

Vorlage

 öffentlich nichtöffentlichVorlage-Nr.: **49/03**Der Bürgermeister
Fachbereich:FB 3 Wirtschaftsförderung, Stadt-
entwicklung und Bauaufsicht

zur Vorberatung an:

 Hauptausschuss Finanzausschuss Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss Personal- und Rechnungsprüfungsausschuss Vergabeausschuss Bühnenausschuss Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

Datum: 11. Dezember 2003

zur Unterrichtung an:

 Personalrat

zum Beschluss an:

 Hauptausschuss Stadtverordnetenversammlung

Betreff: Beschluss über die Abwägung der eingegangenen Anregungen der Bürger, der Betroffenen sowie der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange zur 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“

Beschlussentwurf:

1. Die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der ersten Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ vorgebrachten Anregungen von Bürgern, Betroffenen sowie Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange haben die Stadtverordneten geprüft. Das Abwägungsergebnis wird bestätigt.
2. Die Bürger, Betroffene sowie Träger öffentlicher Belange, die Anregungen und Stellungnahmen zur 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ vorgebracht haben, sind von diesem Ergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.

Finanzielle Auswirkungen:

 keine im Verwaltungshaushalt im Vermögenshaushalt Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden im Haushaltsplan eingestellt.

Einnahmen:

Ausgaben:

Haushaltsstelle:

Haushaltsjahr:

 Die Mittel stehen nicht zur Verfügung. Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung: Mindereinnahmen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerer/Kämmerin:

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer _____ Sitzung am
den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Begründung:

In der Stadtverordnetenversammlung vom 19. Juni 2003 wurde der Beschluss (Beschluss Nr. 698/27/03) zur Durchführung der öffentlichen Auslegung der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB gefasst.

Das Beteiligungsverfahren zur Planung erfolgte vom 23. Juli 2003 bis 29. August 2003.

Im Rahmen des durchgeführten Beteiligungsverfahrens zum Entwurf des Bebauungsplanes haben sich
10 Träger öffentlicher Belange und
5 Bürger

mit einer schriftlichen Äußerung an die Stadt gewandt.

Nach Beendigung des Verfahrens wurden die eingegangenen Anregungen und Stellungnahmen ausgewertet und einer Abwägung unterzogen.

Im Ergebnis dieser Auswertung wird der Entwurf der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ geändert und muss zur nochmaligen Auslegung bestimmt werden.

1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“

Auswertung

der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zum
Entwurf der 1. Änderung der Satzung in der Fassung vom April 2003

Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger , der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“

Vorbemerkungen zum Auswertungsvorgang

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 19.06.2003 den Entwurf der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Statistik

Der Entwurf der 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 in der Fassung vom April 2003 und die Begründung sind nach § 3 BauGB öffentlich ausgelegt worden.

Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Schriftliche Anregungen von Bürgern sind vorgebracht worden.

Mit Schreiben vom 10.07.2003/11.07.2003 wurden 11 Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 15 schriftliche Rückäußerungen ein. Damit gehen 15 Rückäußerungen in den Auswertungsprozess ein. Diese Rückäußerungen beinhalten zum Teil Anregungen, die im Entwurf des Bebauungsplanes Berücksichtigung finden müssen.

Systematik

In tabellarischer Form sind die eingegangenen Rückäußerungen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgeführt. Im Zuge der Prüfung der vorgebrachten Anregungen sind Auswertungsvorschläge erstellt worden.

Die nachfolgende Auswertung berücksichtigt alle eingegangenen Stellungnahmen.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange, Bürger	Rückäußerung vom	Inhalt der Rückäußerung
01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 6 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	16.07.2003 20.08.2003	Die Planänderungen stehen Erfordernissen der Raumordnung nicht entgegen.
02	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Coppistraße 1 e 16227 Eberswalde	28.08.2003	Hinweis auf Vorbehaltsgebiet hochwassergefährdeter Bereiche

