

STADT SCHWEDT/ODER GEWERBEGEBIET "BREITE ALLEE I" BEBAUUNGSPLAN

AUFTRAGGEBER :

STADT SCHWEDT/ODER
STADTVERWALTUNG
ABT. STADTENTWICKLUNG / STADT-
PLANUNG
PF 66
16284 SCHWEDT/ODER
TEL. 03332 - 4460

AUFTRAGNEHMER :

PL PLANUNGSGRUPPE
Architektur-Städtebau-Bauleitung
Reinickendorfer Straße 111
13347 Berlin (Wedding)
Fax. 030 - 462 84 95
Tel. 030 - 462 99 84, 030 - 462 99 85

BEARBEI-
TUNG :

DIPL.-ING.
GRIT LINK

MASSTAB :
M 1 : 1.000

STAND :
22.03.1996

STADT SCHWEDT / ODER
BEGRÜNDUNG
ZUM
BEBAUUNGSPLAN
"BREITE ALLEE I"

Entwurf für das Verfahren nach

§ 11 Abs. 1 BauGB
(abschließende Planfassung zur Vorlage zur Genehmigung
bei der höheren Verwaltungsbehörde)

Stand : 22.03.1996

Auftraggeber :

Stadtverwaltung Schwedt / Oder
Postfach 66
16284 Schwedt / Oder
bzw.
Lindenallee 25 - 29
Tel. 03332-4460
Fax. 03332-22116

Vorhaben :

Bebauungsplan
"Breite Allee I"
(Gelände des ehemaligen NVA-Strafvollzugs)

Verfasser :



Dipl.-Ing. Grit Link
Freischaffende Stadtplanerin

Inhaltsverzeichnis

0.	Vorbemerkungen.....	04
1.0	Rechtsgrundlagen.....	04
2.0	Anlaß und Ziele.....	05
3.0	Rahmenbedingungen	05
3.1	Planaufstellung	05
3.2	Geltungsbereich	05
3.3	Raumordnung und Landesplanung	06
3.4	Bauleitplanung	06
3.5	Weitere Planungen	06
4.0	Bestandsaufnahme.....	08
4.1	Plangebiet	08
4.2	Räumliches Umfeld des Plangebietes	12
5.0	Inhalt des Bebauungsplanes	13
5.1	Art der baulichen Nutzung	13
5.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.3	Verkehrliche Erschließung	15
5.4	Grünordnungsmaßnahmen	16
5.5	Ver- und Entsorgung	20
5.6	Städtebauliche und bauliche Gestaltung.....	21
5.7	Städtebauliche Übersichtsdaten	22
5.8	Inhaltliche und nachrichtliche Übernahmen	24
5.9	Abwägung	25
5.9.1	Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange.....	27
5.9.2	Bürgerbeteiligung	45
6.0	Anlagen	46
6.1	Textliche Festsetzungen.....	49
6.2	Fotodokumentation.....	51
6.3	Übersicht zu den Beteiligungen der Fach- verwaltungen und der Träger öffentlicher Belange.....	54
6.4	Planzeichnung als unmaßstäbliche Verkleinerung	

0. Vorbemerkungen

Ein Bebauungsplan ist die verbindliche Form der Bauleitplanung und wird von der Gemeinde in Eigenverantwortung aufgestellt, sobald und soweit dies erforderlich ist (§ 2 Abs. 1 und 3 BauGB). Ein Bebauungsplan hat die grundsätzliche Aufgabe, mit seinen Festsetzungen dazu beizutragen, eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen (§ 1 Abs. 5 BauGB). Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind die öffentlichen und die privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.

Die vorliegende Fassung beinhaltet :

- den Planteil vom 22.03.1996,
- die Begründung vom 22.03.1996.

Folgende Verfahrensschritte wurden vor bzw. während der Erarbeitung des Entwurfs durchgeführt :

- Planungsanzeige vom September 1992,
- Aufstellungsbeschluß zum Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung am 22.04.1993 und dessen ortsübliche Bekanntmachung,
- frühzeitige Betroffenenbeteiligung (im Plangebiet ansässige Firmen) am 03.11.1994 auf der Grundlage einer Planungsskizze,
- frühzeitige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 16.03.1995 auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 31.12.1994,
- Überarbeitung des Vorentwurfs im Juni/Juli 1995,
- Information bzw. nochmalige Beteiligung der Träger öffentlicher Belange mit Schreiben vom 15.09.1995 auf der Grundlage des Entwurfes vom 14.07.1995,
- öffentliche Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 auf der Grundlage des Entwurfes vom 14.07.1995,
- Abwägung der Stellungnahmen aus der Trägerbeteiligung und der öffentlichen Auslegung im Dezember 1995/ Januar 1996,
- Überarbeitung des Entwurfes im März 1996
- Abwägungs- und Satzungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung im Mai 1996,

1.0 Rechtsgrundlagen

Rechtliche Grundlagen dieses Bebauungsplanes sind :

- Das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Art 1 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 Investitionserleichterungs- und Wohnbauland-Gesetz vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466),

- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S.58),
- Brandenburgische Bauordnung vom 01.07.1994.

2.0 Anlaß und Ziele

Anlaß für die Erarbeitung dieses Bebauungsplanes ist der Wille der Stadt Schwedt/Oder, das Gebiet des ehemaligen NVA-Strafvollzugs städtebaulich zu ordnen sowie das Erfordernis, die bereits begonnene Nachnutzung planungsrechtlich zu sichern. Weiterhin ist die Ausweisung zusätzlicher Gewerbeflächen in Form von Industriegebieten ein gesamtstädtisches Erfordernis, das an anderer Stelle in der Stadt Schwedt/Oder nicht befriedigt werden kann.

Seitens der Stadt mußten bereits ansiedlungswillige Industriebetriebe abgewiesen werden, weil im Stadtgebiet keine entsprechenden Flächen zur Verfügung stehen. Auch bereits ortsansässige Industriebetriebe, die derzeit noch Flächen auf Mietbasis nutzen (z.B. auf dem Gelände der PCK-AG), sind daran interessiert, zur Sicherung einer soliden Basis für ihre weitere Geschäftsentwicklung den Betriebssitz auf ein firmeneigenes Grundstück zu verlegen - auch diesen Bedarf kann die Stadt Schwedt/Oder derzeit nicht befriedigen.

Die im Flächennutzungsplan-Konzept (Stand Mai 1992) bereits angeordneten Industriegebietsflächen sollen daher in eine verbindliche Bauleitplanung umgesetzt werden.

Ziel der Planung ist es, eine planungsrechtlich abgestimmte Nachnutzung des Gesamtgeländes vorzubereiten und eine ausreichende Erschließung zu sichern. Dadurch sollen eine überwiegende industrielle Nutzung der vorhandenen Gebäude und Anlagen und die weitere Entwicklung der ansässigen Firmen auf den bereits jetzt bebauten Grundstücken sowie die Neuansiedlung von weiteren Industriebetrieben auf derzeit noch unbebauten Flächen gesichert werden.

3.0 Rahmenbedingungen

3.1 Planaufstellung

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat am 22.04.1993 den Aufstellungsbeschluß Nr. 623/31/93 zum Bebauungsplan "Breite Allee I" gefaßt.

3.2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Plangebietes umfaßt eine Fläche von ca. 19,19 ha und beinhaltet folgende Flurstücke :

3/1, 3/4, 4/4, 4/5, 4/6, 8/3, 235/6, 235/7, 235/8, 235/10, 238, 239, 242/5, 242/6, 242/8, 242/10, 243/1, 243/3, 244/1, 244/5, 244/7, 248/1, 248/4.

