegelbereich III aus dem schalltechnischen Gutachten übernommen und gekennzeichnet.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 19. Oktober 2005

- a) Referat Wirtschaftsförderung und Kreisentwicklung
Im Abgleich Planzeichnung zum Planinhalt ist zu erkennen, dass die Vorzugsvariante I realisiert werden soll.
Die Befahrbarkeit des markierten Baugrundstückes ist zumindest für LKW und Transporter problematisch.
Die Grundstücksform im Einfahrbereich sollte geändert werden.
- b) Bauplanung
- b. 0) Grundsätzlich ist ein separater Bebauungsplan (BP), der einen Teil des rechtskräftigen Bebauungsplanes ablösen soll, möglich, wenn auf dem BP Nr. 1 „Kirschallee“ ein dementsprechender Vermerk erfolgt. Da hier aber - z. B. in Verbindung mit Ausgleichsmaßnahmen - auf den Ursprungsplan zurückgegriffen wird, halte ich einen separaten BP für bedenklich und empfehle lediglich eine Änderung des BP „Kirschallee“.
- b. 1) Bei der Erarbeitung des Umweltberichtes ist die Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a des BauGB zu beachten.
Punkt 2 dieser Anlage ist eine kumulative Vorschrift und muss in allen Angaben nachvollziehbar sein.
Es fehlen Angaben zu 2b und 2d.
- b. 2) Die Plankarte ist durch die Verfahrensleiste zu ergänzen.
- b. 3) Vor Satzungsbeschluss sind die Rechtsgrundlagen in der aktuellen Fassung anzugeben ev. Internet nutzen).
- b. 4) Punkt 2 des Textteiles B auf der Plankarte beinhaltet einen Schreibfehler. Das E bei den Rechtsgrundlagen ist durch ein § zu ersetzen.
- b.5.1) Unter Punkt 5 der textlichen Festsetzungen ist von „allen Baugebieten“ die Rede. Der BP weist nur ein Baugebiet aus.
- b.5.2) Wegen der Situation der Ecke Criewener Str./Kornblumenweg sollte der Begriff „Vorgarten“ näher definiert werden. Des Weiteren wird empfohlen, diesen Punkt bezüglich des städtebaulichen Zieles dahingehend zu überprüfen, ob diese Festsetzung auch für alle anderen Nebenanlagen gilt.
- b. 6) Im Punkt 6 sollte der Begriff „ebenerdig“ durch die Bezeichnung „nicht überdeckte“ ersetzt werden. Garagen sind auch ebenerdige Stellplätze.
- b. 7) Unter Punkt 10 der textlichen Festsetzungen fehlt die Rechtsgrundlage.
- b. 8) Im Bereich der Einmündung zum Dahlienweg ist die Bemaßung der Baugrenze nicht eindeutig bestimmt. Es fehlt eine Bemaßung zwischen BP-Grenze und Beginn der Einbuchtung.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
Diese Stellungnahme bezieht sich offensichtlich auf das im Erläuterungsbericht vorgestellte städtebauliche Konzept zur Vorzugsvariante. Mit diesem Konzept wurde eine mögliche Parzellierung und Bebauung des Plangebietes zum besseren Verständnis vorgestellt. Das städtebauliche Konzept und die Grundstücksparzellierung sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
- zu b 0) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ ist seit dem 3. August 1995 rechtskräftig. Die Inhalte des Bebauungsplanes wurden zum größten Teil umgesetzt.
Die Fläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ beträgt nur 4,6 % der Gesamtfläche des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“. Der Aufwand zur Herstellung einer weiteren Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ mit 16,25 ha Planfläche steht in keinem Verhältnis zur Durchführung eines separaten kleinflächigen Bebauungsplanes von 0,75 ha.
Der mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ initiierte Eingriff in Natur und Landschaft wurde in dem Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ dargestellt und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Gemäß § 19 (2) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu kompensieren. Die im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen spiegeln sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ wieder. Mit der Änderung der Festsetzung für die Mischgebietsfläche im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ wird der vormals ermittelte und ausgeglichene Eingriff in Natur und Landschaft reduziert.
Es ist für die Eingriffsreduzierung unerheblich ob diese durch einen separaten Bebauungsplan für nur diese Mischgebietsfläche oder durch die Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ herbeigeführt wird.
- zu b 1) Dieser Teil der Stellungnahme wird bzw. wurde berücksichtigt.
Die Angaben zu „2b) wurden im Umweltbericht unter dem Pkt. „2.5 Allgemeinverständliche Zusammenfassung“ vorgenommen.
Es wird aber im Zuge der Entwurfserarbeitung zur allgemeinen Nachvollziehbarkeit des Umweltberichtes der Pkt. 2.5 in „Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ umbenannt.
Die Angaben zu „2d“ werden im Umweltbericht unter dem Pkt. 2.6 aufgenommen.
- zu b 2) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt. Es empfiehlt sich, über die einzelnen Verfahrensschritte Vermerke zu fertigen, die zu unterzeichnen, zu siegeln und auf der Planausfertigung anzubringen sind. Damit wird die Ordnungsmäßigkeit der Planaufstellung nachweisbar. Verfahrensgemäß werden die Verfahrensvermerke bis spätestens vor dem Satzungsbeschluss auf der Planzeichnung angeordnet.
Weder Bundesrecht noch das Landesrecht schreiben das Vorhandensein formaler Verfahrensvermerke zwingend auf der Satzung vor.
- zu b 3) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
Die Rechtsgrundlagen sind und werden weiterhin in der gültigen Fassung auf der Plankarte vermerkt sein.
- zu b 4) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.
Der Schreibfehler bei den Rechtsgrundlagen wird korrigiert. Das „E“ wird durch ein „§“ ersetzt.
- zu b
5.1) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.
Die textliche Festsetzung Nr. 5 wird von „... in alle Baugebieten ...“ auf „... in dem Baugebiet ...“ geändert.
- zu b
5.2) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Als Vorgärten werden die Flächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie bezeichnet („... nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie ...“). „Vorgärten“ sind nicht direkt Bestandteil der Festsetzungen, sondern werden in der Begründung im Zusammenhang zu Carports und Garagenstandorten genannt.
- zu b 6) Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Garagen sollen von dieser Festsetzung nicht ausgenommen werden, wenn auch nicht denkbar ist, dass solche "Garagenzeilen" im Einfamilienhausgebiet mit einer GRZ 0,4 entstehen können.