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange, Bürger	Rückäußerung vom	Inhalt der Rückäußerung
03	Landkreis Uckermark Bauordnungsamt/Bauplanung FP 1265 17291 Prenzlau	26.08.2003	Hinweis zur Verdeutlichung der Änderungen Hinweis auf Altlastenverdachtsfläche
04	Landesumweltamt Brandenburg Außenstelle Frankfurt (Oder) Referat W 9 – Wasserwirtschaft Ost Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt(Oder)	07.08.2003	Hinweis zum Umgang mit Niederschlagswasser und Hinweis auf Grundwassermessstelle
05	Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde Schneidemühlenweg 21 16335 Eberswalde-Finow	17.07.2003 26.08.2003	Hinweis zur aktuellen Ausbaulinie
06	Landesumweltamt Brandenburg Auenstelle Frankfurt (Oder) Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz Ref. A 6, PSF 139 15201 Frankfurt (Oder)	keine	-
07	Amt für Immissionsschutz Schwedt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03.09.2003	Es bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.
08	Landkreis Uckermark Kataster- und Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	06.08.2003	Hinweis zu Verfahrensvermerk Nr. 7
09	Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg Hauptallee 116/8 15838 Waldstadt/Gemeinde Wünsdorf	29.07.2003	Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist nicht bekannt.
10	Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung u. Abwasserbehandlung GmbH Am Wasserplatz 1 16303 Schwedt/Oder	22.7.2003	Grundstück kann erschlossen werden. Hinweis zum Sicherheitsabstand zu Trink- und Abwasserleitungen
11	Stadtwerke Schwedt GmbH Heinersdorfer Damm 55-57 16303 Schwedt/Oder	26.8.2003	keine Einwände
12.	Binnenfischerei e. G. Schwedt Reusenstraße 6 16303 Schwedt/Oder	14.08.2003	Mit der Änderung „Reduzierung des Abstandes der möglichen Bebauung zum Betrieb der Binnenfischerei“ nicht einverstanden.

Lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange, Bürger	Rückäußerung vom	Inhalt der Rückäußerung
13.	Bernd und Gitta Peukert Reusenstraße 4 d 16303 Schwedt/Oder	29.07.2003	Verlegung des „DS“ in der Reusenstraße in Höhe Wohnbauten GmbH
14.	Ralf und Simone Schirrmeister Baumeister Allee 41 16303 Schwedt/Oder	27.08.2003	Verlegung des „DS“
15.	Erbengemeinschaft Hasse/Szabo i. A. Rainer Hasse Berliner Allee 31 16303 Schwedt/Oder	21.08.2003	Die Fläche westlich der Autowerkstatt Unger soll nicht mehr als MI-Gebiet ausgewiesen werden. Der geplante öffentliche Weg und der Grünzug „A“ sind auf andere Standorte zu verlegen. - Aufnehmen von Auflagen für den Garagenkomplex
16.	Jörg Strutzke Baumeisterallee 42 16303 Schwedt/Oder	28.09.2003	- Verlagerung Standort „DS“ in Richtung Berliner Allee - Zulässigkeit eines zweiten Vollgeschosses nur im ausgebauten Dachgeschoss festsetzen - Festsetzen des Wegerechts für die Allgemeinheit „Uferradweg“ ist zu streichen.

Abwägungsvorgang

Folgende Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden gaben keine Stellungnahmen ab:

lfd. Nr.	Behörde/Bürger	
06	Landesumweltamt Brandenburg, Außenstelle Frankfurt (Oder) Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz Ref. A 6, PSF 139, 15201 Frankfurt (Oder),	

Folgende Träger öffentlicher Belange hatten in ihren Stellungnahmen keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes erhoben:

lfd. Nr.	Behörde/Bürger	Stellungnahme vom

01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Ref. GL 6 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt/Oder	20.08.2003
03	Landkreis Uckermark Bauordnungsamt/ Bauplanung PF 1265 17291 Prenzlau	26.08.2003
04	Landesumweltamt Brandenburg Außenstelle Frankfurt(Oder) Ref. W 9, Wasserwirtschaft Ost Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt(Oder)	07.08.2003
05	Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde Schneidemühlenweg 21 16335 Eberswalde-Finow	26.08.2003
07	Amt für Immissionsschutz Schwedt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	03.09.2003
08	Landkreis Uckermark Kataster- und Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	06.08.2003
09	Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg Hauptallee 116/8 15838 Waldstadt/Gemeinde Wünsdorf	29.07.2003
10	Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung u. Abwasserbehandlung GmbH Am Wasserplatz 1 16303 Schwedt/Oder	22.07.2003
11	Stadtwerke Schwedt GmbH Heinersdorfer Damm 55-57 16303 Schwedt/Oder	26.08.2003

Folgende Betroffene Bürger hatten in ihren Stellungnahmen Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes erhoben:

lfd. Nr.	Behörde/Bürger	Stellungnahme vom
12	Binnenfischerei e. G. Schwedt Reusenstraße 6, 16303 Schwedt/Oder	14.08.2003

