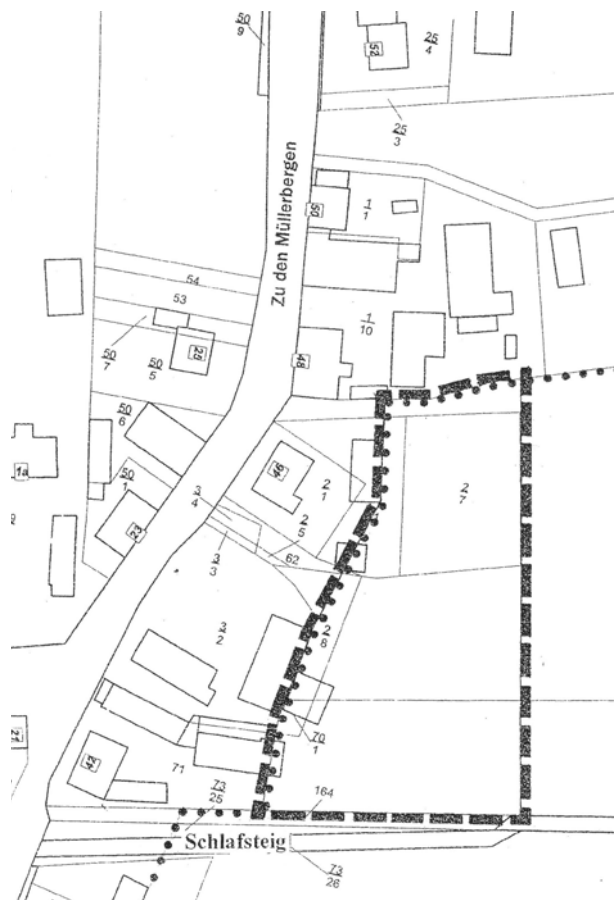


Stadt Schwedt/Oder

Bebauungsplan "Am Schlafsteig"

für den Ortsteil Blumenhagen der Stadt Schwedt/Oder

Satzung



Stand: Dez. 2012

Bautechnisches Ingenieurbüro
Prüfer & Wilke
Schwedter Straße 18
16303 Schwedt/Oder
Tel +49 3332 21 85-0
Fax +49 3332 21 85-90
Internet www.prufer-wilke.de
E-mail bueuro@pruefer-wilke.de

Begründung

- 1 Grundlagen
 - 1.1 Rechtsgrundlagen
 - 1.2 Kartengrundlagen
- 2 Planungsgegenstand
 - 2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 2.2 Inhaltliche Planungssänderung
 - 2.3 Planungsgebiet
 - 2.3.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 2.3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse
 - 2.3.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bauungsstruktur
 - 2.3.4 Erschließung
 - 2.3.5 Altlasten
 - 2.3.6 Kampfmittelbelastung
 - 2.3.7 Denkmalschutz
 - 2.3.8 Immissionen
 - 2.3.9 Topografie, Geologie, Hydrologie, Vegetation
- 3 Planerische und rechtliche Ausgangssituation
 - 3.1 Planungsaussatz
 - 3.2 Flächennutzungsplan
 - 3.3 Bauungsplan
- 4 Planinhalt
 - 4.1 Entwicklung der Planungsebenen/ Parzellierungsvorschlag
 - 4.2 Ziele der Planung
 - 4.3 Wesentliche Planinhalte
- 5 Begründung der Festsetzungen
 - 5.1.1 Begründung
- 6 Planerische und Textliche Festsetzungen
 - 6.1.1 Teil A: Festsetzung der Planzeichnung
 - 6.1.2 Teil B: Textliche Festsetzungen
- 7 Auswirkungen des Bauungsplans
 - 7.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen
 - 7.2 Städtebauliche Auswirkungen
 - 7.3 Verkehrliche Auswirkungen
 - 7.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur
 - 7.5 Soziale Auswirkungen
 - 7.6 Auswirkungen auf die Umwelt
 - 7.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung
- 8 Verfahren

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen für die Aufstellung des B-Plans sind:

Baugesetzbuch (BauGB): in der Fassung der Bekanntmachung vom 3.09.2004 (BGBl. I S. 2414), FNA 213-1, zuletzt geändert durch Art. 1 G zur Förderung des Klimaschutzes bei der Entwicklung in den Städten und Gemeinden vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509).

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNutzungsverordnung - BauNVO): in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), FNA 213-1-2, zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionsförderungs- und Wohnbaulandgesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466).

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

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

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG): in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), FNA 791-9, zuletzt geändert durch Art. 5 Pflanzenschutz-Neuordnungsgesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I S. 148).

Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG): in der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. I S. 350), Sa BbgIR 791-2, zuletzt geändert durch Art. 2 G zur Errichtung und Auflösung von Landesoberbehörden sowie zur Änd. von Rechtsverordnungen vom 15.07.2010 (GVBl. I, Nr. 28 S. 1).

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG): vom 24.05.2004 (GVBl. I S. 215), Sa BbgIR 557-1.

1.2 Kartengrundlagen

Grundlage des Bauungsplans ist der Auszug der ALK mit Stand März 2009.

