

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.:

347/13

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

zur Vorberatung an:

Hauptausschuss

Finanzausschuss

Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss

Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss

Bühnenausschuss

Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

Datum: 10. Januar 2013

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

Hauptausschuss

Stadtverordnetenversammlung

28. Februar 2013

Betreff: Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ sowie die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fristgemäß eingegangenen Stellungnahmen geprüft und bestätigt das vorliegende Abwägungsergebnis.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Personen, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis zu informieren.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt auf Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“, bestehend aus der Planungszeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung. ...

Finanzielle Auswirkungen:

keine

im Ergebnishaushalt

im Finanzhaushalt

Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt.

Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.

Produktkonto:

Haushaltsjahr:

Erträge:

Aufwendungen:

Einzahlungen:

Auszahlungen:

Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.

Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:

Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am

Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

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

F.d.R.d.A.

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt die Begründung mit integriertem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ auf Grundlage von § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung zu beantragen.

Begründung:

Auf Grundlage des Aufstellungsbeschlusses (Beschluss-Nr. 227/15/11) wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

In Auswertung dieses Verfahrensschrittes und unter Berücksichtigung der abgegebenen Stellungnahmen wurde der Entwurf erarbeitet, der für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung notwendig ist, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung von zwei Wohngebäuden im Anschluss an die Helbigstraße sowie Elsbruchstraße zu schaffen.

Dieser Entwurf hat mit seiner Begründung, dem Umweltbericht und den wesentlich umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 4. Oktober 2012 bis 2. November 2012 öffentlich ausgelegt.

Gleichzeitig wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Die inhaltliche Wiedergabe und Auswertung der eingegangenen Äußerungen und abgegebenen Stellungnahmen sind der beiliegenden Abwägung zu entnehmen.

Nach Prüfung und Bestätigung der Abwägungsergebnisse durch die SVV und dem Beschluss über die Satzung kann die Genehmigung der Satzung bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt werden.

Stadt Schwedt / Oder

SATZUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung von zwei Wohngebäuden
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

Begründung mit Umweltbericht



Stand: Dezember 2012

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

2.2 Gegenwärtige Nutzung

2.3 Übergeordnete Planungen

2.4 Benachbarte Nutzungen

2.5 Eigentumsverhältnisse

2.6 Erschließung

2.7 Geologie und Boden

2.8 Immissions- und Lärmschutz

2.9 Sonstiges

II. PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)

4. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzung)

4.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)

4.3 Hinweise

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV. VERFAHREN

V. RECHTSGRUNDLAGEN

VI. UMWELTBERICHT

VII. ABWÄGUNG

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

0. VORBEMERKUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) aufgestellt.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht entsprechend § 2, Abs. 4 Baugesetzbuch erstellt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Begründung beigelegt, in der die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplanes ermittelt und bewertet werden.

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den privaten Wohnungsbau. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Wohnbebauung der Elsbruchstraße und der Helbigstraße ergänzt und verdichtet.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 275 und Teilen des Flurstücks 42/4 und 36 des Flurs 47 der Gemarkung Schwedt.

Es wird begrenzt durch:

- die verbleibende Teile der Flurstücke 36 und 42/4 im Nordwesten (Bebauung EFH)
- die Helbigstraße, die Flurstücke 41/1, 41/2, und 42/2, 38 im Südwesten (Bebauung Gebäude Stadtwerke bzw. Nebengelass)
- die Elsbruchstraße und Flurstück 274 im Südosten (Bebauung EFH)
- und das Flurstück 43/1 im Nordosten (unbebaut)

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Gartengrundstück (zugehörig zu Flurstück 42/4) genutzt bzw. liegt brach (Flurstück 275).

2.3 Übergeordnete Planungen

Auf Anfrage nach den Zielen der Raumordnung nach § 1, Abs. 4 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin – Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 04.06.2012 bestätigt, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Im Entwurf des FNP der Stadt Schwedt/ Oder (Stand 11/ 2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Die benachbarten Grundstücke werden durch Wohnbebauung (42/4 und 274), Bebauung mit Nebengelass (41/1, 41/2, 42/2) oder Funktionsgebäude für die Versorgung (38) genutzt. Das Flurstück 43/1 ist derzeit unbebautes Gartenland.

Das weitere Umfeld ist durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern entlang der Elsbruchstraße gekennzeichnet. Die Flurstücke 39/1, 39/2 und 40 (Helbigstraße) sind mit einem Doppelhaus bebaut.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 42/4 verlaufen der Landgraben sowie gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Alle Flurstücke des Plangebietes befinden sich in privater Hand. Die Eigentümer haben den Vorhabenträger zur Durchführung des Verfahrens bevollmächtigt. Dieser verpflichtet sich gemäß § 12, Abs. 1 (1) BauGB die Grundlagen zur Durchführung der Vorhabens- und Erschließungsmaßnahmen in einer angemessenen Frist zu schaffen.

2.6 Erschließung

*** Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über private Verkehrsflächen an die Helbigstraße und die Elsbruchstraße angeschlossen, die gemäß § 3, Abs. 4, Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraßen definiert sind.

*** Medientechnische Erschließung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Schwedt GmbH (Stellungnahme vom 15.05.2012 und 30.10.2012 sowie Telefonischer Rückfrage vom 04.07.2012 gem. Aktennotiz) gesichert. Ein Anschluss an das Fernseekabelnetz ist gemäß Aktennotiz vom 04.07.2012 nur von der Elsbruchstraße aus möglich.