13	Bernd und Gitta Peukert Reusenstraße 4 d 16303 Schwedt/Oder	29.07.2003
14	Ralf und Simone Schirrmeister Baumeister Allee 41 16303 Schwedt/Oder	27.08.2003
15	Erbengemeinschaft Hasse/Szabo i. A. Rainer Hasse Berliner Allee 31 16303 Schwedt/Oder	21.08.2003
16	Jörg Strutzke Baumeisterallee 42 16303 Schwedt/Oder	28.09.2003

Auswertung der Stellungnahme:

Ifd. Nr. 02

Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim
Coppistraße 1 e
16227 Eberswalde

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 28.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

1. Das ausgewiesene Plangebiet befindet sich nach Datenlage des Landes Brandenburg innerhalb eines Vorbehaltsgebietes hochwassergefährdeter Bereiche. Hier ist es angeraten, Siedlungserweiterungen zu unterlassen.
Die Auswirkungen der naturräumlichen riskanten Lage sind durch die privaten Nutzer des Gebietes zu tragen, während die öffentliche Planung zu diesem Gebiet keine Risiken suggeriert.
2. Der Sachliche Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ ist am 29. August 2001 als Satzung (Veröffentlichung im Amtlichen Anzeiger für Brandenburg Nr. 35/1) in Kraft getreten.
Zur Zeit wird die Entwurfsfassung des Gesamtregionalplanes erarbeitet. Das förmliche Beteiligungsverfahren hierzu wird allen voraussichtlich noch im Jahr 2003 eröffnet.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

- zu 1. Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Die zuständigen Fachbehörden, wie das Landesumweltamt, Außenstelle Frankfurt (Oder), Referat W 9 – Wasserwirtschaft Ost und das Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde wurden mit der Planung beteiligt. Bedenken zur Bebaubarkeit des Grundstückes wurden nicht genannt.
Die durch die Änderung vorgesehene Ausweisung eines Baufensters erfolgte im bebauten Siedlungsgebiet (Lückenbebauung).
Der nördliche bebaute Siedlungsrand wird gemäß Festsetzung nicht weiter in Richtung der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße verschoben.
- zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Stellungnahme:

Ifd. Nr. 03

Landkreis Uckermark
Bauordnungsamt/ Bauplanung
PF 1265
17291 Prenzlau

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 26.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

1. Bauplanung
Bei der vorliegenden Planänderung wird das Bestimmtheitsgebot der Planung verletzt, denn aus der vorliegenden Plankarte ist die Änderung nicht ohne Weiteres für jeden sichtbar. Die Anforderungen aus dem Gebot formeller Bestimmtheit sind nicht gewahrt, da der Inhalt der geänderten Festsetzung erst aufgrund der Begründung zur Planänderung erkennbar wird.

Für jede Änderung eines Bebauungsplanes ist eine gesonderte Planunterlage, ggf. in Form eines Ausschnitts oder Deckblatts zu verwenden. In jedem Falle muss eindeutig erkennbar sein, welche Fassung der Plan ursprünglich gehabt hat und welche Änderungen oder Ergänzungen inzwischen eingetreten sind.

2. Untere Bodenschutzbehörde

Das Flurstück 120 ist als Teilstück des ehemaligen Sägewerksgeländes mit Altlastenkataster des Landkreises Uckermark als Altlastenverdachtsfläche unter der ISAL-Nr. 0206731047 registriert. Die historische Recherche zum Sägewerk ergab, dass im Sägewerk nicht mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen wurde.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Die für die Bauleitpläne zu verwendenden Unterlagen und Planzeichen sind durch Rechtsverordnung geregelt – Planzeichenverordnung.

Die verwendeten Planzeichen sollen im Bauleitplan erklärt werden (Legende). Verwendet die Gemeinde andere als die für die jeweilige Festsetzung in der Planzeichenverordnung vorgegebenen Planzeichen oder verstößt sie in sonstiger Weise gegen die Planzeichenverordnung, so berührt das die Gültigkeit des Planes oder betreffende Festsetzung nur, soweit der Plan oder die Festsetzung nicht mehr die gebotene Bestimmtheit aufweist. Das Erfordernis der Bestimmtheit ergibt sich aus der rechtlichen Verbindlichkeit des Planes und seiner Qualität als inhalts- und schrankenbestimmende Regelung des Eigentums an Grundstücken.