Weitere Grundlagen sind:

- digitaler Auszug Entwurf Flächennutzungsplan mit Stand November 2000
- Anlage 1 (Auszug Flurkarte)-Lage des Geltungsbereiches im OT Blumenhagen- und Anlage 2 -Darstellung des Geltungsbereiches zum Beschluss über die Aufstellung des Bauungsplans "Am Schlafsteig" des OT Blumenhagen der Stadt Schwedt/Oder vom 14.05.2009
- Bestandplan 3452-5885D12 der E.ON edis AG

2 Planungsgegenstand

2.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Für den Ortsteil Blumenhagen der Stadt Schwedt/Oder bestimmt die seit dem 8. Juli 1998 rechtskräftige Klärungssatzung den Bereich, in dem Baurecht nach § 34 BauGB besteht. Damit sind alle außerhalb des Geltungsbereiches dieser Klärungssatzung liegenden Flächen dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen und damit vorrangig von Bebauung freizuhalten.

Da die Nachfrage nach Bauflächen für die Errichtung von Einfamilienhäusern im Stadtgebiet und den Ortsteilen weiterhin anhält, diese aber im gesamten Stadtgebiet gegenwärtig nicht ausreichend zur Verfügung stehen, ist es Ziel, durch ein Bauverfahren planungsrechtliche Voraussetzungen für die Bebauung mit Einfamilienhäusern zu schaffen.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 14. Mai 2009 die Aufstellung des Bauungsplans "Am Schlaftsig" für den Ortsteil Blumenhagen der Stadt Schwedt/Oder beschlossen.

Die bisher als Gartenland mit Abstellflächen für Landmaschinen sowie Grünland mit alten Obstbaumbeständen und Flächen für Holzmieten genutzte Fläche soll als Allgemeines Wohngebiet für eventuell mehrere Wohngrundstücke entwickelt und dann bereitgestellt werden.

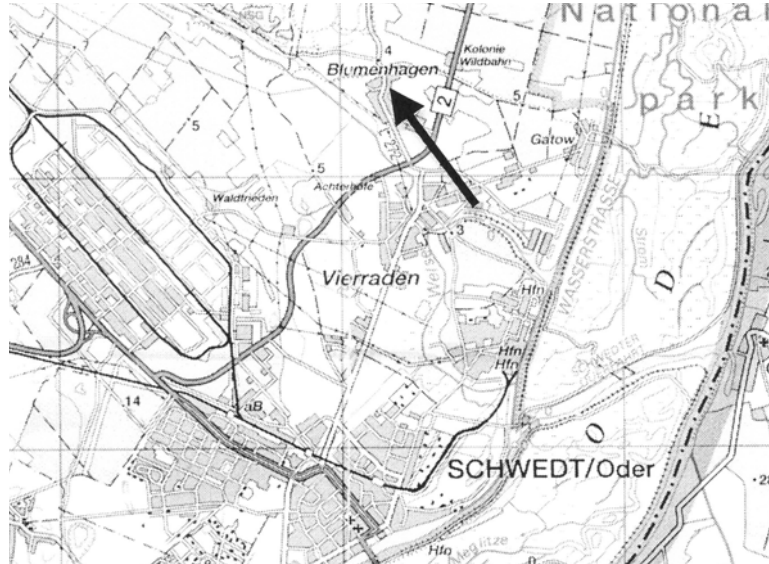
2.2 Inhaltliche Planungssänderung

Im Entwurf des B-Plans mit Stand März 2010 wurde im Rahmen der Planung die Straße „Zu den Müllerbergen“ als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Eine Überprüfung dieses Sachverhalts und dessen Rechtslage nach dem schon erfolgten Satzungsbeschluss vom 26.05.2011 ergab eine erforderliche nachträgliche Änderung des Entwurfs des B-Plans. Die Verkehrsfläche „Zu den Müllerbergen“ ist bis zum Anschluss an die Landstraße L272 keine öffentliche Verkehrsfläche, sie befindet sich weder im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder, noch ist sie über eine Widmung als öffentlicher Weg für die Nutzung durch die Allgemeinheit gesichert. Eine öffentliche Nutzung im Geltungsbereich des B-Plans, so wie im ersten Entwurf festgesetzt und dargestellt, ist aufgrund der aktuellen Rahmenbedingungen, als Ergebnis der o.g. Überprüfung, nicht umsetzbar. Aus diesem Grund wurde die 1. Änderung des Entwurfs zum B-Plan erarbeitet. Inhaltlich wurde mit der 1. Änderung des Entwurfs zum B-Plan die erstmals festgesetzte öffentliche Verkehrsfläche in eine nicht überbaubare Grundstücksfläche mit einem Leitungsrecht neu festgesetzt. Die geänderte Festsetzung lässt keine weiteren Flächenversiegelungen zu. Die Flächenbilanz ändert sich zu Gunsten der unversiegelten Flächen. Eine Anpassung des Umweltberichtes ist nicht notwendig.

2.3 Planungsgebiet

2.3.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet des Bauungsplans "Am Schlafstieg" befindet sich im Schwedter Ortsteil Blumenhagen.