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung der anfallenden Abwasser werden durch den ZOWA (Stellungnahme vom 03.05.2012 und 11.10.2012) gewährleistet. Eine Anbindung an die städtische Regenentwässerung ist gemäß Mitteilung des Fachbereichs Hoch- und Tiefbau, Abt. Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/Oder vom 16.05.2012 nicht möglich.

2.7 Geologie und Boden

Für das Plangebiet wird auf folgenden Schichtenaufbau geschlossen:

Die vorhandene Mutterbodenschicht wird von Fein- und Mittelsande unterlagert. Der Grundwasserspiegel schwankt in Verbindung mit dem Wasserstand des Landgrabens und liegt in der Regel bei 1,00 bis 1,50 m unter Geländeoberfläche. Für den Neubau der geplanten Wohnhäuser ist das Erstellen eines Baugrundgutachtens zwingend erforderlich.

Generell lässt der anstehende Baugrund eine Versickerung zu. Diese ist jedoch bei Hochwasser oder Frost behindert. Entsprechend Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vom 08.06.2012 wird das anfallende, überschüssige Wasser in den Landgraben eingeleitet. Dazu sind entsprechende Dienstbarkeiten zu Gunsten der Grundstücke des Plangebietes und zu Lasten des Restflurstücks 42/4 als Leitungsrecht grundbuchlich zu sichern.

Weiterhin sind bei der Errichtung von Kellern dem Stand der Technik entsprechende Abdichtungen zu berücksichtigen. (Mitteilung Fachbereich Hoch- und Tiefbau, Abt. Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/Oder vom 16.05.2012 und Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012).

2.8 Immissions- und Lärmschutz

*** Vorbemerkungen**

Bei den Planungen wird das zum jetzigen Zeitpunkt gültige Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Für die Einschätzung der Auswirkungen schädlicher Immissionen auf das Plangebiet werden die Entfernungen zu örtlichen Gewerbe- und Industrieansiedelungen ermittelt.

Eine Beurteilung des Plangebietes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird nicht durchgeführt, da das Plangebiet das bestehende Wohngebiet lediglich ergänzt. Angaben über die in der DIN beschriebenen Orientierungswerte liegen nicht vor.

Stattdessen werden die Grundlagen für einen Nachweis des baulichen Schallschutzes lt. DIN 4109 vorgegeben. Dabei wird die Untersuchung „über die verkehrlichen Auswirkungen des Stadtumbaus in der Gesamtstadt Schwedt/ Oder – Erhebung des fließenden Verkehrs“ (Diagramm, Seite 19, Zählstelle 18 vom 20.06.2005) herangezogen.

*** Immissionsschutz**

Die Entfernungen zu den ausgewählten Industrieansiedlungen wurden aus dem Stadtplan (M 1: 15000) ermittelt. Sie betragen

zur:	1. PCK- Raffinerie GmbH	3,00 km
	2. Industriegebiet Breite Allee	1,70 km
	3. LEIPA Georg Leinfelder GmbH	2,20 km
	4. Landprodukte GmbH Schwedt	0,35 km
	5. Butting GmbH & Co. KG	1,80 km
	6. Olbrechts Blumenland GmbH	0,30 km

Es wird eingeschätzt, dass keine schädlichen Immissionen auf das Plangebiet einwirken.

Entsprechend Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 28.11.2012 stellt sich das Vorhaben nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht besteht zur vorliegenden Planung kein Bedenken.

*** Schallschutz**

Der Abstand der bebaubaren Fläche beträgt ca. 25 m zur Helbigstraße, zur Elsbruchstraße ca. 33 m (Bebauung in zweiter Reihe). Die Elsbruchstraße ist eine reine Anliegerstraße mit geringem Verkehrsaufkommen.

Für die Richtungen Vierradener Chaussee und Helbigstraße sind die folgenden Nachweise zu beachten:

Vierradener Chaussee:

Entfernung: 300 m (minimale Entfernung von Außenwand zur Straßenmitte lt. DIN 18005)

Verkehrsbelastung: Quelle: sh. Vorbemerkung

Kfz gesamt: 9960/d

davon LKW: 580/d → LKW- Anteil: 6%

Einstufung lt. DIN 4109, Bild 1, Zeile C:

$L_{Am} = 51 \text{ dB(A)}$, keine Zuschläge

Einordnung lt. Tabelle 8, Zeile 1, Lärmpegelbereich I:

erf. $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$

keine Korrekturbeiwerte (lt. Tab. 9)

Lt. Tab. 10, Zeile 1 sind für die dargestellten Flächenverhältnisse Wand/ Fenster die Schalldämmmaße durch den jeweiligen Objektplaner nachzuweisen.

Helbigstraße:

Entfernung: 35 m (minimale Entfernung von Außenwand zur Straßenmitte lt. DIN 18005)

Verkehrsbelastung: Quelle: sh. Vorbemerkung
Kfz gesamt: 7510/d
davon LKW: 260/d → LKW- Anteil: 3,5%

Einstufung lt. DIN 4109, Bild 1, Zeile D:
 $L_{Am} = 62$ dB, keine Zuschläge

Einordnung lt. Tabelle 8, Zeile 3, Lärmpegelbereich III:
erf. $R'_{w, res} = 35$ dB
keine Korrekturbeiwerte (lt. Tab. 9)

Lt. Tab. 10, Zeile 2 sind für die dargestellten Flächenverhältnisse Wand/ Fenster die Schalldämmmaße durch den jeweiligen Objektplaner nachzuweisen.

2.9 Sonstiges

* **Altlasten**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Jedoch können bei Schachtarbeiten Fundamente der früheren Bebauung mit Gewächshäusern und Nebenglass aufgefunden werden.