3.3 Raumordnung und Landesplanung

In den am 08.10.1992 seitens des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung mitgeteilten Zielen der Raumordnung und Landesplanung wurde die Fläche des Plangebietes (damals als Fläche 5 bezeichnet) aus landesplanerischer Sicht positiv beschieden.

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung mit Schreiben vom 20.04.1995 sowie vom 02.11.1995 nochmals grundsätzlich bestätigt.

3.4 Bauleitplanung

Im Mai 1992 wurde für die gesamte damalige Fläche der Stadt Schwedt/Oder ein grafisches Flächennutzungsplan-Konzept erarbeitet. Darin werden die Flächen des Plangebietes als Industriegebietsflächen ausgewiesen.

Der vorliegende Vorentwurf des Bebauungsplanes wurde aus diesem Flächennutzungsplan-Konzept entwickelt.

Die Erarbeitungsphase des Flächennutzungsplanes ist derzeit noch nicht abgeschlossen, so daß der vorliegende Bebauungsplan "Breite Allee I" als vorgezogener Bebauungsplan zu betrachten ist.

Laut Konzept des Flächennutzungsplanes ist das Plangebiet des Bebauungsplanes im Südwesten, Süden, Osten und Norden von Waldflächen umgeben. Im Westen und Nordwesten grenzt es an die vorhandenen Industriegebietsflächen der PCK-AG.

Südlich der Breiten Allee beginnt die Trinkwasserschutzzone III des Wasserwerkes.

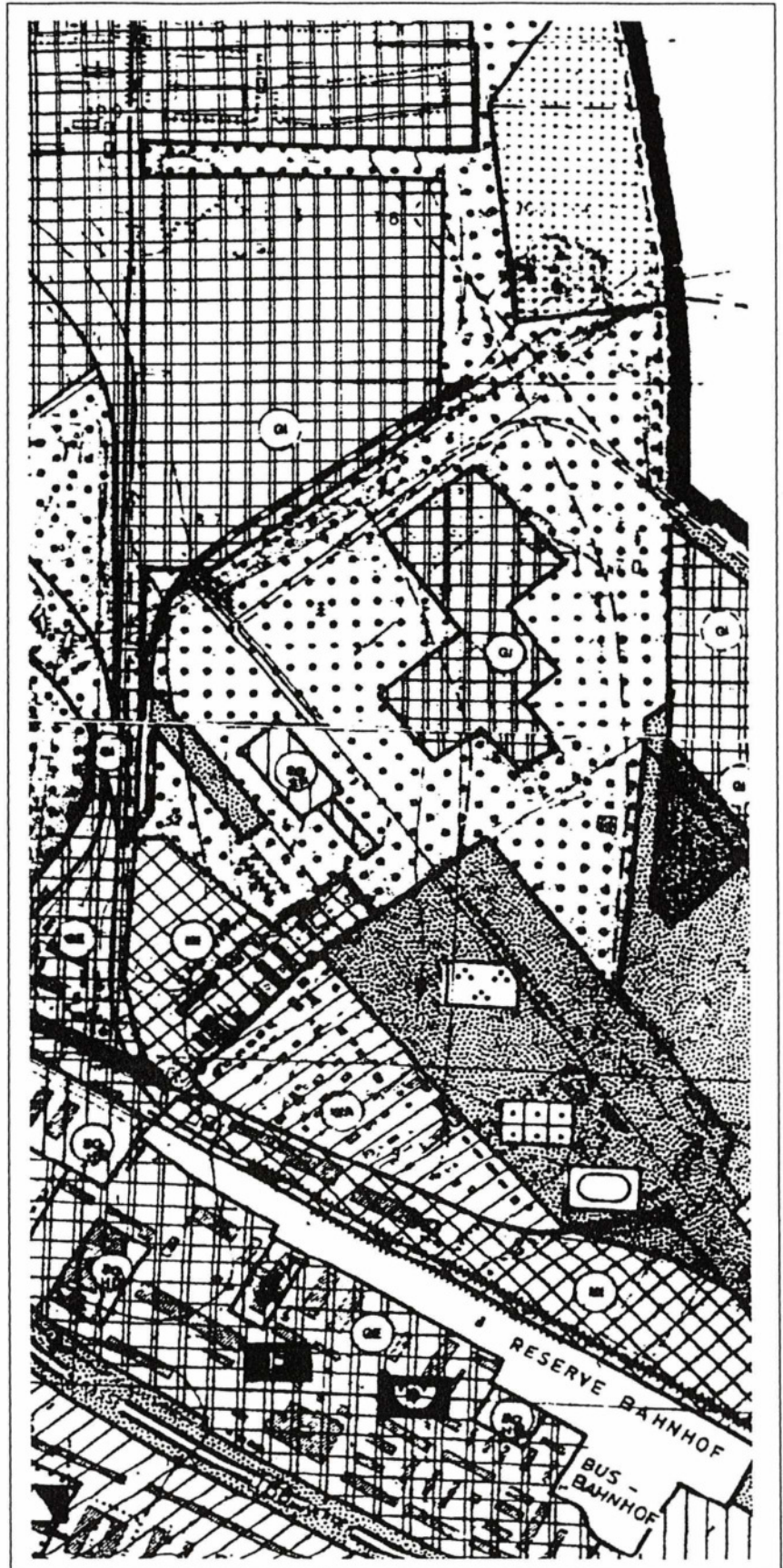
3.5 Weitere Planungen

Parallel südlich der Breiten Allee ist eine neue Trasse für die Ortsumgehung der Stadt Schwedt/Oder (Bundesstraße 2 n) geplant.

Für diese Trasse wurde ein Linienbestimmungsverfahren eingeleitet. Das Plangebiet liegt teilweise (südlicher Rand) im Untersuchungsraum der B 2 n.

Sollte die spätere Trasse in Zukunft auf Flächen des Plangebietes verlaufen, würden sich noch geringfügige Änderungen/ Verschiebungen in der dargestellten Flächennutzung (z.B. Grünfläche, Fläche zum Anpflanzen) zugunsten einer öffentlichen Verkehrsfläche ergeben.

Ausschnitt aus dem grafischen Vorentwurf zum Flächennutzungsplan
(Stand Mai 1992) :