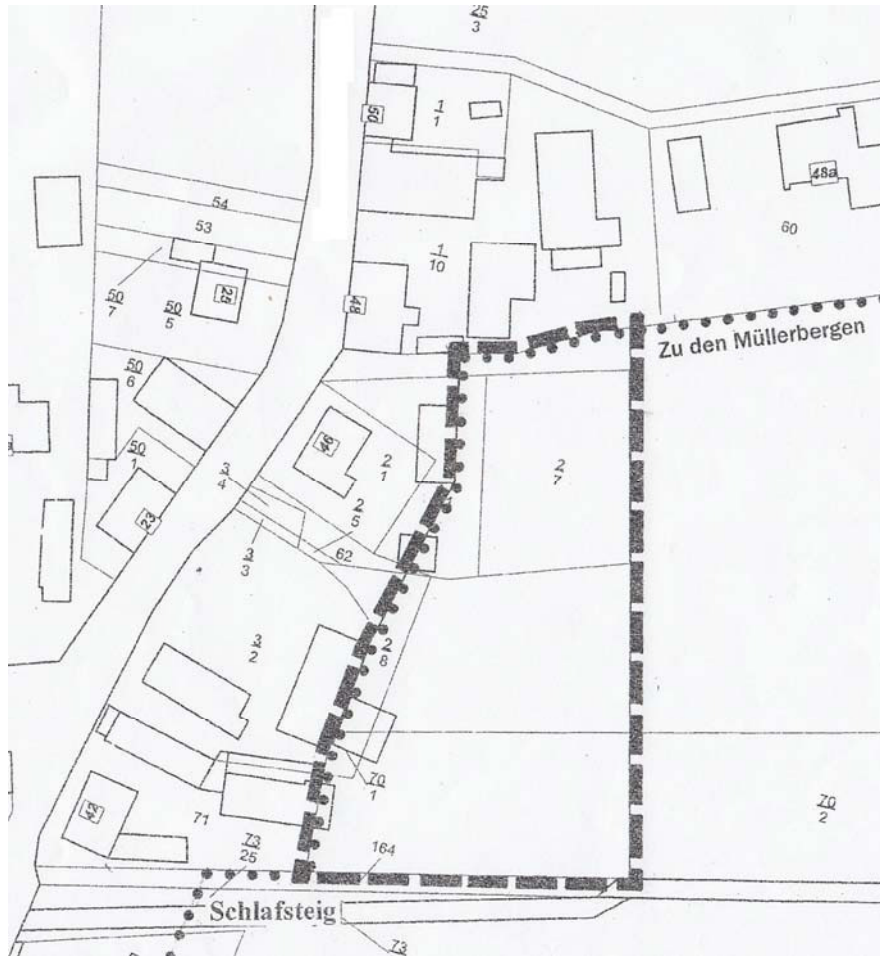


Topografische Einordnung Blumenhagen

Der räumliche Geltungsbereich umfasst in der Gemarkung Blumenhagen, Flur 3, die Flurstücke 2/9 teilweise; 2/7; 61 teilweise und 2/8 teilweise sowie in der Flur 2 die Flurstücke 70/1 und 70/2 teilweise.

Begrenzt wird der Geltungsbereich:

- im Norden durch das Flurstück 1/10 mit Wohnbebauung
- im Osten durch die landwirtschaftliche Nutzfläche
- im Süden durch die Flurstücksgrenze des Flurstücks 164
- im Westen durch die Wohnbebauung entlang der L272 sowie der Geltungsbereichsgrenze der Klärstellungssatzung mit Abrundungen des Ortsteils Blumenhagen.



Grenze des Geltungsbereiches, so wie der Klarstellungsatzung

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt 4.095m² (ca. 0,41ha).

2.3.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Auf der Grundlage des Auszuges aus der Flurstücksverwaltung (AIB-Daten vom 01.04.2009) wird für den Geltungsbereich des Bauungsplans folgende Verteilung der Eigentumsverhältnisse festgesetzt:

Flur	Flurstück	Größe in m ²	Eigentümer
3	2/9 teilweise	1375	privat
	2/7	929	privat
	61 teilweise	243	privat
	2/8 teilweise	166	privat
2	70/1	49	privat
	70/2 teilweise	1333	privat

2.3.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bauungsstruktur

Flächennutzung:

Die Fläche wird teilweise als Gartenland und Abstellfläche für Landmaschinen bzw. Ackergüter sowie für Holzmiten genutzt. Die übrigen Bereiche sind ungenutzt und stellen sich als Grünland mit teilweise alten Obstbaumbeständen dar.

Landschaftsbild und Bauungsstruktur:

Das Bauungsplangebiet befindet sich im rückwärtigen Bereich der vorhandenen Wohnbauung mit Nebengebäuden, wie z.B. alte Scheunen. Abgesehen von den untergeordnet, abgestellten Ackergüterhaften stellt das Plangebiet mit dem Garten- und Grünland, teilweise mit alten Obstbaumbeständen, einen sanften Übergang zu den angrenzenden Ackerflächen dar.

Im Westen des Plangebietes befinden sich, noch in Nutzung, teilweise kleinteilige Anbauten, die der Landwirtschaft bzw. der Kleintierhaltung zuzuordnen sind (Detaillierte Angaben im Umweltbericht).

2.3.4 Erschließung

Das Plangebiet befindet sich zwischen dem Privatweg "Zu den Müllebergen" und der sonstigen öffentlichen Straße "Am Schlafsteig". Das Plangebiet ist durch den Privatweg "Zu den Müllebergen" verkehrstechnisch erschlossen. Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Abwasser, Elektroenergie und Gas ist über die im Straßenraum der Straße "Zu den Müllebergen" vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

Eine Freileitung der EON edis AG mit einer Leistung von 1 kV schneidet den südlichen Bereich des Plangebietes.