Der Bebauungsplan muss „parzellenscharf“ in dem Sinne sein, dass der einzelne Eigentümer aus ihm (bei der Festsetzung von Baugebieten) eindeutig erkennen kann, wie er sein Grundstück oder welche Teile desselben er wie baulich nutzen darf.

Zur Auslegung des Bebauungsplanes und seiner Festsetzungen ist auch und insbesondere bei Änderungen die Begründung heranzuziehen. In der Begründung wurde eindeutig und hinreichend auf den Änderungsinhalt und dessen Ziele eingegangen. Die graphisch und textlich notwendigen Veränderungen wurden erläutert. Jeder sich für den B-Plan interessierende Bürger kann auf Grund der Aktualität und Genauigkeit der Planzeichnung diese Erläuterungen zu den Änderungen nachvollziehen. Als Plangrundlage für die Erstellung der 1. Änderung der Satzung wurde ein Auszug der aktuellen Liegenschaftskarte verwendet.

Die Planzeichenverordnung wurde beachtet und der Stand der Planung auf dem Bebauungsplan vermerkt.

- zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme wird als Hinweis auf die Planzeichnung übernommen. Die nachrichtliche Übernahme der Altlastenverdachtsfläche bewirkt eine Änderung in der Planzeichnung und damit eine erneute Auslegung.

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 04

Landesumweltamt Brandenburg
Außenstelle Frankfurt(Oder)
Ref. W 9, Wasserwirtschaft Ost
Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt (Oder)

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 07.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

1. Wasserwirtschaftliche Regionalplanung/ Bilanzierung

Entsprechend dem § 54 BbgWG weisen wir darauf hin, dass soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu befürchten und sonstige Belange nicht entgegen stehen, Niederschlagswasser zu versickern ist.

Niederschlagswasser von den dem öffentlichen Verkehr gewidmeten Flächen ist zu fassen oder unter den vorgenannten Voraussetzungen oberflächlich zu versickern.

2. Messnetze Grundwasser/ Oberflächenwasser

Grundwasser

Im peripheren Raum, südlich des Plangebietes, befindet sich eine Grundwassermessstelle des Landesumweltamtes Brandenburg. Regionalhydrologische Daten werden bei Bedarf im Antragsverfahren bereitgestellt. Die genannte Messstelle ist zu schützen und lokal zu erhalten. Zusätzlich wird darauf hingewiesen, dass der uneingeschränkte Zugang der Pegelbeobachter und Techniker zu der Messstelle zu sichern ist.

Unabhängig von den Landesmessstellen sind errichtete Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu berücksichtigen. Der Bestandsschutz ist in diesem Fall zu prüfen.

Oberflächenwasser

Im Plangebiet befindet sich keine stationäre Einrichtung der Oberflächenwasserhydrologie.

3. Gewässergüte Oberflächenwasser/ Grundwasser

Aus Sicht der Gewässergüte gibt es keine weiteren Bemerkungen zur o. g. 1. Änderung.

4. Wasserbau/ Hochwasserschutz

Im Plangebiet gibt es keine Gewässer bzw. wasserwirtschaftlichen Anlagen der 1. Ordnung keine Einwände

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

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

Auswertung der Stellungnahme:

Ifd. Nr. 05

Wasser- und Schifffahrtsamt Eberswalde
Schneidemühlenweg 21
16335 Eberswalde-Finow

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 26.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

1. Nach Durchsicht der eingereichten Unterlagen wird dem Vorhaben vom Grundsatz her aus strom- und schifffahrtspolizeilichen Sicht zugestimmt.