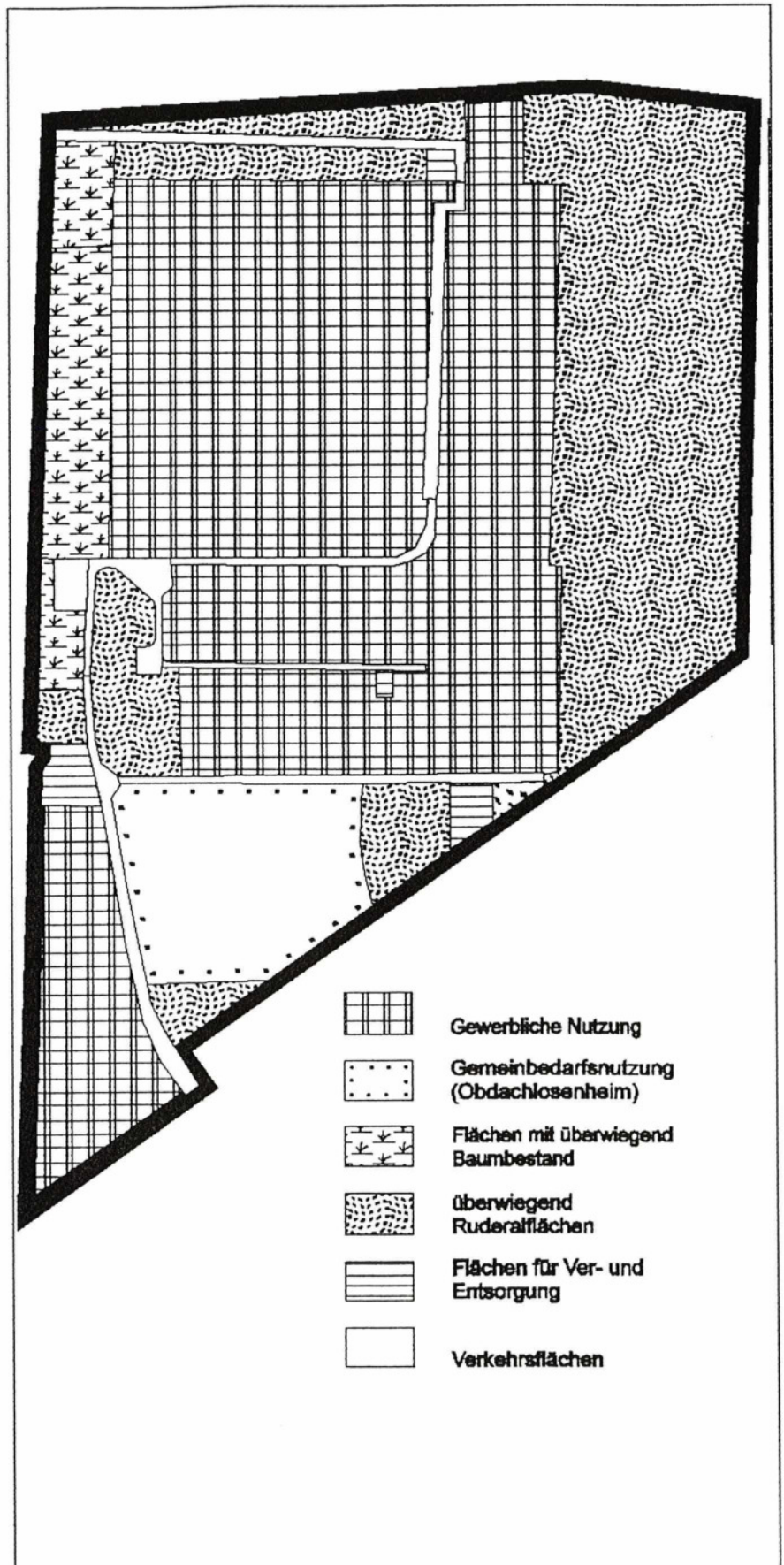


4.0 Bestandsaufnahme**4.1 Plangebiet****Derzeitige Flächennutzung**

Das Plangebiet wird gegenwärtig folgendermaßen genutzt (Ist-Zustand) :

Gesamte Fläche des Plangebietes :	19,19 ha	100 %
Gemeinbedarfsnutzung (Obdachlosenheim)		
- insgesamt :	1,34 ha	7 %
- vorhandene GRZ :	ca. 0,4	
- vorhandene BMZ :	ca. 1,5	
Gewerbliche Nutzung		
- insgesamt :	10,75 ha	56 %
- vorhandene GRZ :	ca. 0,4	
- vorhandene BMZ :	ca. 1,0	
Grünflächen		
- insgesamt :	6,14 ha	32 %
davon - Grün- und Ruderalflächen :	5,20 ha	27 %
davon - geschützte Flächen (Sandtrockenrasen) :	0,22 ha	1 %
davon - Flächen mit überwiegend Baum- bestand (inkl. Wald) :	0,72 ha	4 %
Verkehrsflächen		
- insgesamt :	0,77 ha	4 %
davon - öffentlich :	0	0
davon - privat :	0,77 ha	4 %
Flächen für Ver- und Entsorgung		
- insgesamt :	0,19 ha	1 %

Darstellung der gegenwärtige Flächennutzung :



Hydrologie und Geologie

Das Gelände des Plangebietes befindet sich in einer Höhe von 8 bis 9 m über NN und grenzt unmittelbar nördlich an die Trinkwasserschutzzone des Wasserwerkes Schwedt/Schloßwiesenspolder.

Seitens des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg bestehen bei Einhaltung der Anforderungen des Grundwasserschutzes keine Einwände gegen das Planvorhaben.

Städtebaulich-räumliche Situation

Das Plangebiet wurde vor 1990 als NVA-Strafvollzugsanstalt genutzt. Es ist im Südwesten, Süden, Osten und Norden von Waldflächen umgeben, die das Plangebiet von den Wohn- und Mischgebieten des übrigen Stadtgebietes abschirmen. Im Westen und Nordwesten grenzt es an die vorhandenen Industriegebietsflächen des PCK-AG.

Die vorhandene Bebauung ist ein- bis viergeschossig mit Flach- bzw. flachgeneigten Satteldächern, wobei eingeschossige Hallen und Baracken überwiegen. Ein Teil der Gebäude steht z.Z. leer, insbesondere Baracken.

Die verschiedenen Teilflächen des Plangebietes weisen sehr unterschiedliche städtebauliche Strukturen auf ; bei Zuordnung entsprechend den geplanten Baublöcken (Blockschema siehe S. 15) ergibt sich derzeit folgende Situation :

Block 1 :

Die Grundstücke der Firmen "Peine" und "Grüner Flor - Garten, Landschaftsbau und Floristikgesellschaft mbH" sind überwiegend unbebaut und werden z.T. als Verkehrs- und Lagerflächen genutzt.

Block 2 :

Die Fläche nördlich der Fernwärmestation, südlich der Baumgruppe ist derzeit vollkommen unbebaut und wird nicht gewerblich genutzt.

Block 3 :

Zum Block 3 gehört der größere Teil des Geländes der Fa. "Wrede". Das Grundstück ist mit einem zweigeschossigen Verwaltungs- und Sozialgebäude bebaut. Ein weiteres zweigeschossiges Gebäude ist nicht mehr instandzusetzen und eine Ruine. Das Grundstück wird derzeit durch eine Betonmauer geteilt.

Teilfläche westlich Block 3 :

Der durch diese Mauer abgetrennte Grundstücksteil der Fa. "Wrede" bis zur Plangebietsgrenze (angrenzend an den Block 3) besitzt erhaltenswerten Baumbestand sowie einen z.Zt. unter Naturschutz stehenden Sandtrockenrasenbereich (B).

Block 4 :

Der Block 4 gehört zum Gelände der Fa. "IFB - Innovative Fertiggäbäder GmbH" und ist mit eingeschossigen Produktions- und Lagerhallen, Büro- und Lagerbaracken sowie einer Portalkrananlage und Freilagerflächen bebaut. Dieser südlich und östlich einer Betonmauer liegende Teil ist sehr industriell geprägt.

Der westliche und nördliche Grundstücksteil ist eine durch die Betonmauer vom übrigen Grundstück getrennte und überwiegend unbebaute Ruderalfläche.

Das Teilgrundstück östlich der Betonmauer ist bis auf ein kleines Nebengebäude vollkommen unbebaut. Das Gelände diente früher als Sportfläche - diese Nutzung ist jedoch heute nicht mehr erkennbar.

Teilfläche nordwestlich Block 4 :

Im nordwestlichen Bereich des durch eine Betonmauer abgetrennten Gebietes befindet sich ein erhaltenswerter Birkenvorwald (B).

Teilfläche nördlich Block 4 :

Im nördlichen Bereich des durch eine Betonmauer abgetrennten Gebietes existiert ein unter Naturschutz stehender Sandtrockenrasenbereich (A).