Da die Fläche unterhalb der Freileitung als nicht überbaubare Grundstücksfläche und Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen ist, wird es zu keiner, unterhalb der Leitung liegenden Bauung kommen.

Die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der EON edis AG sind zu beachten. Weiterhin ist die DIN EN 50341-1-2-3-4 zu beachten. Diese Vorschriften gelten auch für alle im Boden befindlichen Leitungen.

2.3.5 Altlasten

Es sind keine Altlasten im Geltungsbereich des Bauungsplans bekannt.

2.3.6 Kampfmittelbelastung

Eine erste Bewertung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet.

Vor Ausführung etwaiger Erdarbeiten ist eine Munitionsfreihheitsbescheinigung notwendig.

Sollten 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.

2.3.7 Denkmalschutz

Das gesamte B-Plangebiet liegt im unter Bodendenkmalschutz stehenden mittelalterlichen und neuzeitlichen historischen Ortskern von Blumenhagen. Im Zuge von bisherigen Erd Eingriffen in der Ortsdurchfahrt wurden mehrere Siedlungsspuren und Gräber aus der Bronzezeit angetroffen. Es ist davon auszugehen, dass sich auch im Plangebiet Bodendenkmale befinden.

(Weitere Angaben Teil 5 und im Umweltbericht).

2.3.8 Immissionen

Immissionsschutzrechtliche Belange werden von der Planung nicht berührt.

2.3.9 Topografie, Geologie, Hydrologie, Vegetation

Das Plangebiet befindet sich inmitten des Landschaftsraumes "Sandterrassen des unteren Odertals".

Diese Landschaft wird von einer breiten Sandebene bestimmt, die sich zur unteren Odertalniederung steilwandig absetzt. Das B-Plangebiet befindet sich im Randbereich dieser Niederung.

Gemäß der Geologischen Übersichtskarte des Landkreises Uckermark besteht der Boden im Plangebiet aus Flusssablagerungen in Form von Sand, der z. T. kiesig ist. In Verbindung mit der MMK Schwedt, Blatt 22 wurde ermittelt, dass es sich dabei um Sand-Rosterde und Sandgley (D2b-1) handelt.

Das B-Plan Gebiet befindet sich westlich des Unteren Odertals und somit im Einzugsbereich der Oder. Südlich von Blumenhagen fließt die Welse und mündet im Bereich der Oder in die Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße.

Im Plangebiet selbst sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Als pflanzlichen Bewuchs wurden neben ruderalen Staudenfluren, Zier- bzw. Scherassen auch Gehölzbestände kartiert. Weiterhin wurden genutzte Obstbestände und aufgelassene Obstbestände festgestellt.

(Detallichere Angaben im Umweltbericht)

3 Planerische und rechtliche Ausgangssituation

3.1 Planungsansatz

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

Der in der Vergangenheit überwiegende, landwirtschaftliche Erwerb ist nicht mehr die funktionelle Hauptausrichtung in den Dörfern. Die Ortsteile sind Wohndörfer. Durch einen stetigen Zuzug aus der Stadt hat sich diese Situation in unterschiedlichem Ausmaß entwickelt.

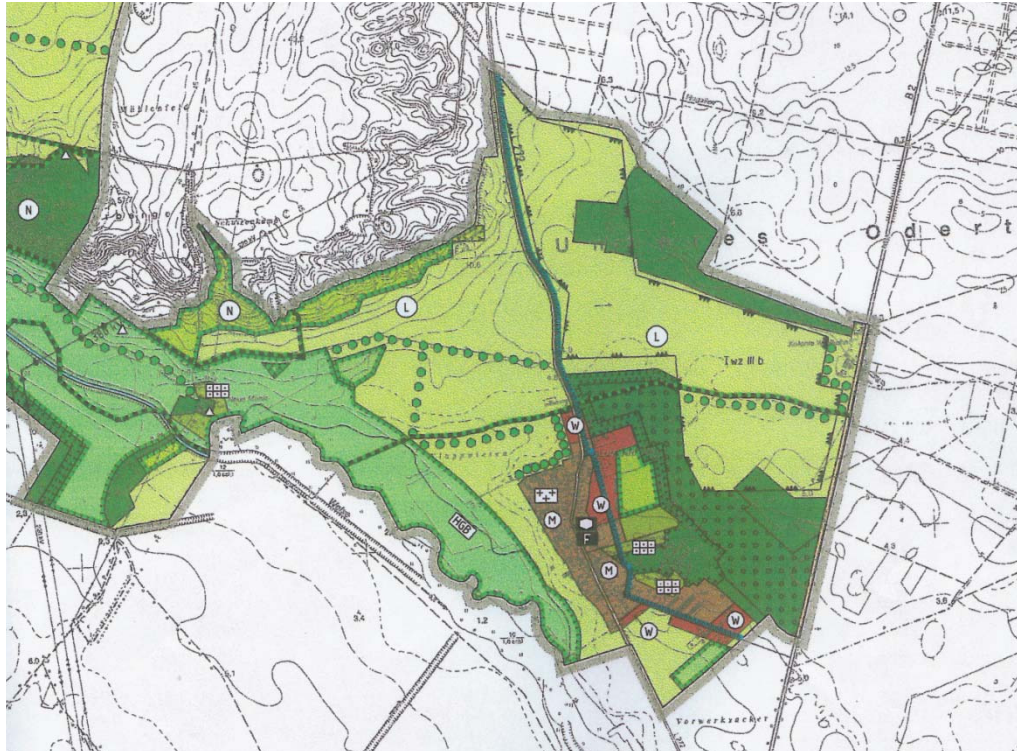
Infrastrukturell sind die Ortsteile stark auf die Kernstadt Schwedt/Oder bezogen.