* **Kampfmittel**

Kampfmittel sind lt. Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.06.2012 auf der Fläche des Plangebietes nicht vorhanden. Maßnahmen zur Kampfmittelberäumung sind nicht erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die nächste örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu informieren.

* **Hochwasserschutz**

Lt. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 liegt das Plangebiet im überschwemmungsgefährdeten Bereich.

Die Hinweise zur baulichen Vorsorge entsprechend Stellungnahme sind eingearbeitet.

* **Wasserwirtschaft**

In der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 und 28.11.2012 wird darauf hingewiesen, dass die Grundstückseigentümer die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie Probebohrungen und Pumpversuche auf Grundlage des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhalts (WHG) dulden müssen, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient.

* **Denkmalschutz**

In der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.05.2012 wird darauf hingewiesen, dass eine baubegleitende archäologische Untersuchung der Eingriffe in den Baugrund tiefer 30 cm durchzuführen ist.

II PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)

Durch die Bebauung der Flurstücke 42/4 und 274 entstand dazwischen ein nicht bebauter Freiraum, der hier das Plangebiet bildet. Zuwegungen werden durch die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Die entstehenden Baugrundstücke lassen als Ziel der Planung die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu.

4. Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzungen)

- WA** Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die textlichen Festsetzungen über die Zulassung oder den Ausschluss der in der BauNVO genannten Nutzungen sind zu beachten.
- Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung.
- GRZ 0,4** zulässige Grundflächenzahl 0,4
Für die bebaubare Fläche der Grundstücke wird als Obergrenze gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO die zul. GRZ mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zul. überbaubaren Grundfläche gemäß § 19, Abs. 4, S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.
- Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird die festgesetzte private Verkehrsfläche in der Flächenbilanz nicht berücksichtigt.
- E** Einzelhaus
Die Anordnung von Reihen- oder Doppelhäusern im Plangebiet ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche in Verbindung mit der zul. GRZ nicht sinnvoll und wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.
- II*** Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei die einschränkende textliche Festsetzung zu beachten ist. Die Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

- PV** private Verkehrsfläche
Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung einer befahrbaren Zufahrt der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke zur Elsbruch- und Helbigstraße. Weiterhin ermöglichen diese Flächen die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet.
- Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) können diese Flächen zu maximal 60% versiegelt und aus der Flächenbilanz herausgenommen werden.
- 01** Die Querung des Baugebietes durch eine Hochdruckgasleitung St 150 ist durch eine grundbuchliche Eintragung des Leitungsrechts zu Gunsten der Stadtwerke Schwedt GmbH zu sichern. Entsprechend Stellungnahme der Stadtwerke Schwedt GmbH vom 15.05.2012 wird in der Planung ein 4,00 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, auf dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen bzw. sonstige Einwirkungen, die den Bestand oder den Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, ausgeübt werden.
- Die Errichtung von Parkplätzen ist jedoch gemäß o.g. Stellungnahme nach Abstimmung mit der Stadtwerke Schwedt GmbH zulässig.
- 02** Grunddienstbarkeit für Leitung zur Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser vom Flurstück 275. Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird das überschüssige Oberflächenwasser des Flurstückes 275 in den Landgraben abgeleitet. Das entsprechende Leitungsrecht ist zu Gunsten dieses Flurstücks im Grundbuch zu verankern.

4.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)

Art und Maß der bauliche Nutzung

- WA** Allgemeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung. Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle weiteren in § 4, Abs. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

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

Damit fügen sich die Wohngebäude in die umgebende Bebauung ein.

Grünfestsetzungen

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ist je 40 m² neuversiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen. Dabei werden an Obstbäume keine Forderungen zum Stammumfang gestellt. Alle anderen in der Pflanzliste enthaltenen Bäume sind mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

4.3 Hinweise

*** Denkmalschutz**

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher historischer Ansiedlungen innerhalb des Odertals. Da bei den erforderlichen Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0,30 m mit der Beeinträchtigung von Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird eine baubegleitende Überwachung durch einen zugelassenen Archäologen festgelegt.

*** Plangrundlage**

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem Amtlichen Lageplan des Büros Werner und Beutel vom 21.02.2012 entwickelt.

III AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt zu einer Verdichtung der Bebauung am Übergang der Bebauung der Stadt Schwedt/ Oder in den landwirtschaftlich genutzten Bereich. Es erfolgt die Errichtung von zwei Wohnhäusern (EFH).

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist gesichert, ebenso die technische Versorgung. Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht betrachtet.

Der Vorhabenträger sichert die Erschließung des Baugebietes privat. Er verpflichtet sich gemäß § 12, Abs. 1 (1) BauGB die Grundlagen zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen in einer angemessenen Frist zu schaffen.

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Schwedt/ Oder keine Aufwendungen.

IV VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder wurde am 24.11.2011 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/ Oder gefasst und im Amtsblatt der Stadt Schwedt/ Oder „Schwedter Rathausfenster“ Nr. 12/2011 am 21.12.2011 veröffentlicht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß BauGB § 3, Abs. 1 in der Zeit vom 05.04.2012 bis zum 10.05.2012 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4, Abs. 1 BauGB wurden frühzeitig mit Schreiben vom 23.04.2012, 25.04.2012 und 11.05.2012 insgesamt 6 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planverfahren ersucht. Aus dieser Beteiligung resultieren 5 Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, 2 Mitteilungen von Fachbereichen der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder sowie 1 Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg. In dieser Mitteilung wird bestätigt, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Äußerungen und Erörterungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die in den Stellungnahmen eingegangenen Einwendungen und Hinweise wurden in den Planentwurf eingearbeitet.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde auf Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 13.09.2012 in der Zeit vom 04.10.2012 bis 02.11.2012 öffentlich ausgelegt (Bekanntmachung Amtsblatt für die Stadt Schwedt/ Oder, Ausgabe 09/2012).