Block 5 :

Der Block 5 ist mit einer Reihe von eingeschossigen Baracken und einer ehemaligen Großküche bebaut und weist, verglichen mit dem übrigen Plangebiet, eine sehr kleinteilige Grundstücksstruktur auf. Zum Block gehören Grundstücke der Treuhandanstalt, der Stadt Schwedt sowie der Firmen "IFB - Innovative Fertigteilbäder GmbH", "Wehner" und "Öko-Plus-Recycling GmbH".

Block 6 :

Der Block 6 enthält zwei viergeschossige und ein eingeschossiges Gebäude des Obdachlosenheimes. Das Grundstück ist kommunales Eigentum.

Dieser Gebäudekomplex bildet den derzeitigen Eingangsbereich des Plangebietes.

Infolge der früheren Nutzung durch den Strafvollzug ist das gesamte zu beplanende Gebiet von einer hohen Betonmauer umgeben. Innerhalb des Plangebietes existieren weitere Mauern.

Die früher vorhandenen zusätzlichen Sicherheitszäune in 2 - 3 Reihen parallel zu den Mauern sind bereits zu einem großen Teil zurückgebaut worden.

Technische Infrastruktur

Verkehr :

Im Plangebiet existieren noch keine öffentlichen Straßen. Die derzeit genutzten Straßen sind teilweise kommunales Eigentum bzw. im Privatbesitz und tragen überwiegend den Charakter schmaler befestigter Wege (Beton).

Das Plangebiet wird über die südlich angrenzende Breite Allee an das übrige Stadtgebiet und an das Bundesstraßennetz (B 2) angebunden.

Die Zufahrt zum angrenzenden Gelände der PCK-AG ist derzeit über private rechtliche Vereinbarungen gesichert.

Abwasser :

Das Gebiet ist zwar abwasserseitig voll erschlossen, die Entsorgung erfolgt jedoch über das Netz der PCK-AG. Die Abtrennung vom PCK-Netz und dessen Übernahme durch den kommunalen Entsorgungsträger wird im Jahre 1996/1997 nach der Herstellung der öffentlichen Entsorgungslleitung erfolgen.

Wasserversorgung :

Das Gebiet wird trink- und löschwassermäßig über das Netz des PCK-AG versorgt. Die Abtrennung vom PCK-Netz und dessen Übernahme durch den kommunalen Versorgungsträger wird in Abhängigkeit von den Fördermitteln in den Jahren 1996/1997 erfolgen.

Der nächstgelegene Anbindepunkt für die öffentliche Wasserversorgung (200er Wasserleitung) befindet sich in dem Industriegebiet jenseits des Waldstreifens südlich der Breiten Allee.

Elektroenergieversorgung :

Die Elektroenergieversorgung (inklusive Straßenbeleuchtung) erfolgt derzeit ebenfalls über das Netz der PCK-AG. Die Abtrennung des Plangebietes vom PCK-Netz und die Anbindung an das Netz des kommunalen Versorgungsträgers wurde bereits begonnen.

Fernwärmeversorgung :

Eine private zentrale Fernwärmeversorgung erfolgt ebenfalls über das Netz der PCK-AG. Die Mehrzahl der bestehenden Gebäude ist angeschlossen.

Telekommunikation :

Im Plangebiet sind keine Fernmeldeanlagen der Deutschen Telekom AG vorhanden. Es ist eine Neuerschließung erforderlich.

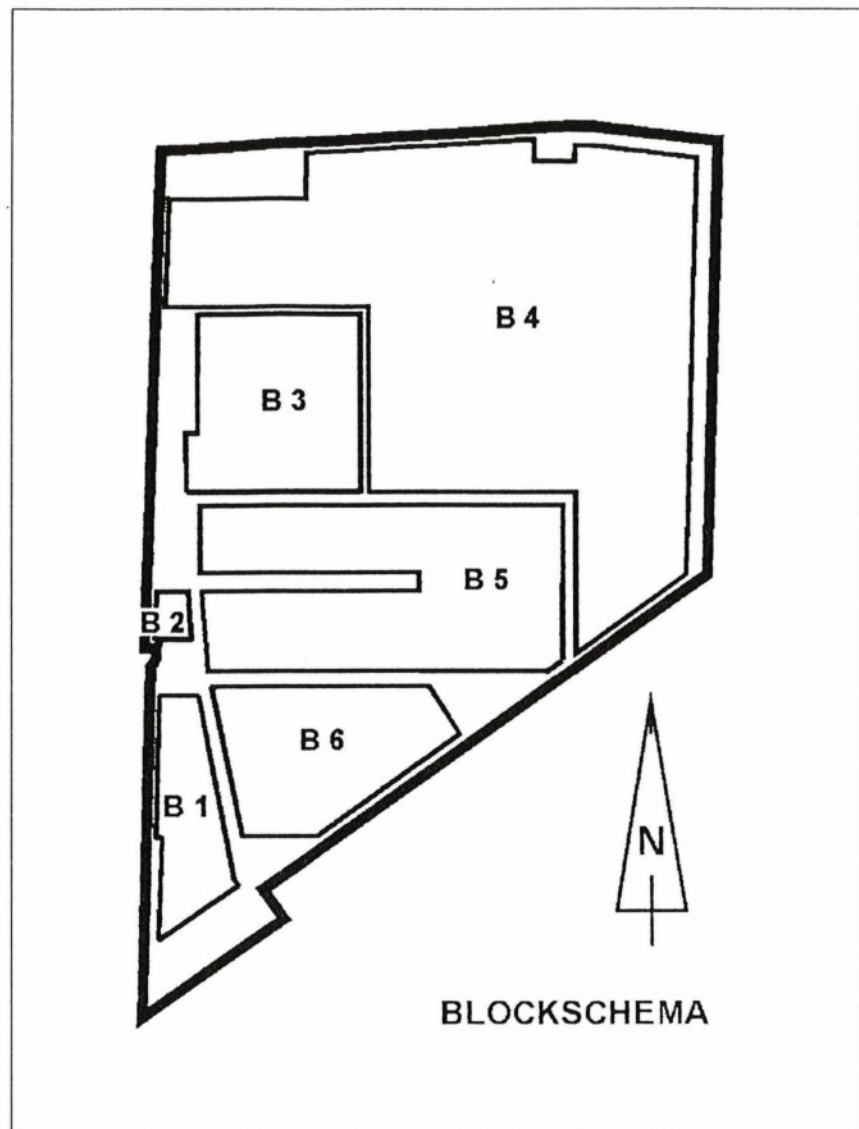
4.2 Räumliches Umfeld des Plangebietes

Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist im Südwesten, Süden, Osten und Norden von Waldflächen umgeben, die dieses und die benachbarten Industriegebiete vom übrigen Stadtgebiet mit seinen Wohn-, Misch- und Grünflächen abschirmen. Es grenzt also unmittelbar an den Außenbereich.

Im Westen und Nordwesten schließen sich die vorhandenen ausgedehnten und intensiv genutzten Industriegebietsflächen der PCK-AG an.

5. Inhalt des Bebauungsplanes

Baublöcke :



5.1 Art der baulichen Nutzung

Block 6 :

Das Baugebiet des Blocks 6, das den Eingangsbereich des Gewerbe- und Industriegebietes bildet, wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 Bau-NVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.

Die Besonderheit, den Block 6 als Gewerbe- und nicht als Industriegebiet festzusetzen, findet seine Begründung in der Zielsetzung, hier besonders auch Büro- und Verwaltungsgebäude zuzulassen, wodurch eine Nutzung des baulichen Bestandes gesichert sowie eine akzeptable städtebaulich-funktionelle Abstufung erreicht wird.