3.2 Flächennutzungsplan

Der Ortsteil Blumenhagen besitzt derzeit keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan.

Seit November 2000 liegt ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor.

Nach § 8 Abs. 2 BauGB ist ein Flächennutzungsplan nicht erforderlich, wenn die städtebauliche Entwicklung dem Gemeindegebiet nicht entgegensteht.



Auszug aus dem Entwurf zum Flächennutzungsplan mit Stand November 2000

Im Entwurf des Flächennutzungsplans mit Stand November 2000 wird die Siedlungsstruktur des Ortsteils Blumenhagen mit Wohnbauflächen (W) und Gemischten Bauflächen (M) ausgewiesen, die geplante Bauungsplanfläche als Wohnbaufläche nach §1 Abs.1 Nr.1 BauNVO.

Im Bauungsplan wird das Bauungsfeld nach §4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen.

Diese getroffene Festsetzung steht in keinem Gegensatz sowohl zum zukünftigen FNP als auch zur angrenzenden Bauung.

3.3 Bauungsplan

B-Pläne sind den Zielen der Raumordnung anzupassen. Ein rechtsverbindlicher B-Plan besteht für das Plangebiet nicht.

Das Plangebiet ist nach dem BbgDschG als Bodendenkmalverdachtsfläche ausgewiesen. (Siehe dazu Teil 5 und Umweltbericht.)

4 Planinhalt

4.1 Entwicklung der Planungsvorgänge / Parzellierungsvorschlag

Die Lage des Plangebietes bildet auf natürliche Weise einen Abschluss zu den angrenzenden Naturflächen und rundet die vorhandene Siedlungsstruktur ab.

Städtebaulich betrachtet, weist sich der Ortsteil Blumenhagen durch eine in dieser Gegend typische Bauweise aus.

Ausgehend von einer Hauptverkehrsachse L 272 zweigen alle Nebenstraßen ab. Es herrscht eine offene Bauweise vor.

Entlang der Hauptstraße konzentriert sich die Bebauung und wird im Peripheriebereich spärlicher.

Nördlich des Bauungsplangebietes haben sich bereits einzelne Eigenheime etabliert, so dass die geplante Bebauung als Ergänzung und Abrundung der bestehenden Struktur gewertet werden kann.

Das Plangebiet ist durch den Privatweg "Zu den Müllebergen" Verkehrstechnisch erschlossen.

4.2 Ziele der Planung

Die derzeitige Siedlungsstruktur ist geprägt durch die Bebauung mit Einfamilienhäusern auf unterschiedlich großen Flurstücken. Die offene Bauweise ist vorherrschend.

In den meisten Fällen weisen sich die Gebäude über die Zweigeschossigkeit, ein Erdgeschoss und ein ausgebauter Dachgeschoss, aus. Der Großteil der umliegenden Häuser hat ein Satteldach. Wenige haben ein Krüppelwalmdach.

Die einzelnen Grundstücke sind individuell mit einheimischen Gehölzen bepflanzt.

Grundsätzlich soll die vorhandene Wohnbauungsstruktur mit der geplanten Bebauung fortgesetzt werden.

Die zukünftige Nutzung der Fläche soll vom Wohnen bestimmt sein.

Ziel ist es, eine Bauungsstruktur mit unterschiedlichen Grundstücksgößen zu schaffen, um auf individuelle Bedürfnisse der möglichen Bauherren eingehen zu können.

4.3 Wesentliche Planinhalte

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das zulässige Maß der baulichen Nutzung orientiert sich an den Vorgaben der BauNVO und wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl und einem Höchstmaß der Anzahl der Vollgeschosse bestimmt. In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche Festsetzungen getroffen.

Die Baugrenze im Plangebiet wurde so festgesetzt, dass die Bildung einzelner Baugrundstücke bedarfsgerecht und individuell erfolgen kann.
Die Erschließung der möglichen einzelnen Baugrundstücke würde dann über eine innere Erschließungsstraße an den nördlich im Geltungsbereich befindlichen Privatweg „Zu den Müllebergen“ erfolgen.

5 Begründung der Festsetzungen

5.1.1 Begründung

Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.

Zulässig sind:

1. Wohngebäude
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störende Handwerksbetriebe

Die Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke gemäß §4 Abs.2, Nr.3 BauNVO und die Ausnahmen gemäß §4 Abs.3 BauNVO:

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
3. Anlagen für Verwaltungen
4. Gartenbaubetriebe
5. Tankstellen

sind nicht Bestandteile des Bauungsplans.

Mit dieser Festsetzung bezieht sich die Planung auf die örtlichen Gegebenheiten.