2. Für den HFW-Abschnitt Schwedt, HFW km 119,400 zum HFW Km 119,630 liegen Vorzugslösungen im Entwurf vor, wo sich seit der letzten Stellungnahme von 1995 bis heute hinsichtlich der Planung dieses genannten Wasserstraßenabschnittes folgender aktueller Sachstand der Trassierung ergeben hat.
3. Die Grenze der Ausbaulinie auf dem Westufer ergibt sich aus der Böschungslinie der 1 : 3 geneigten Böschung mit dem Abschnitt des Geländes zuzüglich des geplanten Betriebsweges. Diese ermittelte Ausbaugrenze liegt aufgrund der vorliegenden aktuellen Geländehöhen und der vorhandenen aktuellen DBWK westlich als die bisher von Ihnen im Bebauungsplan bereits berücksichtigte Ausbaulinie.
Als Anlage wird ein Stromkartenausschnitt übergeben, worin die Grenze in „Rot“ eingetragen ist (äußere Begrenzung des Betriebsweges nach Ausbau der HFW nach derzeitigem Kenntnisstand), bis zu der nach unserer Meinung nur gebaut werden darf.
4. Die ungehinderte Befahrbarkeit/ Erreichbarkeit der betreffenden Uferbereiche durch Bedienstete unseres Amtes darf durch Ihre geplanten Vorhaben nicht eingeschränkt werden.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
- zu 2., Dieser Teil der Stellungnahme wird wie folgt berücksichtigt:
3. u.4. Die aktuelle Ausbaulinie wird im Bebauungsplan übernommen und gekennzeichnet. Die Fläche mit der Festsetzung „Uferbegrünung“ und dem Geh- und Fahrrecht verschiebt sich um 3 m über die Ausbaulinie in nördlicher Richtung hinaus, so dass auch noch nach dem Ausbau der HFW die Erreichbarkeit der betreffenden Uferbereiche gewährleistet sein wird. Die Berücksichtigung dieser Belange erfordert eine Planänderung und die damit verbundene erneute Auslegung des geänderten Entwurfes.

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 07

Amt für Immissionsschutz
Schwedt/Oder
Dammweg 11
16303 Schwedt/Oder

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 03.09.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Der Vorliegende Planentwurf beinhaltet die Änderung des von der Bebauung freizuhaltenen Abstandes von 60 m zur bestehenden Räucheranlage der Fa. Binnenfischerei e.G. Schwedt. Das Amt für Immissionsschutz Schwedt erarbeitete im Mai 2002 eine Stellungnahme zur Ausweisung der Bauflächen und dem Heranziehen schutzbedürftiger Wohnbebauung an die vorhandene nach Bundes-Immissionsschutz-Gesetz genehmigungsbedürftige Räucheranlage der Fa. Binnenfischerei e.G. Schwedt.

Unter Berücksichtigung des Ergebnisses der vorangegangenen Beurteilung bestehen zur Verringerung des Abstandes der Wohnbaufläche zur o. g. Räucheranlage auf 40 m keine Bedenken.

Zum vorliegenden Planentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes bestehen keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

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

Auswertung der Stellungnahme:

Ifd. Nr. 08

Landkreis Uckermark
Kataster- und Vermessungsamt
Dammweg 11
16303 Schwedt/Oder

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 06.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Zur 1. Änderung der Satzung zum B-Plan Nr. 301/19/92 teilen wir Ihnen mit, dass der Verfahrensvermerk Nr. 7 entsprechend geändert werden muss.

Vorschlag für Ersatztext:

Die verwendete Planungsunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand November 2000 nach. Sie hat hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile eine geometrisch hinreichende Genauigkeit.

Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

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

Der für den 1. Entwurf verwendete Text für den Verfahrensvermerk Nr. 7 wird entsprechend dem eingereichten Vorschlag geändert.

Die Verfahrensvermerke werden unabhängig von den Planinhalten aufgestellt. Sie dokumentieren nur ein geordnetes, den rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechendes Verfahren.

Auswertung der Stellungnahme:

Ifd. Nr. 09

Staatlicher Munitionsbergungsdienst
des Landes Brandenburg
Hauptallee 116/8
15838 Waldstadt/Gemeinde Wünsdorf

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 29.07.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für die Fläche o. g. Vorhabens nicht bekannt. eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich.

Beim Auffinden von Kampfmitteln ist nach Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998 vorzugehen.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Die Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
Einwände zu den Planinhalten liegen nicht vor.

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 10

Zweckverband Ostuckermärkische
Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH
Wasserplatz 1
16303 Schwedt/Oder

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 22.07.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Die Trinkwasser- und Abwasserversorgung des in der Änderung beschriebenen Grundstückes und der Fischräucherei kann abgesichert werden.

Bei Neupflanzungen ist ein Sicherheitsabstand von 2,5 m zu den Trink- und Abwasserleitungen einzuhalten. Trink- und Abwasser-Neuerschließungen durch den ZOWA sind nur nach der Beantragung und Planung der notwendigen finanziellen Mittel gesichert.

Weitere Belange werden durch die 1. Änderung des B-Planes nicht berührt.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

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

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 12

Binnenfischerei e.G. Schwedt
Reusenstraße 6
16303 Schwedt/Oder

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 14.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Widerspruch zur Änderung der Satzung

Wir müssen feststellen, dass der Radius von 60 m ab Esse unseres Gebäudes zur Bebauungsgrenze auf 40 m verkürzt wurde.