Zulässig sind :

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
3. Tankstellen,
4. Anlagen für sportliche Zwecke.

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
3. Vergnügungsstätten.

Weiterhin soll in diesem Block der befristeten Bestandschutz des Obdachlosenheimes (Lärmorientierungswerte) berücksichtigt werden.

Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes (Block 6) sind daher die Lärmorientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A), während der Betriebsdauer des Obdachlosenheimes einzuhalten.

Blöcke 1 bis 5 :

Die Baugebiete der Blöcke 1 bis 5 werden als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.

Zulässig sind :

1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
2. Tankstellen.

Ausnahmsweise können zugelassen werden :

1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Im Bebauungsplan werden für die einzelnen Blöcke folgende Maße der baulichen Nutzung festgelegt :

Block 1 :

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6
- Baumassenzahl : 6,0
- Höhe baulicher Anlagen : 12,5 m über Gelände,

Block 2 :

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8
- Baumassenzahl : 7,0
- Höhe baulicher Anlagen : 12,5 m über Gelände,

Block 3 :

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6
- Baumassenzahl : 6,0
- Höhe baulicher Anlagen : 15,0 m über Gelände,

Block 4 :

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6
- Baumassenzahl : 6,0
- Höhe baulicher Anlagen : 12,5 m über Gelände,

Block 5 :

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,8
- Baumassenzahl : 7,0
- Höhe baulicher Anlagen : 12,5 m über Gelände,

Block 6 :

- Grundflächenzahl (GRZ) : 0,6
- Baumassenzahl : 6,0
- Höhe baulicher Anlagen : 12,5 m über Gelände.

Bei der Ermittlung der Grundflächenzahl (die angibt, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig ist) ist der § 19 BauNVO anzuwenden. Insbesondere gilt es, neben den Gebäudegrundflächen auch die der Garagen, Stellplätze, Zufahrten und der Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie der unterirdische bauliche Anlagen zu berücksichtigen.

Für die Ermittlung der Baumassenzahl (die angibt, wieviel Kubikmeter Baumasse je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind) ist der § 21 bzw. § 21 a BauNVO maßgeblich.

Die laut BauNVO § 17 (1) maximal möglichen Grundflächen- und Baumassenzahlen (0,8 bzw. 10,0) werden mit diesen Festsetzungen nicht voll ausgeschöpft - da die gewählten Werte vollkommen ausreichen, um den vorhandenen und zukünftigen Gewerbebetrieben auch in Zukunft genügend Entwicklungsspielraum zu geben und um der Lage des Plangebietes am Rande des Stadtgebietes zu entsprechen.

Eine Grundflächenzahl von 0,8 wird nur für die Blöcke 2 und 5 in der Mitte des Plangebietes festgesetzt, die eine kleinteiligere Grundstücksstruktur aufweisen. In diesen beiden Blöcken gilt mit 7,0 auch eine höhere Baumassenzahl.

In den anderen Blöcken ist mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Baumassenzahl von 6,0 eine hinreichende bauliche Dichte erreichbar.

Für alle Baugebiete des Plangebietes wird eine Grenzbebauung gemäß § 6 (1) Satz 2 und 3 BbgBO ausgeschlossen. Es sind die Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO einzuhalten und auch bei späteren Grundstücksteilungen zu beachten.

Die festgesetzten Gebäudehöhen von 12,5 m in den Blöcken 1, 2, 4, 5 und 6 bzw. von 15,0 m im Block 3 entsprechen den Erfordernissen der voraussehbaren baulichen Entwicklung.

5.3 Verkehrliche Erschließung

Die öffentliche Verkehrsfläche wird mit einer Breite von 12 m festgesetzt. Es wird ein geschwindigkeitsgedämpfter Ausbau entsprechend der

Anliegerfunktion unter Berücksichtigung der späteren möglichen Belastung empfohlen. Die PCK-AG erhält eine direkte Zufahrt zur Planstraße als Ersatz für die entfallenden, derzeit privatrechtlich gesicherten, Fahrrechte.

Die Planstraße ist teilweise bereits jetzt in Form schmaler Wege vorhanden und könnte beispielsweise entsprechend den Erfordernissen eines Industriegebietes auf eine Fahrbahnbreite von 6,5m und teilweise mit Gehweg sowie Flächen für neu zu verlegende Leitungstrassen ausgebaut werden. Stellplätze sind grundsätzlich möglich.

Es ist weiterhin vorgesehen, beiderseits der Erschließungsstraße auf den privaten Grundstücken 3 bis 5 m breite Pflanzstreifen anzuordnen, die mit großkronigen Alleeäumen bepflanzt werden sollen.

Falls durch spätere Grundstücksteilungen (insbesondere im Block 4) erforderlich, ist eine Erschließung innerhalb der Blöcke über zusätzliche (z.B. private) Straßen möglich.

Beim Bau von solchen Betriebsstraßen sind - wie auch bei Anlage öffentlichen Erschließungsstraßen - entlang der Straßen (mit Ausnahme von Überfahrten) auf den angrenzenden Privatgrundstücken mindestens 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die im Abstand von maximal 12 m mit großkronigen Alleeebäumen zu bepflanzen sind. Bei den Pflanzmaßnahmen ist der vorhandene Leitungsbestand zu berücksichtigen.

Zur Berücksichtigung der späteren Trasse der B 2 n wurde folgende Festsetzung formuliert :

"Der in der Planzeichnung mit "B 2 n" bezeichnete Teilbereich ist planungsbefangen. In diesem Bereich sind die Ergebnisse des eingeleiteten Linienbestimmungsverfahrens "B 2 n - Ortsumgehung Schwedt" zu berücksichtigen."

Sollte diese neue Trasse nördlich der jetzigen Breiten Allee verlaufen, sind die zeichnerischen Festsetzungen in der Planzeichnung entsprechend abzuwandeln :

Die südlichen Baugrenzen der Blöcke 1, 4, 5 und 6 sollen in einem Abstand von 10 m zur nördlichen Fahrbahngrenze verlaufen und in diesem Bereich von 10 m soll sich dann eine gemäß § 8 zu bepflanzen Fläche "C" befinden.

Die private Grünfläche von 25 m Breite soll sich dabei um die für die Trasse erforderliche öffentliche Verkehrsfläche verkleinern.

Dazu ist zu bemerken, daß es sich hierbei um einen Eventualfall handelt, der bei einem südlicheren Verlauf der Trasse nicht bzw. nur teilweise zum Tragen kommen kann.

5.4 Grünordnungsmaßnahmen

Mit der Erarbeitung eines Grünordnungsplanes zum vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf wurde das Büro Standke & Kandziora betraut.

Die zeichnerischen Darstellungen des Grünordnungsplanes inklusive der bebauungsplanrelevanten Festsetzungen wurden in die Planzeichnung und die Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes übernommen.

Bemerkung :

§ 20 der Textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes stimmt nicht wörtlich mit der Festsetzung Nr. 12 des Grünordnungsplanes überein. Diese Festsetzung wurde aus einer Vorversion des Bebauungsplan-Entwurfes in den Grünordnungsplan übernommen. In dem Entwurf vom

14.07.1995 wurde dieser § 20 zugunsten einer leichter verständlichen Formulierung geändert - es wurde jedoch versäumt, diese Änderung auch im Grünordnungsplan vorzunehmen. In der abschließenden Planfassung des Bebauungsplanes wurde daher die Formulierung aus dem Entwurf vom 14.07.1995 beibehalten.