Ein Zulassen dieser Anlagen und Ausnahmen hätte einen ansteigenden Verkehrsstrom zur Folge. Dafür sind einerseits die gegebenen Erschließungsstraßen nicht ausgelegt, andererseits wären das Ortsbild sowie das Ziel der Planung, auch mit Blick auf den Entwurf des FNP, gestört.

Maß der baulichen Nutzung

Gemäß §17 Abs.1 BauNVO wird für das Allgemeine Wohngebiet die Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

Die Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4, Nr.2 BauNVO wird ausgeschlossen.

Diese Festlegung untermauert das Planungsziel, die bestehende Bebauung und damit auch die Bebauungsdichte fortzuführen. Der dörfliche Charakter, in Bezug auf das Verhältnis zwischen Baufläche und Grundstücksfläche, wobei die Grundstücksfläche überwiegt, bleibt erhalten.

Für das Allgemeine Wohngebiet werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.

Es sind nur Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer zugelassen.

Diese Festsetzungen ermöglichen eine Bebauung mit ausgebautem bzw. ausbaufähigem Dachgeschoss und verhindern die Bebauung mit Flachdachgebäuden.

Gebäude dieser Struktur entsprechen der Örtlichkeit. Häuser mit Flachdächern würden nicht der gegebenen Bebauung entsprechen. Weiterhin passt sich so die mögliche Traufhöhe der Randbebauung an und verhindert eine zu hohe Bebauung.

Bauweise

Festgelegt ist eine offene Bauweise gemäß §22 Abs.2 BauNVO. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand errichtet. Zulässig ist nur die Errichtung von Einzel- und Doppelhäusern.

Die Errichtung von Einzelhäusern passt sich den örtlichen Gegebenheiten an. Die Möglichkeit zur Bebauung mit Doppelhäusern lässt flexible Nutzungen zu und wirkt attraktiver auf mögliche potentielle Bauherren.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die geplante überbaubare Grundstücksfläche wird durch die Festsetzung einer Baugrenze nach §23 BauNVO definiert.

Die Baugrenze im Plangebiet wurde so festgesetzt, dass die spätere Bebauung mit Einzel- und Doppelhäusern noch variabel gestaltet werden kann.

Versorgungsanlagen

Die Ver- und Entsorgung des Wohngebietes ist mit den Versorgungsträgern abgestimmt.

Im nördlichen und südlichen Geltungsbereich des Bauungsplans wurde je eine Fläche (L1 und L2) mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten von Leitungsträgern festgesetzt.

Mit dieser Festsetzung soll den begünstigten Leitungsträgern die Möglichkeit und das Recht zur Durchführung von erforderlichen Bau- und Unterhaltungsmaßnahmen eingeräumt werden.

Private Grünfläche

Mit dieser Festsetzung wird auf die vorhandene Situation eingegangen und eine nicht weiter überbaubare Vegetationsfläche innerhalb des Plangebietes gesichert.

Nachrichtliche Übernahme - Flächen für Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie Denkmälernach Landesrecht

Bodendenkmalverdachtsfläche

Das gesamte Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern von Blumenhagen. Dieser gilt im Sinne von § 2 Abs. 2 Nr. 4 BbgDStGHG als Bodendenkmal und ist als solches gemäß § 3 Abs. 1 BbgDStGHG geschützt.

Im bisherigen Zuge von Erdarbeiten in der Ortsdurchfahrt wurden Siedlungsspuren und Gräber aus der Bronzezeit angetroffen, so dass mit einer hohen Wahrscheinlichkeit davon auszugehen ist, dass sich auch Funde im Plangebiet befinden.

Hinweis:

Für Vorhaben mit Erdarbeiten, die tiefer als 30 cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDStGHG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Kompensationsmaßnahmen

Die Planung verursacht Eingriffe in Natur und Landschaft, insbesondere in das Schutzgut Boden sowie Arten und Biotope.

Für den Verlust bzw. der Veränderung des Bodens sind Kompensationsmaßnahmen in Form von Entsiegelungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB vorzunehmen.

Dem Bauherrn selbst stehen für die Kompensation relevante Entsiegelungsflächen nicht zur Verfügung, die im Bestand befindlichen befestigten Flächen wurden bereits in der Versiegelungsbilanz berücksichtigt (siehe dazu den Umweltbericht). Die Stadtverwaltung Schwedt/Oder sowie der Landkreis Uckermark konnten ebenfalls keine geeigneten Entsiegelungsflächen zur Verfügung stellen.

Aus diesem Grund werden folgende Ersatzmaßnahmen geplant:

El: "Dichte Bepflanzung" – Anlage von streifenförmigen Gehölzen

Die Ersatzmaßnahme 1 "Dichte Bepflanzung" beinhaltet das Anlegen einer Fläche für Gehölzpflanzungen im Umfang von 240 m² entlang der östlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze. Diese "Dichte Bepflanzung" ist mit Sträuchern derart zu bepflanzen, dass je 1,5 m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100 cm gesetzt wird.

Mit dieser Festsetzung El wird die Kompensation einer Versiegelungsfläche von 122,5 m² erreicht.

E2: "Baumpflanzung" – Pflanzung von kleinkronigen Laubbäumen oder Obstbäumen

Mit Errichtung einer inneren Erschließungsstraße sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der Erschließungsstraße, in einem Abstand von mind. 6m und höchstens 10m, 5 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm anzupflanzen. Innerhalb der für eine "Dichte Bepflanzung" festgesetzten Fläche sind 8 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm in einem Abstand von mind. 6m und höchstens 10m anzupflanzen.