Es ist bereits bei der jetzigen Bebauungsgrenze zu Beschwerden der Anwohner wegen Geruchsbelästigung gekommen. Außerdem wurden über unseren Wachhund Beschwerden vorgetragen, der sich während der Nacht auf dem Betriebsgelände frei bewegte. Auf Grund dieser Beschwerden sperrten wir den Hund jeden Abend in einen verschlossenen Raum.

Erfolgt die Bebauung noch näher an unser Gelände, werden mit Sicherheit auch Beschwerden der neuen Anwohner eingehen.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Diese Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Das zuständige Amt für Immissionsschutz hat auf Anfrage des damaligen Eigentümers des hier zur Rede stehenden Grundstücks die rechtliche und inhaltliche Situation geprüft und ist zu der Einschätzung gelangt, eine Reduzierung des vormals 60 m breiten Abstandes auf 40 m (Wohngebäude – Schornstein) ist gerechtfertigt und entspricht den rechtlichen, inhaltlichen und örtlichen Gegebenheiten.

Dieser Tatbestand war daher erst Anlass und Voraussetzung, das B-Plan-Änderungsverfahren einleiten zu können.

Dem Ansinnen des Eigentümers des Flurstückes 120 auf bauliche Nutzung als Wohnbauland kann aus immissionsschutzrechtlichen Gründen bei Einhaltung der genehmigungsrelevanten Kriterien bei der Fischverarbeitung/Fischräucherei gefolgt werden (Gleichbehandlungsgrundsatz bei der Berücksichtigung der Interessen der Grundstückseigentümer im gesamten Baugebiet). Im Bebauungsplanverfahren bis 1996 war einzig und allein der immissionsschutzrechtliche Ausschluss dafür verantwortlich, dieses Grundstück nicht für eine Bebauung zuzulassen. Dieser Negativ-Aspekt ist nunmehr auf Teilen des Grundstücks nicht mehr zutreffen.

Es ist jedoch einzuschätzen und zu würdigen, dass auch im Rahmen der BISchG –Genehmigung für die Räucherei eine gewisse Vorbelastung für das Gebiet und insbesondere für die unmittelbare Nachbarschaft besteht – diese Vorbelastung aus der Genehmigung heraus ist (sowieso) hinzunehmen. Eine grundsätzliche Negierung der baulichen Nutzung zum Wohnen lässt sich daraus jedoch nicht ableiten.

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 13

Bernd und Gitta Peukert
Reusenstraße 4 d
16303 Schwedt/Oder

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 29.07.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Laut ausgelegtem Bebauungsplan 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksengelände“ ist ein DS-Platz in der Reusenstraße, Höhe der Fischerei vorgesehen. Dieser Platz würde unmittelbar vor unserem Grundstück, Reusenstraße 4 d liegen, womit wir als Anwohner nicht einverstanden sind.

Auf Grund unserer diesbezüglichen Erfahrungen befürchten wir noch mehr Lärm sowie erhebliche Belästigung durch parkende Autos, Verschmutzung durch herumfliegendes bzw. liegengeliebenes Papier.

Unser Vorschlag für einen anderen Standort „DS“ wäre z. B. in der Nähe der Wohnbauten GmbH.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

Diese Stellungnahme wird berücksichtigt. Der Standort für das „DS“ wird an einen konfliktärmeren Standort verlegt.

Die Verlegung des Standortes „DS“ zieht eine Planänderung nach sich.

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 14

Ralf und Simone Schirrmeister
Baumeisterallee 41
16303 Schwedt/Oder

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 27.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

1. Laut ausgelegenen Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ ist ein „DS“-Platz in der Reusenstraße, Höhe Fischerei vorgesehen. Diesen Platz bedenken wir noch einmal zu überlegen, da wir in der Nähe des Platzes wohnen. Von dem Standort des „DS“ geht zusätzlich Lärm durch Glaseinwurf, durch ein Mehraufkommen von Autoverkehr.
2. Durch die Änderung der Baugrenze wird uns auch schon ein Stück Ruhe genommen. Wir hoffen nur, dass das Haus auch in einer eingeschossigen Bauweise entsteht.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.
Der Standort für das „DS“ wird an einen konfliktärmeren Standort verlegt.
- zu 2. Unter Würdigung der städtebaulichen Situation und dem angestrebten baulich-räumlichen Ziel wird eine entsprechende Textfestsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, die eine beabsichtigte Höhenbegrenzung der Neubebauung steuert, ohne das zulässige Maß der Nutzung auf dem Grundstück über Gebühr einzuschränken.
Im Bebauungsplan wird für das Flurstück 120 in Form einer Nutzungsschablone ein Vollgeschoss festgesetzt. Mit der Formulierung einer Abweichung von dieser Festsetzung kann ein zweites Vollgeschoss errichtet werden, wenn dieses im Dachraum eingebaut wird. Die Berücksichtigung dieser Belange (Pkt. 1 und 2) haben eine Planänderung zufolge.