Folgende wesentlichen Grünordnungsmaßnahmen sind im Plangebiet vorgesehen und in der Planzeichnung bzw. den Textlichen Festsetzungen dargestellt :

Die gemäß festgesetzter GRZ bzw. BMZ nicht zu überbauenden Grundstücksflächen sind durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf den mit "C" gekennzeichneten Flächen je 100 m² einem Baum sowie 10 Sträuchern in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Zusätzlich zu der lockeren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist eine Grasansaat vorzunehmen.

Mit Ausnahme von Zufahrten sind hier weder Anlagen des ruhenden und fließenden Verkehrs noch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Erschließungsstraßen oder sonstige Flächenbefestigungen zulässig.

Im gesamten Geltungsbereich ist die Beseitigung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind, gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung auszugleichen.

Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehr als 60 % eines Grundstückes durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und/oder Erschließungsflächen befestigt bzw. überbaut, so sind die zusätzlich für bauliche und/oder Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen entweder nur teilversiegelt auszubilden oder je m² Fläche, die zusätzlich überbaut bzw. befestigt wird, mindestens 2 m² Dachfläche zu begrünen.

Die für das entsprechende Grundstück festgesetzte GRZ bzw. BMZ wird durch diese Festsetzung nicht außer Kraft gesetzt.

Das auf den Grundstücken anfallende Dachabfließwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in Regenwasser- rückhalteanlagen (Zisternen) aufzufangen und z.B. zur Bewässerung der gärtnerischen Anlagen zu verwenden.

Diese Festsetzung befreit nicht von der Einholung notwendiger Erlaubnisse oder Bewilligungen.

Die vorhabenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die innerhalb der Bauflächen liegenden Flächen haben bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.

Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die außerhalb der Bauflächen liegenden Flächen - zwischen Leverkusener, Ehm-Welk- und Flemisdorfer Straße (inkl. Freiflächen der 6. Grundschule) - haben bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen.

Beim Bau von Betriebsstraßen oder öffentlichen Erschließungsstraßen sind - sofern zeichnerisch nicht anders festgesetzt - entlang der Straßen auf den privaten Grundstücken, mit Ausnahme von Überfahrten, mindestens 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die im Abstand von maximal 12 m mit großkronigen Alleebäumen zu bepflanzen sind. Es sind Hochstämmen mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden.

Die Bäume sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten.

In einem vom Stamm aus gemessenen Radius von 1,50 m ist der Wurzelraum von Leitungen und sonstigen unterirdischen Bauwerken freizuhalten. Bei den Pflanzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß bereits Altleitungen vorhanden sind.

Auf dem Grundstück im Block 4 sind bei nachträglicher Teilung Pflanzstreifen beiderseits der neuen Grundstücksgrenzen von mindestens je 5 m Breite vorzusehen, die nach den Vorgaben der Festsetzung § 8 zu bepflanzen sind.

Auf privaten Grünflächen sind für mindestens 50 % der Bäume, der Sträucher und der holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten zu verwenden.

Je Grundstück ist der Anteil immergrüner Bäume, Sträucher und Bodendecker, einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand jeweils auf maximal 20 % zu beschränken.

Bei dem möglichen Anlegen von Stellplätzen im Straßenraum der Planstraße sind 25% dieser Stellplatzstreifens mit Sträuchern bzw. holzigen Bodendeckern zu bepflanzen.

Öffnungslose Außenwände mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Je lfd. Meter Pflanzfläche sind 3 Kletterpflanzen zu verwenden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.

Im Geltungsbereich sind öffentliche und private Fuß- und Radwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (wassergebundene Decke, Mosaik- oder Kleinpflaster oder wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Öffentliche Stellplatzanlagen sind ebenfalls mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen usw.). Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.

Als Grundstücksbegrenzungen sind Maschendraht- bzw. Stahlgitterzäune mit einer Mindestmaschenweite von 6 cm und einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu verwenden.

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan für das betreffende Bauvorhaben bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

Weiterhin festgesetzt wurden Flächen zum Erhalt des vorhandenen Baumbestandes, Sukzessionsflächen, eine Grünfläche und ein Naturschutzobjekt sowie Pflanzstandorte für Bäume. Diese Festsetzungen erfolgten zeichnerisch in der Planzeichnung.

Diese Grünordnungsmaßnahmen sollen eine geordnete städtebauliche Entwicklung unterstützen, der Lage des Plangebiets am Rand des Stadtgebietes gerecht werden sowie die zusätzliche Flächeninanspruchnahme teilweise ausgleichen.

Durch die Beplanung wird eine, nach § 72 BbgNatSchG geschützte, Fläche (Sandtrockenrasen) teilweise in Anspruch genommen.

Die entsprechende Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG ist am 05.09.1995 ergangen.

Die Nebenbestimmungen dieser Ausnahmegenehmigung stimmen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes inhaltlich überein.

Im Plangebiet sind die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig zu erbringen. Da die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Industrieansiedlung jedoch aus gesamtstädtischer Sicht unumgänglich ist, werden als Ersatz für den im Plangebiet selbst nicht ausgleichbaren Eingriff in Natur und Landschaft die im folgenden beschriebenen Maßnahmen herangezogen und durch Selbstbindungsbeschluß der Stadt Schwedt/ Oder planungsrechtlich gesichert :

Aufwertung der Freifläche zwischen Leverkusener, Ehm-Welk- und Flemisdorfer Straße :

Die o.g. Freifläche von ca. 1,6 ha Größe im Stadtgebiet Schwedt wird gestalterisch aufgewertet und in ihrer Funktion für Freizeit und Erholung aufgebessert.

Neben der Anlage von Spielflächen wird ein Flächenanteil von ca. 250 m² als wettergeschützter Treffpunkt (z.B. Pergolen, Pavillons o.ä.) für die Bewohnerinnen und Bewohner der umliegenden Quartiere gestaltet.

Das Grünvolumen der Fläche wird durch die Anpflanzung von ca. 300 großkronigen Laubbäumen und die Anlage einer ca. 5300 m² großen Gehölzfläche erhöht. Für ca. 70 % der zu pflanzenden Gehölze sind heimische, standortgerechte Arten zu verwenden.

Der Anteil von vollversiegelter Fläche wird auf max. 3 % der Gesamtfläche beschränkt, der Anteil teilversiegelter Fläche auf max. 15 %.

Die Stellplätze an der Flemisdorfer Straße werden entsiegelt (Umwandlung von voll- in teilversiegelte Flächen). Je 4 Stellplätze wird ein großkroniger Laubbaum in einem Pflanzbeet von mind. 5 m² Fläche gepflanzt.

Entsiegelung und gestalterische Aufwertung der Freiflächen an der 6. Grundschule in Schwedt :

An der 6. Grundschule wird der derzeitige Anteil von ca. 4400 m² an vollversiegelter Fläche entsiegelt. Ca. 1500 m² der zu entsiegelnden Fläche wird unversiegelt gestaltet. Der restliche Flächenanteil von ca. 2900 m² wird als auch bei schlechter Witterung noch benutzbare Aufenthaltsfläche teilversiegelt ausgebildet.

Ca. 1500 m² Freifläche werden als abwechslungsreiche Spielfläche gestaltet. Als zusätzlicher Erlebnisbereich für die Schülerinnen und Schüler wird ein Schulgarten von mind. 250 m² Größe angelegt.

Aufenthaltsqualität und ökologische Leistungsfähigkeit der Freiflächen werden zudem durch die Anpflanzung von ca. 40 Laub- und/ oder Obstbäumen sowie die Anlage von insgesamt ca. 1000 m² Gehölzfläche erhöht.