Mit dieser Festsetzung E2 wird die Kompensation einer Versiegelungsfläche von 627,5m² erreicht.

Mit den Ersatzmaßnahmen E1 und E2 kann der Eingriff in das Schutzgut Boden vollständig kompensiert werden. Außerdem wird zugleich der Eingriff in die sonstigen ruderale Staudenfluren kompensiert. Es wird ein höheres Maß an Eingrünung und somit ein positiveres Erscheinungsbild des Plangebietes erzielt. Die empfohlene Verwendung von heimischen und standorttypischen Gehölzen passt sich dem Ortsbild an.

Im Geltungsbereich ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch wesentliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindermde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Ziel der Planung ist es, den Versiegelungsgrad im Planungsgebiet so gering wie möglich zu halten. Die Funktion der Flächen, zumindest für die Schutzgüter Wasser und Lokalklima werden so zum Teil erhalten.

Erst mit Umsetzung des B-Plans in Bezug auf die maximale Bebauungsdichte und der damit verbundenen Erschließungsstraße wird die Erbringung der Pflanzmaßnahme notwendig.

6 Planerische und Textliche Festsetzungen

6.1.1 Teil A: Festsetzung der Planzeichnung

1. Art der baulichen Nutzung

Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß §4 BauNVO festgesetzt.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB

2. Maß der baulichen Nutzung

Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt.

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

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

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 BauNVO.

3. Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch eine festgesetzte Baugrenze definiert.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §23 Abs.3 BauNVO.

Es wird eine offene Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Einzel- und Doppelhäuser sowie Sattel-, Walm- und Krüppelwalmdächer.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.2 BauGB i.V.m. §22 Abs.2 BauNVO.

4. Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen, mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu Gunsten der Erschließungsträger zu belastende Flächen

Im B-Plangebiet befinden sich unter- und oberirdische Versorgungsleitungen.

unterirdisch: N-kV. Diese Fläche wird als L1-Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Leitungsträger Stadtwerke Schwedt GmbH, Telekom, ZOWA und EON edis AG festgesetzt.

oberirdisch: 1 kV Freileitung. Diese Fläche wird als L2-Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers EON edis AG festgesetzt.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.21 BauGB.

5. Grünflächen

Ein Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche wird als private Grünfläche ausgewiesen.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.15 BauGB

6. Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wird eine Fläche "Dichte Bepflanzung" ausgewiesen.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

7. Nachrichtliche Übernahme - Flächen für Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie Denkmäler nach Landesrecht

Bodendenkmal

Das gesamte Plangebiet befindet sich im historischen Ortskern von Blumenhagen. Dieser gilt im Sinne von §2 Abs.2 Nr.4 BbgDStG als Bodendenkmal und ist als solches gemäß §3 Abs.1 BbgDStG geschützt.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.6 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 Nr.4 und §3 Abs.1 BbgDStG

6.1.2 Teil B: Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Anlagen nach §4 Abs.2 Nr.3 BauNVO sowie die Ausnahmen gemäß §4, Abs.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Rechtsgrundlage: §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §1 Abs.6 Nr.1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.

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

3. Für das Allgemeine Wohngebiet wird eine Überschreitung der GRZ nach §19 Abs.4 Nr.2 BauNVO ausgeschlossen.

Rechtsgrundlage : §9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. §19 Abs.4 Nr. 2 BauNVO.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

4. Im Geltungsbereich ist eine Befestigung von Wegen, Zufahrten, Plätzen und Stellplätzen nur in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch wesentliche Wasser- und Luftdurchlässigkeit mindemde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

Rechtsgrundlage : §9 Abs.1 Nr.20 BauGB

5. Die für eine "Dichte Bepflanzung" vorgesehene Fläche ist mit Sträuchern derart zu bepflanzen, dass je 1,5m² ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100cm gesetzt wird.

Rechtsgrundlage : §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

6. Mit Errichtung einer inneren Erschließungsstraße sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen, entlang der Erschließungsstraße, in einem Abstand von mind. 6m und höchstens 10m 5 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm anzupflanzen. Innerhalb der für eine "Dichte Bepflanzung" festgesetzten Fläche sind 8 kleinkronige Bäume mit einem Stammumfang von 12-14cm in einem Abstand von mind. 6m und höchstens 10m anzupflanzen.

Rechtsgrundlage : §9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Hinweis :

Für Vorhaben mit Erdingriffen, die tiefer als 30cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Erlaubnis gemäß §9 in Verbindung mit §19 BbgDShG erforderlich. Diese Erlaubnis ist vor Maßnahmenbeginn bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzuholen.