Gemäß § 4, Abs. 2 BauGB erfolgte mit Schreiben vom 05.10.2012 und 08.10.2012 die Einholung von Stellungnahmen von insgesamt 5 Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Gleichzeitig wurden 3 Fachbereiche der Stadtverwaltung der Stadt Schwedt/ Oder um Stellungnahme gebeten.

Die im Rahmen dieses Verfahrensschrittes eingegangenen Stellungnahmen und die darin enthaltenen Hinweise führten nicht dazu, die Grundzüge der Planung des Entwurfes zu ändern. Die gegebenen Hinweise wurden eingearbeitet.

Äußerungen und Erörterungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26.05.2004 (GVBl. I/2004, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Stadt Schwedt / Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung von zwei Wohngebäuden
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

Umweltbericht

SATZUNG

Schwedt/ Oder, Dezember 2012

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG, AUFTRAG, AUFGABENSTELLUNG

2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES
 - 2.1 Lage und Abgrenzung
 - 2.2 Darstellung des Vorhabens
 - 2.3 Ziele des Umweltschutzes aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
 - 2.4 Flächenbilanz

3. BESTANDSAUFNAHME IM PLANGEBIET
 - 3.1 Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
 - 3.2 Grund- und Oberflächenwasser (Schutzgut Wasser)
 - 3.3 Geologie/ Geomorphologie (Schutzgut Boden)
 - 3.4 Klima (Schutzgut Luft und Klima)
 - 3.5 Kultur- und Sachgüter (Schutzgut Kultur, sonstige Sachgüter)
 - 3.6 Wohnen und Erholen (Schutzgut Mensch)
 - 3.7 Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft)

4. PROGNOSE ÜBER DIE ERMITTLUNG DES UMWELTZUSTANDES
 - 4.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 4.1.1 Beeinträchtigung der Fauna und Flora
 - 4.1.2 Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser
 - 4.1.3 Beeinträchtigung des Bodens
 - 4.1.4 Beeinträchtigung des Klimas
 - 4.1.5 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern
 - 4.1.6 Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung
 - 4.1.7 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
 - 4.1.8 Zusammenfassung
 - 4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT
 - 5.1 Flora und Fauna
 - 5.2 Grund- und Oberflächenwasser
 - 5.3 Boden

6. ZUSAMMENFASSUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder

UMWELTBERICHT

1. VERANLASSUNG, AUFTRAG, AUFGABENSTELLUNG

Der Umweltbericht wird auf Grund der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder und auf Grundlage von § 2, Abs.4 des BauGB erarbeitet. Ziel ist das Erfassen von möglichen Beeinträchtigungen der im folgenden betrachteten Schutzgüter durch das Umsetzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Beauftragung erfolgt durch den Vorhabensträger.

2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAMES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Schwedt/ Oder im westlichen Randgebiet des Stadtteils „Neue Zeit“, in der zweiten Reihe zur Elsbruch- und Helbigstraße. Der Planbereich befindet sich im Außenbereich, aber im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

In den Richtungen NO, SO und SW schließen sich bebaute Grundstücke und Verkehrswege an den Geltungsbereich an. Lediglich im NW erfolgt ein Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Terrain. Das weitere Umfeld wird durch gärtnerisch genutzte Flächen und den Landgraben charakterisiert.

2.2 Darstellung des Vorhabens

In zweiter Reihe ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit den erforderlichen Nebenanlagen geplant. Bei der äußeren Gestaltung ist dabei das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand maßgebend.

* **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über private Verkehrsflächen an die Helbigstraße und die Elsbruchstraße angeschlossen, die gemäß § 3, Abs. 4, Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraßen definiert sind.

*** Medientechnische Erschließung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Schwedt GmbH (Stellungnahme vom 15.05.2012, 30.10.2012 und telefonischer Rückfrage vom 04.07.2012 gem. Aktennotiz) gesichert. Ein Anschluss an das Fernsehkabelnetz ist nur von der Elsbruchstraße aus möglich (Aktennotiz vom 04.07.2012).

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung der anfallenden Abwasser werden durch den ZOWA (Stellungnahme vom 03.05.2012 und 11.10.2012) gewährleistet. Eine Anbindung an die städtische Regenentwässerung ist gemäß Mitteilung Fachbereich Hoch- und Tiefbau, Abteilung Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder vom 16.05.2012 nicht möglich.

2.3 Ziele des Umweltschutzes aus relevanten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Für das anstehende Verfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a, Abs. 3, BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 18, Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148) zu beachten.

Gleichzeitig wird das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft und passt sich mit dieser Festsetzung der umgebenden Bebauung an.

Die Grenzen des Plangebietes sind so festgelegt, dass erforderliche Einschränkungen von Schutzgütern nicht zu erwarten sind bzw. so klein wie möglich gehalten werden.

2.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	1874 m ²	davon
- private Verkehrsfläche:	247 m ²	Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird die private Verkehrsfläche mit maximal 60% versiegelt. Sie entfällt in der Flächenbilanz.
- Restfläche:	1627 m ²	

- bebaubare Fläche 40% (GRZ 0,4): 651 m²
Eine Überschreitung der GRZ lt.
§ 19, Abs. 4, S. 2 BauNVO wird
ausgeschlossen.