zu b 7) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die Angabe der Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 10 wird nachgeholt.

zu b 8) Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Die fehlende Bemaßung wird nachgeholt.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 16. September 2005 zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Im vorgesehenen Bebauungsgebiet sind keine vorhandenen Anlagen des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“. Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“ werden nicht berührt.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“ werden nicht berührt.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 27. September 2005 zum Vorentwurf des bebauungsplanes

Gegen die Planung haben wir grundsätzlich keine Einwände. Für den Betrieb und Ausbau unseres Erdgasversorgungsnetzes gilt der Konzessionsvertrag. Die Versorgungsleitungen werden mit einer Überdeckung von ca. 0,8 m in Gehwegen bzw. Straßenseitenräumen verlegt. Der Aufbau der Oberflächenbefestigung im Bereich der Versorgungsleitungen muss so konstruiert sein, dass nachfolgende Arbeiten, wie Herstellung von Hausanschlüssen, Störungsbeseitigungen in Havariefällen, Rohrnetzkontrollen u. a., problemlos durchgeführt werden können.

Den nachfolgend arbeitenden Baufirmen ist der Hinweis zu geben, dass sie sich über die neu verlegten Leitungen in unserer Bezirksmeisterei informieren müssen.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Die gegebenen Hinweise tragen vorhabenbezogenen Charakter und können in der Planung unberücksichtigt bleiben.

Zentraldienst der Polizei
Kampfmittelbeseitigungsdienst
Hauptallee 116/8
15838 Zossen, OT Wünsdorf
GT Waldstadt

Ifd. Nr. 8

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 20. September 2005 zum Vorentwurf

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche nicht bekannt. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- u. Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zu Kenntnis genommen.

In die Begründung zum Bebauungsplan wird ein entsprechender Hinweis zum Umgang mit entdeckten Kampfmitteln aufgenommen.

E.ON edis AG
Regionalbereich
Uckermark - Oderland
Standort Angermünde
Amt Markt 2
16278 Angermünde

lfd. Nr. 9

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 28. September 2005 zum Vorentwurf

Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung.

Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit unseren eingezeichneten Versorgungsanlagen und die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

ZOWA
Am Wasserplatz 1
16303 Schwedt/Oder

lfd. Nr. 10

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 5. Oktober 2005 zum Vorentwurf

Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der im Vorentwurf ausgewiesenen Grundstücke der Variante I kann gemäß Satzung des ZOWA über die bestehenden Anlagen des ZOA in der Criewener Straße und im Kornblumenweg abgesichert werden.

Für die in der Variante II ausgewiesenen hinterliegenden Grundstücke ist eine Erweiterung des Trink- und Abwassernetzes der ZOWA, in der noch zu errichtenden Erschließungsstraße erforderlich. Erst nach Absicherung der notwendigen finanziellen Mittel durch unseren Verband ist eine Bebauung der hinterliegenden Grundstücke gesichert. Für die Planung der notwendigen Mittel ist durch das Verbandsmitglied ein entsprechender Erschließungsantrag beim ZOWA einzureichen.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die in der Begründung vorgestellte Variante II wird nicht weiter verfolgt.

Die in Variante I mögliche Bebauung kann gemäß Satzung des ZOWA über bestehende Anlagen in der Criewener Straße und im Kornblumenweg abgesichert werden.

Land Brandenburg
Landesbetrieb Straßenwesen
Niederlassung Eberswalde
Tramper Chaussee 3, Haus 8
16225 Eberswalde

lfd. Nr. 11

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 12. Oktober 2005 zum Vorentwurf

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über eine kommunale Straße. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen keine relevanten Planungen des Landbetriebes Straßenwesen. Das allgemeine Wohngebiet befindet sich im Einflussbereich der Landesstraße 284. Durch den Vorhabenträger sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte außerhalb und innerhalb der Wohngebäude vorzusehen. Die Kosten trägt der Vorhabenträger.

Auswertung der Anregungen zum Vorentwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Für das im Bebauungsplan ausgewiesene WA wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.