Rechtsgrundlage : §9 Abs.6 BauGB i.V.m. §2 Abs.2 Nr.4 und §3 Abs.1 BbgDShG

Pflanzenauswahlliste :

Sträucher

Carpinus betulus
Corymbosagene
Crataegus laevigata
Crataegus monogyna
Crataegus-Hybrid
Cytisus scoparius
Eucalyptus parrishii
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosaceae
Salix alba
Salix caprea
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra agg.
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus

Hainbuche
Roter Harnigel
Zweigflieger Weißdorn
Eingrifflicher Weißdorn
Weißdorn
Beseugener
Europäischer Pfaffenhut
Roter Hainbuche
Schlehe
Purpurer Kirschen
Wildrose in Sorten
Ohrweide
Grauweide, Aschweide
Lorbeerweide
Purpurweide
Mandelweide
Kornweide
Schwarzer Hahnen
Gemeiner Schneeball

Bäume

Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Carpinus betulus
Fagus sylvatica
Fraxinus alba
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris agg.
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus padus
Pyrus pyramidalis agg.
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Salix rubra
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus x hollandica

Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Schwarz-Eiche
Sand-Birke
Moore-Birke
Hainbuche
Rothbuche
Faulbaum
Gemeine Esche
Wild-Äpfel
Gemeine Kiefer
Zitterpappel
Gew. Traubeneiche
Wild-Birne
Trauben-Eiche
Stieleiche
Silberweide
Salweide
Hoheweide
Eberesche
Winter-Linde
Berg-Ulme
Flatter-Ulme
Feld-Ulme
Bastard-Ulme

Obstbäume

Malus domestica
Prunus avium-kultivare
Prunus cerasifera
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis

Kultur-Äpfel
Süßkirsche
Kirschpflaume
Saure Kirsche
Kultur-Pflaume
Kultur-Birne

7 Auswirkungen des Bauungsplans

7.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Der Ortsteil Blumenhagen besitzt derzeit keinen rechtswirksamen Flächennutzungsplan. Seit November 2000 liegt ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor. Der Planentwurf steht in keinem Gegensatz zum Entwurf des Flächennutzungsplans.

7.2 Städtebauliche Auswirkungen

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

7.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist durch den Privatweg "Zu den Müllbergen" gesichert. Der durch die Neubebauung zusätzliche Verkehr kann durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen werden.

7.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Abwasser und Elektroenergie ist ebenfalls über die im Privatweg "Zu den Müllbergen" vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

7.5 Soziale Auswirkungen

Der Bauungsplan hat keine beachtenswerten sozialen Auswirkungen.

7.6 Auswirkungen auf die Umwelt

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

Bei Durchführung der im Umweltbericht dargestellten und durch den Grünordnungsplan gesicherten Vermeidungs-, Verminderungs- und Schutzmaßnahmen sowie Kompensationsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung des Bauungsplans keine erheblichen oder nachhaltigen bau-, anlage- und nutzungsbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft verbleiben.

7.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

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

8 Verfahren

Aufstellung des Bauungsplans

Die Stadtverordneteversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat auf ihrer 4. Sitzung am 14.05.2009 die Aufstellung des Bauungsplans "Am Schlafsteig" gemäß §2 Abs.1 BauGB beschlossen.

Die Aufstellung wurde gemäß §2 Abs.1 Nr.2 BauGB am 24.06.2009 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" bekannt gemacht.

Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie die Begründung und der Umweltbericht haben auf Grundlage des §3 Abs.1 BauGB vom 07.12.2009 bis 18.01.2010 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder und in Blumenhagen, im Ortsteilbüro zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis der Möglichkeit zur Äußerung und Erörterung der Planung durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" am 25.11.2009 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 14.12.2009 gemäß §4 Abs.1 BauGB über die Planung informiert.

Ihnen wurde Gelegenheit zur Stellungnahme bis zum 25.01.2010 gegeben.

Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bauungsplans

Die Stadtverordneteversammlung Schwedt/Oder hat am 20.05.2010 den Entwurf des Bauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

Der Bauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), die Begründung, der Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12.07.2010 bis 16.08.2010 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder und in Blumenhagen, im Ortsteilbüro zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" am 30.06.2010 ortsüblich bekannt gemacht worden.

Gemäß §4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit einer Frist bis zum 09.07.2010 aufgefordert. Gleichzeitig wurden diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Bauungsplanentwurfs unterrichtet.

Beschluss über Satzung des Bauungsplans

Die Stadtverordneteversammlung Schwedt/Oder hat am 26.05.2011 den Bauungsplan mit Begründung und Umweltbericht beschlossen. Eine öffentliche Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" ist noch nicht erfolgt. Der Bauungsplan ist somit nicht rechtskräftig.

Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bauungsplan „Am Schlafsteig“

Die Stadtverordneteversammlung Schwedt/Oder hat am 21.06.2012 die Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bauungsplanes „Am Schlafsteig“ der Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Blumenhagen vom 26.05.2011 beschlossen.

Beschluss über die öffentliche Auslegung der 1. Änderung des Entwurfes zum Bauungsplan „Am Schlafsteig“

Die Stadtverordneteversammlung Schwedt/Oder hat am 21.06.2012 den Entwurf der 1. Änderung des Bauungsplanes „Am Schlafsteig“ mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und die öffentliche Auslegung gemäß §3 Abs.2 BauGB sowie die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §4 Abs.2 BauGB beschlossen.

Der Entwurf der 1. Änderung des Bauungsplanes „Am Schlafsteig“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B), die Begründung, der Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 7.08.2012 bis 11.09.2012 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder und in Blumenhagen, im Ortsteilbüro zu Jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ am 25.07.2012 bekannt gemacht worden.

Gemäß §4 Abs.2 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit einer Frist bis zum 12.09.2012 aufgefordert. Gleichzeitig wurden diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes der 1. Änderung des Bauungsplanes „Am Schlafsteig“ unterrichtet.