Entsiegelungen (lt. Luftbild Brandenburg Viewer vom 25.06.2012):

1. Altes Gewächshaus	16 x 8 =	128 m ²
2. Nebengelass	3 x 5 =	15 m ²
3. Nebengelass (hälftig)	16 x 6/2 =	48 m ²
4. Nebengelass	12 x 6 =	72 m ²
<hr/>		
Summe Entsiegelung:		263 m ²

Neuversiegelung: 651 m² - 263 m² = 388 m²

3. BESTANDSAUFNAHME IM PLANGEBIET

3.1 Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Das Plangebiet stellt im derzeitigen Zustand ein durch den Menschen genutztes Areal dar, in dem außer dem Bewuchs mit einer Grasnarbe und einer Heckenbepflanzung keine weiteren pflanzlichen Besiedelungen nachweisbar sind. Vögel, Kleinsäuger und Insekten finden nur bedingt Schutz und Lebensraum.

Die Tierwelt beschränkt sich, da die Grundstücke eingezäunt sind, auf Kleinnager, meist Feldmäuse, sowie Insekten und einige Lurche, die speziell im nahen Landgraben Hauptunterschlupf finden.

3.2 Grund- und Oberflächenwasser (Schutzgut Wasser)

Eine Versiegelung ist immer ein Eingriff in das Schutzgut Wasser. Die geringe Ausdehnung des Plangebietes und die Festlegung, dass anfallendes Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, reduzieren die negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser deutlich. Die als Vorleistung erbrachten Entsiegelungen (Abriss Nebengelass und Gewächshäuser gemäß Flächenbilanz) werden bei der Bewertung berücksichtigt.

3.3 Geologie/ Geomorphologie (Schutzgut Boden)

Jegliche Versieglung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Daher ist der Boden bei der zu erwartenden Bautätigkeit zu schützen und seine Funktionsfähigkeit zu erhalten. Durch technische Maßnahmen ist die komplette Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken zu gewährleisten.

3.4 Klima (Schutzgut Luft und Klima)

Wesentlich erhöhte Immissionen von Luftschadstoffen durch die geplanten Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten. Eine klimatechnische Betrachtung ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht relevant.

3.5 Kultur- und Sachgüter (Schutzgut Kultur, sonstige Sachgüter)

In der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt, jedoch ist mit Bodendenkmalen zu rechnen.

3.6 Wohnen und Erholen (Schutzgut Mensch)

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern (Einfamilienhäuser). Abgesehen von den Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.7 Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft)

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich einer bestehenden Bebauung und ergänzt diese. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird nur unwesentlich verändert. Der Charakter der Landschaft bleibt unverändert.

4. PROGNOSE ÜBER DIE ERMITTLUNG DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

4.1.1 Beeinträchtigung der Fauna und Flora

Die geplante Bebauung und damit verbundene Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Dieser wird durch die geringe flächenmäßige Ausdehnung des Gebietes unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung deutlich relativiert.

Entsprechend der aufgestellten Flächenbilanz können max. 388 m² im ausgewiesenen WA und 148 m² der privaten Verkehrsfläche neu versiegelt werden. Das entspricht maximal 30% des Plangebietes. Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wurden Ausgleichmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde vereinbart.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

4.1.2 Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin auf dem Grundstück versickert. Das Grundwasser ist durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird für den Fall, dass die Versickerung in Frost- oder Hochwasserperioden nicht möglich ist, das anfallende Wasser aus den zu errichtenden Sickerschächten über eine grundbuchlich zu sichernde Leitung DN 200 in den Landgraben abgeführt. Damit werden die Hinweise aus der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 umgesetzt.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

4.1.3 Beeinträchtigung des Bodens

Durch die Versiegelungen wird die Funktion des Schutzgutes Boden eingeschränkt. Ein Ausgleich ist erforderlich. Lt. Flächenbilanz werden im WA 388 m² und in der privaten Verkehrsfläche 148 m² neuversiegelt. Das entspricht ca. 30% des Plangebietes. Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird als Ausgleichmaßnahme die Pflanzung von einem einheimischen Baum lt. Pflanzliste je 40 m² Neuversiegelung vorgenommen. Damit werden die Hinweise aus der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 15.05.2012 umgesetzt.

Die Beeinträchtigungen werden letztlich als nicht erheblich eingeschätzt.

4.1.4 Beeinträchtigung des Klimas

Es liegen keine Beeinträchtigungen des Klimas vor.

4.1.5 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgütern

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Diese können durch die geplanten baulichen Maßnahmen zerstört oder beeinträchtigt werden. Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird eine baubegleitende archäologische Untersuchung der Eingriffe in den Baugrund tiefer 30 cm durchgeführt. Damit werden die Hinweise aus der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde vom 15.05.2012 umgesetzt.

Die Beeinträchtigung wird als gering eingeschätzt

4.1.6 Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung

Eine Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

4.1.7 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes durch die Errichtung von zwei Wohnhäusern liegen nicht vor, da die geplante Maßnahme in ihrer räumlichen Ausdehnung zu klein ist.

4.1.8 Zusammenfassung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeiten
Mensch	keine	-
Pflanzen/ Tiere	sehr gering	-
Boden	gering	-
Wasser	sehr gering	-
Luft/ Klima	keine	-
Landschaft	keine	-
Kultur- u. Sachgüter	gering	-
Wechselbeziehungen	keine	-

Legende Erheblichkeiten:

- nicht erheblich
- * weniger erheblich
- ** erheblich
- *** sehr erheblich

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da keine planbaren Veränderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eintreten.

5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5.1 Flora und Fauna

Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) unterstützt die geplante Ersatzpflanzung von einem einheimischen Laubbaum je 40 m² versiegelter Fläche die Ansiedlung von Vögeln und Insekten in Plangebiet.