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 15

Erbengemeinschaft Hasse/Szabo
i. A. Rainer Hasse
Berliner Allee 31

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 21.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

1. Das Flurstück 22/4a aus Flur 68 lässt sich einer mischgebietstypischen gewerblichen Nutzung nicht zuführen. Aufgrund der Einsprüche der Eigentümer des Wohngebäudes Baumeisterallee 15/17 und unserer Erbpächter der anderen Grundstücke sowie gesundheitlicher Probleme wollen wir auf die Errichtung einer Autowaschanlage mit Imbiss verzichten. Es ist von uns geplant, das Flurstück 22/4 a das Grundstück für die Errichtung von ein- bzw. zweigeschossigen Wohngebäuden vorzubereiten. Wir bitten um folgende Präzisierung der Auslegungsfassung des Bebauungsplanes:
 - 1.1 Die Fläche westlich der Autowerkstatt Unger sollte nicht mehr als Mischgebietsfläche (MI), sondern als Wohngebiet (WA) ausgewiesen werden.

- 1.2 Der geplante öffentliche Durchgang (Gehweg) zwischen der Bebauung längs der Baumeisterallee und der Berliner Allee sollte in dem Bereich der zukünftigen Trennlinie zwischen Mischgebiet und Wohngebiet verlegt werden. Er liegt damit sinnvoll in der Verlängerung der Baumeisterallee und ersetzt den sich hier bereits herausgebildeten sog. Trampelpfad. Der Durchgang sollte so angelegt werden, dass er nicht von Kfz befahren werden kann.
- 1.3 Wir bitten Sie, im Interesse der besseren Nutzbarkeit der Grundstücke zwischen Baumeisterallee und Berliner Allee im B-Plan den geplanten „Grünzug A“ nicht längs der Baumeisterallee, sondern im Bereich längs der Berliner Allee festzusetzen.
- 1.4 Der Bau des Garagenkomplexes auf Flurstück 22/44 aus Flur 68 wurde von der Stadt Schwedt/Oder am 28.01.1972 mit Nr. 3/72 für 14 Garagen auf Grund der damaligen Bestimmungen erteilt. Der derzeitige Zustand dieses Komplexes entspricht auf keinen Fall den heutigen Anforderungen in Bezug auf Sicherheit sowie baulichen Zustand eines Wohngebietes. Hierzu sind Auflagen als Ergänzung zum B-Plan aufzunehmen.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

zu 1 u. Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, aber nicht berücksichtigt.

1.11.1 Mit der Festsetzung des weniger sensiblen Mischgebietes (MI) gegenüber dem Allgemeinen Wohngebiet parallel zur Berliner Allee wurde unter anderem auch dem Verkehrsaufkommen und den damit verbundenen Lärm Rechnung getragen. Die Änderung der Baugebietsfestsetzung in ein „Allgemeines Wohngebiet“ würde dem Nutzer der zur Bebauung vorgesehenen Fläche ein Rechtsanspruch auf höhere Wohnruhe gegenüber dem Nutzer im Mischgebiet zugestehen.

Die Festsetzung „Mischgebiet“ hat auch für den vorhandenen Gewerbebetrieb „Auto-Teile-Unger“ nachbarschützenden Charakter. Der angrenzende Nachbar muss den vom Gewerbebetrieb ausgehenden „Lärm“ (gemäß Betriebserlaubnis bzw. Genehmigung) dulden. Die Änderung eines „Mischgebietes“ in ein „Allgemeines Wohngebiet“ initiiert nicht allein die Zulässigkeit von Wohngebäuden. Es sind ergänzende weitere Vorschriften heranzuziehen (z. B. Bundes-ImmissionsschutzG).

zu 1.2 Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.

Der geplante öffentliche Durchgang (Gehweg) wird in Verlängerung der Baumeisterallee in Richtung Berliner Allee verschoben.