Die Begrünung öffnungsloser Außenwände trägt zur Verbesserung des Kleinklimas und zu einer Aufwertung des Lebensraumes für Kleinsäuger und Insekten bei.

Bei der Neugestaltung der Schulfreiflächen sollen überwiegend natürliche Materialien verwendet werden.

5.5 Ver- und Entsorgung

Alle neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind innerhalb der Verkehrsflächen bzw. auf den ausgewiesenen Grundstücken für Ver- und Entsorgung zu führen bzw. zu bauen.

Die bestehenden Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung auf den privaten Grundstücken sind bis zur Realisierung möglicher Neuverlegungen zu erhalten und ggf. - sofern noch nicht erfolgt - durch befristete Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf den Privatgrundstücken zu sichern. Die Leitungsträger der Wasser-, Abwasser-, Fernwärme-, Strom- und Telekommunikationsleitungen und -anlagen (z.B. Telekom, Stadtwerke Schwedt GmbH, ZOWA usw.) sind bei allen Baumaßnahmen möglichst frühzeitig vor Beginn der Arbeiten zu konsultieren. Die entsprechenden Bedarfe sind anzumelden.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Feuerungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecke noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Amt für Immissionsschutz zu beteiligen. Dabei ist die Notwendigkeit des gewählten Energieträgers zu begründen.

Für die Anbindung der Wasserversorgungs- bzw. Abwasserentsorgungsnetze des Plangebiets an die städtischen Netze wird eine Fläche für entsprechende Ver- und Entsorgungsanlagen direkt an der Breiten Allee vorgehalten. Ansonsten wird davon ausgegangen, daß die bestehenden Flächen und Anlagen für die Ver- und Entsorgung übernommen werden.

Eine Übernahme ist jedoch nicht ohne Neubaumaßnahmen möglich. Die Grundstückseigentümer müssen daher mit Kosten wegen Neuerschließungen und der Außerbetriebnahme des PCK-Netzes rechnen.

Die bestehenden Leitungen auf den privaten Grundstücken sind durch Neubau unter den v.g. Maßgaben zu ersetzen. Die Abtrennung der verschiedenen Medien von den PCK-Netzen ist fortzusetzen und in den Jahren 1996/1997 in Abhängigkeit der Fördermittelbereitstellung abzuschließen. Bei Eignung sind diese Netze an die öffentlichen Netze anzubinden, bei Nicht-eignung durch Neuanlagen zu ersetzen.

Das auf den Grundstücken anfallende Dachabflußwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück generell zu versickern oder in Regenwasserrückhaltanlagen (Zisternen) aufzufangen und z.B. zur Bewässerung der gärtnerischen Anlagen zu verwenden. Diese Festsetzung befreit jedoch nicht von der Einholung notwendiger Erlaubnisse oder Bewilligungen.

Bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub und Bauschutt ist vor seiner Entsorgung auf Kontaminationen zu untersuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt des Landkreises Uckermark zu informieren.

5.6 Städtebauliche und bauliche Gestaltung

Im Plangebiet sollen Industriebauten ohne größere Beschränkungen zulässig sein. Daher wurde bei den Maßen baulicher Nutzung ein relativ großer Rahmen gewählt.

Es werden durch Baugrenzen relativ große Baufelder (Blöcke) gebildet, die weitestgehend eine Bebauung entsprechend den jeweiligen Firmenbedürfnissen ermöglichen. Die Blöcke erhalten eine Randbegrünung. Größere Blöcke werden nochmals durch Grünstreifen (Block 5 zeichnerisch festgesetzt, Block 4 textlich festgesetzt - § 16) untergliedert.

Die wenigen baulichen Einschränkungen resultieren vor allem aus der Notwendigkeit, das Plangebiet städtebaulich und funktionell zu ordnen - es zu erschließen, zu gliedern und zu gestalten. Außerdem muß die Lage des Areals am Rand des Stadtgebietes planerisch berücksichtigt werden.

Als zulässige Dachformen im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer mit einer Dachneigung bis 25 ° ausgewiesen, wie sie in Gewerbe- und Industriegebieten allgemein üblich sind.

Einfriedungen entlang der Straßenbegrenzungslinie dürfen nur in Form von Maschendraht- bzw. Stahlgitterzäunen mit einer Mindestmaschenweite von 6 cm und einem Bodenabstand von mindestens 10 cm erfolgen, um den gegenwärtigen, abschottenden Charakter (durch die Betonmauern) durch mehr Transparenz aufzuheben.

Diese bereits bestehenden Mauern genießen jedoch bis zu Ihrem Abbruch Bestandsschutz.

5.7 Städtebauliche Übersichtsdaten

Im Bebauungsplan verteilt sich die geplante Flächennutzung folgendermaßen :

Gesamte Fläche des Plangebietes :	19,19 ha	100 %
Gewerbegebietsflächen insgesamt : (siehe auch S. 25)	1,37 ha	7 %
davon bebaubar :	0,82 ha	4 %
nicht bebaubar :	0,55 ha	3 %
Industriegebietsflächen insgesamt : (siehe auch S. 25)	12,49 ha	65 %
davon bebaubar :	8,05 ha	42 %
nicht bebaubar :	4,44 ha	23 %
Grünflächen :	4,28 ha	22 %
davon Schutzgebiete nach § 32 BbgNatSchG :	0,07 ha	0 %
Maßnahmeflächen nach § 9 Nr. 20 BauGB	0,68 ha	4 %
Flächen zum Bepflanzen nach § 9 Nr. 25 a BauGB :	2,93 ha	15 %
Flächen zum Erhalt von Bepflan- zungen nach § 9 Nr. 25 b BauGB :	0,44 ha	2 %
private Grünflächen nach § 9 Nr. 15 BauGB :	0,16 ha	1 %
Verkehrsflächen :	0,86 ha	5 %
davon teilversiegelt (Wege, Stellplätze, Straßengrün) :	0,32 ha	2 %
versiegelt (Planstraße):	0,54 ha	3 %
Flächen für Ver- und Entsorgung :	0,19 ha	1 %

Die Flächennutzung in den einzelnen Industrie- bzw. Gewerbegebietsblöcken erreicht dabei folgende Werte :

Gesamte Fläche des Plangebietes :	19,19 ha	100 %
Industriegebietsflächen Block 1	0,62 ha	3 %
davon bebaubar :	0,37 ha	2 %
nicht bebaubar :	0,25 ha	1 %
Industriegebietsflächen Block 2 :	0,04 ha	0 %
davon bebaubar :	0,03 ha	0 %
nicht bebaubar :	0,01 ha	0 %
Industriegebietsflächen Block 3 :	1,71 ha	9 %
davon bebaubar :	1,03 ha	5 %
nicht bebaubar :	0,68 ha	4 %
Industriegebietsflächen Block 4 :	7,46 ha	39 %
davon bebaubar :	4,48 ha	23 %
nicht bebaubar :	2,98 ha	16 %
Industriegebietsflächen Block 5 :	2,67 ha	14 %
davon bebaubar :	2,14 ha	11 %
nicht bebaubar :	0,53 ha	3 %
Gewerbegebietsflächen Block 6 :	1,37 ha	7 %
davon bebaubar :	0,82 ha	4 %
nicht bebaubar :	0,55 ha	3 %
Industrie- und Gewerbegebietsflächen insgesamt :	13,87 ha	72 %
davon bebaubar :	8,87 ha	46 %
nicht bebaubar :	5,00 ha	26 %

5.8 Inhaltliche und nachrichtliche Übernahmen

Im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange wurde ein Vielzahl von Hinweisen gegeben, die überwiegend in den v.g. inhaltlichen Schwerpunkten bereits eingearbeitet wurden.