5.2 Grund- Oberflächenwasser

Die Festsetzung, dass Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern ist, unterstützt den Wasserhaushalt im Plangebiet.

Gemäß Abstimmung mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird für den Fall, dass die Versickerung in Frost- oder Hochwasserperioden nicht möglich ist, das anfallende Wasser vom Flurstück 275 und Teilen des Flurstücks 42/4 über eine grundbuchlich zu sichernde Leitung DN 200 in den Landgraben abgeführt.

5.3 Boden

Der Boden ist während der Bauarbeiten zu schützen, speziell der Mutterboden ist vorschriftsmäßig auf dem Grundstück zu lagern. Verdichtungen sind auf den notwendigen Bereich zu beschränken. Mit der Festsetzung zur Pflanzung von einem einheimischen Laubbaum je 40 m² versiegelter Fläche wird die Wasserhaltung des Bodens verbessert und der Wurzelbereich unterstützt die Tierwelt.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Planung erschließt zwei Grundstücke zur Bebauung mit Wohngebäuden. Die Untersuchung zeigt, dass einige Schutzgüter bei der Ausführung der Planung nicht negativ tangiert werden (Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter, Luft und Klima).

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und besonders Boden sind durch die zu erwartende Versiegelung vorhanden. Diesen Beeinträchtigungen wird mit der Festsetzung zur Versickerung des Regenwassers, den besonderen Schutz des Bodens während der Bauphase und der Pflanzung einheimischer Laub-

bäume entgegengewirkt. Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen sind im Plangebiet nicht möglich.

Wechselwirkungen aus der Überlagerung der Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter können ausgeschlossen werden. Es wird erwartet, dass bei Umsetzung der Planung das bisher brachliegende Areal eine qualitative Aufwertung durch die Wohnnutzung erfährt.

Stadt Schwedt / Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung von zwei Wohngebäuden
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

ABWÄGUNG

Schwedt/ Oder, Dezember 2012

TEIL A - STATISTIK

Einholung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen Planentwurf mit Schreiben vom 05.10.2012 (Fachbereiche) bzw. 08.10.2012

- Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum Bebauungsplanentwurf gemäß § 4, Abs. 2 BauGB sind:
 - 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden.
- Im Ergebnis dieses Verfahrens sind:
 - 4 Stellungnahmen in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einzubeziehen.
- Von den einbezogenen Stellungnahmen enthalten insgesamt:
 - 2 Stellungnahmen Anregungen zum Planentwurf, wobei keine dieser Stellungnahmen Anregungen enthält, die zu einer Änderung/ Ergänzung der Planinhalte des Entwurfs führte.

TEIL B - STATISTIK

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 04.10.2012 bis einschließlich 02.11.2012

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Planentwurfs ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit zum Planentwurf ein.

Projekt:

Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Eisbruchstraße“ in Schwedt

Hier:

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und § 3, Abs. 2 BauGB

TÖB:

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 28.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
Postfach 05 10 01 | 14476 Potsdam

Stadt Schwedt/Oder
Stadtplanung
Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

Landesamt für Umwelt,
Gesundheit und
Verbraucherschutz
Regionalabteilung Ost

Bearb.: Frau Katrin Börner
Gesch.-Z.:LUGV_RO4-
3700/389+54#226479/2012
Haustel: +49 3332 441 722
Fax: +49 3332 441-777
Internet: www.lugv.brandenburg.de
Katrin.Boerner@LUGV.Brandenburg.de

Frankfurt (Oder), 28. November 2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Eisbruchstraße" in Schwedt/Oder

Zum Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung von zwei Wohnhäusern an der Helbigstraße/Eisbruchstraße" gebe ich Ihnen zu den Belangen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz folgendes bekannt:

1. Belang Immissionsschutz (§ 50 BImSchG i.V. § 1 Abs. 6 BauGB)

Das Vorhaben dient der Errichtung von zwei Wohngebäuden. Die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsbelastung wurden dargelegt. Die Entfernung zu den störfallrelevanten Anlagen ist gegenüber dem Geltungsbereich > 2300 m. Die Entfernungen zu den gewerblichen Nutzungen wurden dargelegt.

Das Vorhaben stellt sich nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.

2. Belang Wasserwirtschaft

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des VBP werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost betrieben. Die vorangegangene Stellungnahme behält somit ihre Gültigkeit.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Beauchtenanschrift:
Müllroser Chaussee 50

15236 Frankfurt (Oder) Tel: +49 0335 590-3231

Fax: +49 0335 590-3146

Hauptbüro:
Siebinger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienke

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und § 3, Abs.2 BauGB

TÖB: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 28.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Seite 2 von 2

**Landesamt für Umwelt,
Gesundheit und
Verbraucherschutz**
Regionalabteilung Ost

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planiflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.

3. Belang Naturschutz

Das Fachreferat wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Die naturschutzrechtlichen Belange können zurzeit nicht geprüft werden.