Ursprünglich wurde auf Wunsch des Eigentümers der öffentliche Weg auf die westliche Seite des Grundstücks gelegt, um die geplante Autowaschanlage nicht vom Gewerbebetrieb „Auto-Teile-Unger“ zu trennen.

Die Verlegung des öffentlichen Weges erfordert eine Planänderung.

zu 1.3 Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.

Der „Grünzug A“ wurde zur Abgrenzung, Abpflanzung des „Mischgebietes“ zum „Allgemeinen Wohngebiet“ festgesetzt.

zu 1.4 Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Vorhaben, die vor In-Kraft-Treten eines Bebauungsplanes genehmigt worden sind, werden von dem Bebauungsplan nicht tangiert; sie genießen Bestandsschutz.

Mit dem Bebauungsplan können keine Sicherheitsmängel an einem bestehenden Garagenkomplex behoben werden. Verstöße gegen Bauvorschriften werden durch Bauaufsichtsbehörden untersucht.

Auswertung der Stellungnahme:

lfd. Nr. 16

Jörg Strutzke
Baumeisterallee 42
16303 Schwedt/Oder

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 28.08.2003 zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

1. Duales System DS:
Veränderung des eingetragenen Standortes in Richtung Berliner Allee (ATU, WB GmbH)
2. Für die im Uferbereich neu ausgewiesene Baufläche soll sichergestellt werden, dass ein zweites Vollgeschoss im Gebäude nur im Dachgeschoss realisiert werden kann. Es zu verhindern, dass zwei Normalgeschosse als zulässig erklärt werden.

Begründung

Die Gesamtbauhöhe des neuen Gebäudes soll sich dem Gesamtbild des Bestandes (Wohngebäude) anpassen und somit den freien Blick in die Landschaft (in Richtung Kanal) nicht über Gebühr versperren.

3. Die Festsetzung des Wegerechts (für die Allgemeinheit) zur Realisierung eines Uferweges ist zu streichen.

Begründung

Die jetzige Wegeführung (Radweg) über die Berliner Allee ist ausreichend und funktioniert.

Abwägung der Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Satzung

- zu 1. Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.
Der Standort für das „DS“ wird an einen konfliktärmeren Standort in Richtung Berliner Allee (ATU; WB GmbH) verlegt.
- zu 2. Dieser Teil der Stellungnahme wird berücksichtigt.
Unter Würdigung der städtebaulichen Situation und dem angestrebten baulich-räumlichen Ziel wird eine entsprechende Textfestsetzung im Bebauungsplan aufgenommen, die eine beabsichtigte Höhenbegrenzung der Neubebauung steuert, ohne das zulässige Maß der Nutzung auf dem Grundstück über Gebühr einzuschränken.
Im Bebauungsplan wird für das Flurstück 120 in Form einer Nutzungsschablone ein Vollgeschoss festgesetzt. Mit der Formulierung einer Abweichung von dieser Festsetzung kann ein zweites Vollgeschoss errichtet werden, wenn dieses im Dachraum eingebaut wird. Die Berücksichtigung dieser im Pkt. 1 und 2 genannten Belange haben eine Planänderung zur Folge.
- zu 3. Dieser Teil der Stellungnahme wird nicht berücksichtigt.
Die schrittweise Herstellung eines durchgängigen, öffentlich zugänglichen Uferbereichs mit einem Weg ist seit Jahren ein verfolgtes Ziel der Stadtentwicklung. Sie ist diese planungsrechtliche Sicherung sowohl im Bebauungsplan „Altes Sägewerksengelände“ als auch im zeitgleich entstandenen Bebauungsplan „Holzhafen“ bereits mit den Beschlüssen 1996 und 1998 – einem gemeinsamen und abgestimmten Ziel folgend – umgesetzt worden.

Von dieser Zielstellung wird im öffentlichen Interesse nicht grundsätzlich abgewichen. Es wird aber eine Reduzierung der Breite des Wegerechts von 5 m auf 3 m im Interesse des sparsamen Umganges mit Grundstücksflächen vorgenommen.

Ein gänzlicher Verzicht auf das Wegerecht ist jedoch unangepasst und mit dem öffentlichen Interesse nicht kompatibel.

Auf Grund der im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Hinweise und Anregungen sowie den dazu gefassten Abwägungsvorschlägen wird eine Planänderung, die Erstellung eines 2. Entwurfes zur 1. Änderung der Satzung zum Bebauungsplan Nr. 301/19/92 der Stadt Schwedt/Oder „Altes Sägewerksgelände“ notwendig.