Katrin Börner

Dieses Dokument wurde am 28. November 2012 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
 „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Eisbruchstraße“ in Schwedt
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und § 3, Abs. 2 BauGB

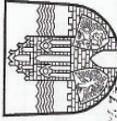
TÖB Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt vom 13.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Landkreis Uckermark - Der Landrat -

Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

EINGEGANGEN
 15. Nov. 2012
 Erl... 26296 / M
 Frau Uckermark, Bst. 2017/17



Nebenerstelle:

Stadt Schwedt/Oder
 Lindenallee 25-29
 16303 Schwedt/Oder

Dezernat: I
 Amt: Bauordnungsamt
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Bearbeiter(in): Herr Krause
 Zimmer-/Haus-Nr.: 331 / 1
 Telefon-Durchwahl: 03984/70-4665
 Telefax: 03984/70-2300
 E-Mail: reinhard.krause@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	08.10.12 / Eingang 09.10.12	63-02472-12-47	13.11.2012

Grundstück	Schwedt/Oder, Schwedt,	Schwedt,
Gemarkung	Schwedt	Schwedt
Flur	47	47
Flurstück	275	42/4
Vorhaben	VBP "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße / Eisbruchstraße"	

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

- Stadt/Gemeinde/Amt: Schwedt/Oder
- Flächennutzungsplan
- Bebauungsplan
- Bebauungsplan der Innentwicklung
- vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)
- sonstige Satzung
- Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße / Eisbruchstraße

Fristablauf für die Stellungnahme am: 13.11.2012

Konto der Kreisverwaltung:
 Sparkasse Uckermark
 Kto.-Nr.: 3424001391 (BLZ 170 560 60)
 IBAN: DE8770560603424001391
 BIC: WELADED1UMP

Steuernummer: 062/14901062
 Telefon-Vermittlung: 03984 70-0
 Internet: www.uckermark.de

Sprechzeiten:
 Mo. - Di.: 08:00 bis 12:00 Uhr
 Di.: 08:00 bis 12:00 Uhr
 Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Vom Landkreis Uckermark angegebene E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Sie dienen nicht der Übermittlung rechtsverbindlicher Erklärungen und Anträge, die nach geltendem Recht der Schriftform bedürfen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und § 3, Abs. 2 BauGB

TÖB Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt vom 13.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Seite 2 von 2
63-02472-12-47
13.11.2012

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

Keine Einwände

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

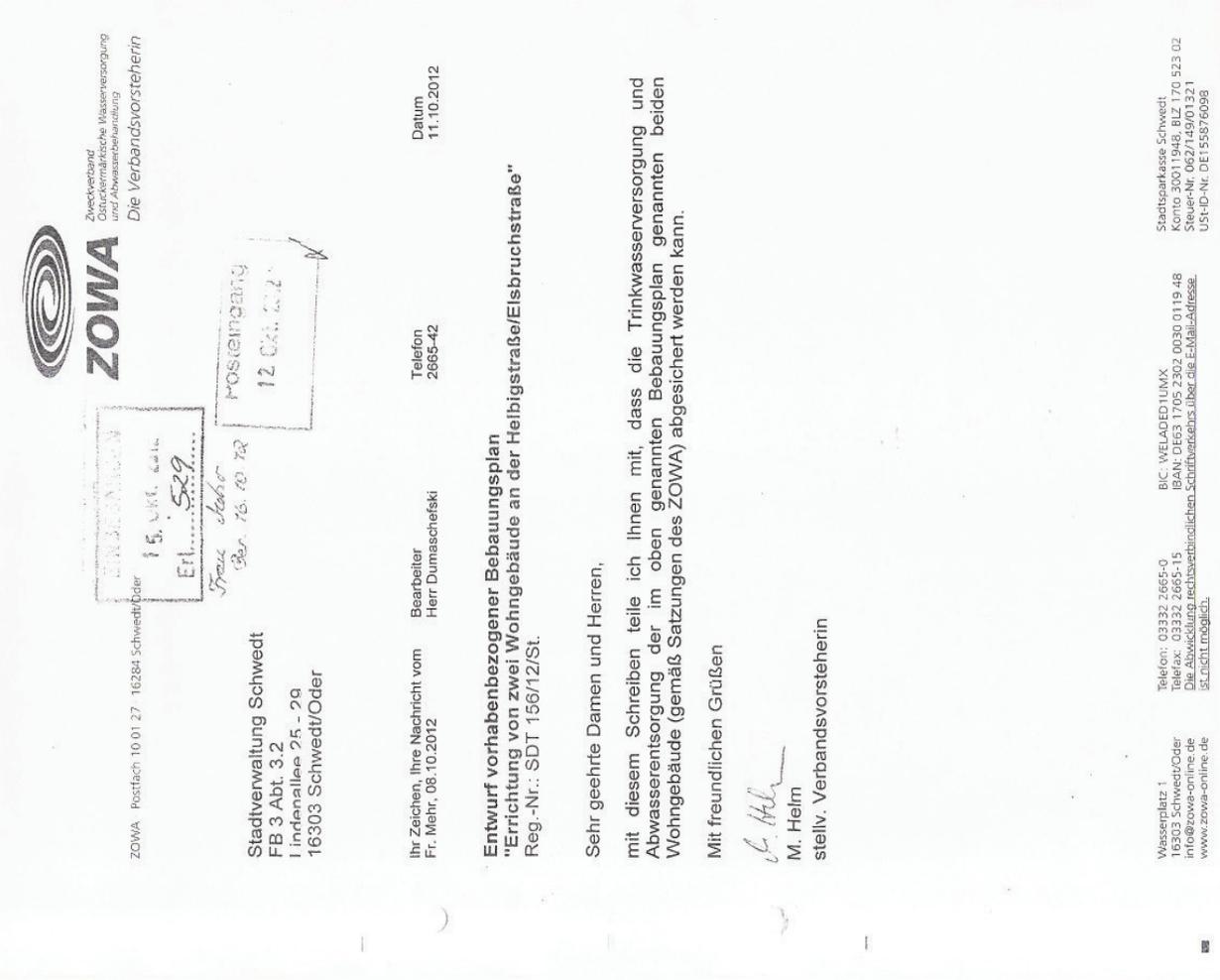
Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

im Auftrag


Detlef Wolf
stellv. Amtsleiter

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und § 3, Abs. 2 BauGB

TÖB: Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung vom 11.10.2012 Prüfung/ Abwägungsvorschlag



Die ausführende Firma hat diese Unterlagen eigenverantwortlich zu prüfen und Unstimmigkeiten vor Baubeginn mit dem Ersteller dieser Unterlage zu klären. Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte gemäß DIN 31 vor.
FÜR NICHT ABGENOMMENE BAUTEILE WIRD KEINE HAFTUNG ÜBERNOMMEN!



DIN 200 - Überlauf Sicherungsschicht mit Einleitung in Landgraben.
 Grundbuchliche Sicherung des Leitungsrechts zu Gunsten aller entstehenden Baugrundstücke

Grundbuchliche Sicherung des Leitungsrechts zu Gunsten Flurstück 275



d			
c			
b			
a			
Index	Datum	Art der Änderung	
Bauplanung Andreas Gaier Datum: 17.07.2012 Bearbeiter: Gaier Projekt - Stadt - Frankfurt - Beckhaus 16303 Schuedt/Oder - Berliner Straße 10 Tel./Fax: 0332-267008 - 0332-267008 e-mail: Bauplanung@gaier-entscheid.de			
Bauvorhaben Vorhabenbezogener Bebauungsplan		Bauherr/Auftraggeber: Herr Günter Holter 16303 Schuedt/Oder	
Bauort: 16303 Schuedt/Oder Helbigstraße/Eisbrunnsstraße		Unterschrift des Bauherrn	
Baurecht/Platzbezeichnung Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhaben- bezogenen Bebauungsplan Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Eisbrunnsstraße		Bl.-Nr.: E 01	
Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei Herr. DI Andreas Gaier.			

Stadt Schwedt / Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung von zwei Wohngebäuden
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

Protokolle bzw. Aktennotizen

Schwedt/ Oder, Dezember 2012

Protokoll über die Umsetzung der Hinweise und Forderungen in der Stellungnahme des LK Uckermark

Das Protokoll umfasst die Festlegungen der am 08.06.2012 geführten Gespräche bei den aufgeführten Behörden.

1. Untere Naturschutzbehörde (Herr Giering)

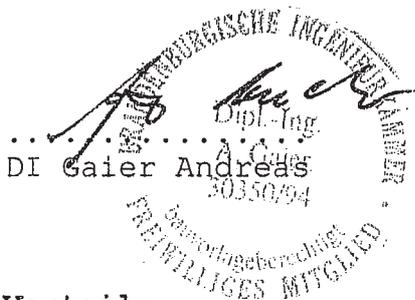
- Die bereits abgerissenen Gewächshäuser und das Nebengelass (Luftbild 2009) werden als Entsiegelung in der Flächenbilanz berücksichtigt.
- Die im B- Plan gekennzeichneten privaten Verkehrsflächen werden nicht in der Ökobilanz berücksichtigt. Zu diesen Flächen wird festgelegt, dass der Versiegelungsgrad maximal 60% betragen darf.
- Als Ausgleichsmaßnahme wird je 40 m² Neuversiegelung ein heimischer Laubbaum bzw. ein Obstbaum gepflanzt.
- Es werden keine Baugrenzen festgelegt.
- Die Flächenbilanzierung wird in den Umweltbericht aufgenommen.

2. Untere Denkmalschutzbehörde (Herr Schulz)

- In die textlichen Festsetzungen wird der Vermerk aufgenommen, das im Plangebiet mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher ungekannten Bodendenkmalen zu rechnen ist, aufgenommen.
- Eine Baubegleitende Kontrolle der Ausschachtarbeiten durch einen Archäologen wird vorgeschrieben.

3. Untere Wasserbehörde (Herr Ratzke)

- Das von Dachflächende anfallende Regenwasser ist in Sickerschächten zu versickern. Diese erhalten einen Überlauf, der die Sickerschächte für den Fall entwässert, dass Frost bzw. hoher Grundwasserstand eine normale Versickerung unmöglich machen.
Dieser Überlauf wird über das Restflurstück 42/4 in den Landgraben eingeleitet. Eine entsprechende Grunddienstbarkeit ist zu Gunsten der im Baugebiet entstehenden Parzellen zu bestellen.
- Auf eine förmliche Beantragung bei der unteren Wasserbehörde wird verzichtet.



Verteiler:

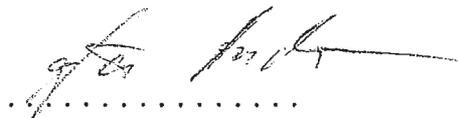
- Frau Meer (Stadtverwaltung Schwedt)
- Herr Wolter (Planträger)
- Herr Giering (LK Uckermark - untere Naturschutzbehörde)
- Herr Schulz (LK Uckermark - untere Denkmalschutzbehörde)
- Herr Ratzke (LK Uckermark - untere Wasserschutzbehörde)

Aktennotiz

Die Aktennotiz umfasst die Festlegungen des mit den Stadtwerken Schwedt GmbH geführten Gesprächs (Telefonat vom 04.07.2012 mit Herrn Pachmann):

Die medientechnische Erschließung seitens der Stadtwerke Schwedt GmbH zur Sicherstellung der Versorgung mit Gas und Strom ist gesichert.

Der Anschluss an das Fernseekabelnetz ist nur von der Elsbruchstraße aus möglich.



.....
DI Gaier Andreas

Verteiler:

- Frau Meer (Stadtverwaltung Schwedt)
- Herr Wolter (Planträger)
- Herr Pachmann (Stadtwerke Schwedt)