An dieser Stelle werden darüber hinausgehend die bisher nicht angesprochenen Hinweise und Bedenken genannt, die insbesondere für die jeweiligen Bauherren bzw. Bauträger bei der Realisierung der Planung von Bedeutung sind :

Bodendenkmalschutz :

Während der Tiefbauarbeiten ist auf Bodendenkmale zu achten. Sollten archäologische Befunde im Bereich der Baustelle auftreten, sind die Arbeiten für fünf Werktage zu unterbrechen und unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen. Die Bodenfunde sind ablieferungspflichtig.

Die Erdarbeiten sind 3 Wochen vor Beginn schriftlich anzuzeigen.

Baurestmassen :

Die Baurestmassen sind getrennt zu erfassen, auf Wiederverwertbarkeit zu prüfen und einer Verwertung bzw. ordnungsgemäßen Entsorgung zuzuführen.

Bodenschutz :

Folgende Hinweise sind zu beachten :

- sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden,
- vorrangige Einbeziehung von Böden, die bereits in ihren Funktionen eingeschränkt sind,
- sachgemäßer Umgang mit wassergefährdenden Stoffen,
- Schutz des Mutterbodens,
- Schutz des Bodens vor Erosion sowie Verdichtung und Verschlammung während und nach der Bauphase.

Mit Stellung des Antrages zur Genehmigung des Bebauungsplanes sind Nachweise zu bisherigen und künftigen Bodenbelastungen und zum Bodenaushub zu übergeben.

Immissionsschutz :

Bei den zu errichtenden Bauwerken sollten alle Möglichkeiten der effektiven Wärmedämmung berücksichtigt werden.

Die Nutzung alternativer Energieträger bzw. des vorhandenen Fernwärmenetzes wird empfohlen. Entsprechende Anlagen (z.B. Solarelemente auf Dachflächen) sind zugelassen, ebenso bauliche Ausführungen zur passiven Nutzung der Sonnenenergie.

Das Heizen durch Nachtspeicherheizungen und elektrischer Direktheizungen ist unzulässig. Es wird in diesem Zusammenhang auf die Anzeigepflicht gegenüber dem Amt für Immissionsschutz hingewiesen.

Bohrungen und Aufschlüsse :

Für Bohrungen und Aufschlüsse besteht eine Anzeige- und Dokumentationspflicht gegenüber dem Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg.

Kampfmittelbelastung :

Das Plangebiet ist teilweise kampfmittelbelastet, eine pauschale Gesamteinschätzung ist jedoch nicht möglich.

Für alle Vorhaben sind daher Einzelanträge an den Staatlichen Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg erforderlich - es bestehen jedoch keine Einwände zu Arbeiten an vorhandenen Gebäuden.

5.9 Abwägung

5.9.1 Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Verfahrens fand in der Zeit vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 eine frühzeitige Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 31.12.1994 statt.

Weiterhin erfolgte eine Information bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange anlässlich der öffentlichen Auslegung (18.09.1995 - 20.10.1995) auf der Grundlage des Entwurfes vom 14.07.1995 in der Zeit vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996.

In der Anlage 6.3 wurden alle im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen in einer Kurzübersicht zusammengestellt.

Im folgenden Text wird die durch Beschluß der Stadtverordnetenversammlung im März 1996 erfolgte Abwägung dargestellt und begründet (die verwendeten laufenden Nr. entsprechen der v.g. Kurzübersicht) :

Beteiligte Fachverwaltungen der Stadt Schwedt/ Oder :

Eine Abwägung zu den Stellungnahmen nachfolgender Ämter ist nicht erforderlich, da es sich um eine verwaltungsinterne Abstimmung handelt. Die Inhalte der fachlichen Stellungnahmen wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vom 14.07.1995 eingearbeitet.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
1	Stadtverwaltung Schwedt/ Oder Liegenschaftsamt
2	Stadtverwaltung Schwedt/ Oder Ordnungsamt/ Untere Verkehrsbehörde
3	Stadtverwaltung Schwedt/ Oder Feuerwehrleitstelle
4	Stadtverwaltung Schwedt/ Oder Bauverwaltungsamt
5	Stadtverwaltung Schwedt/ Oder Bauordnungsamt
6	Stadtverwaltung Schwedt/ Oder Tiefbauamt

Beteiligte bzw. Träger öffentlicher Belange, von denen keine fristgemäße Rückäußerung während beider Beteiligungen eingegangen ist :

Gemäß § 4 (2) BauGB wird davon ausgegangen, daß die von nachfolgenden Beteiligten wahrzunehmenden öffentlichen Belange durch den Bebauungsplan nicht berührt werden :

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
23	Deutsche Bundespost Postdienst - PA Prenzlau,
25	Kabelanlagenbetrieb,
27	Kataster- und Vermessungsamt Uckermark,
28	Abfallwirtschafts-Union Schwedt / Oder,
31	Treuhandanstalt Niederlassung Frankfurt (Oder),
33	Polizeipräsidium Eberswalde.

Beteiligte bzw. Träger öffentlicher Belange mit positiver Rückäußerung ohne Hinweise während der Beteiligungen :

Nachfolgende Träger öffentlicher Belange teilten anlässlich der ersten bzw. beider Beteiligungen mit, daß sie keine Einwände haben oder daß ihre Belange nicht berührt werden bzw. ausreichend berücksichtigt wurden. Eine Abwägung zu diesen Stellungnahmen war daher nicht erforderlich.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
13	Oberbergamt des Landes Brandenburg
14	Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau
18	Landesanstalt für Großschutzgebiete Nationalparkverwaltung "Unteres Odertal"
19	Naturschutzbund Deutschland Regionalverband Schwedt e.V.
20	Wasser- und Bodenverband "Welse" Körperschaft des öffentlichen Rechts
26	Personenverkehrsgesellschaft mbH Schwedt / Angermünde

- 30 Oberfinanzdirektion Cottbus
- 32 Wehrbereichsverwaltung VII

Träger öffentlicher Belange mit zusätzlichen fachbehördlichen Stellungnahmen zum Grünordnungsplan :

Seitens folgender Behörden wurden fachbehördliche Stellungnahmen zum Grünordnungsplan abgegeben, deren Abwägung hier nicht erforderlich ist, da sie bei der Erarbeitung der Endfassung des Grünordnungsplanes bereits berücksichtigt wurden. Die bebauungsplanrelevanten Festsetzungen des Grünordnungsplanes wurden in vollem Umfang in den Bebauungsplan integriert.

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange
7	Landkreis Uckermark/ Umweltamt zum Grünordnungsplan
9	Landesumweltamt Brandenburg/ Abt. Naturschutz als Fachbehörde zum Grünordnungsplan

Beteiligte bzw. Träger öffentlicher Belange mit abzuwägenden Anregungen und Hinweisen während einer oder beider Beteiligungen :

lfd. Nr. 7 - Landkreis Uckermark :

Seitens des Landkreises gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

Planungsamt :

- a) Übersichtsdarstellung zu den Blöcken ergänzen,
- b) Festsetzung zum Block 4 (10 m breite Pflanzstreifen) in der Planzeichnung erläutern,
- c) ergänzende Angaben zum zeitlichen Rahmen der Abtrennung vom Netz der PCK-AG und Übernahme durch kommunale Ver- und Entsorgungsträger erforderlich,
- d) Unklarheit bezüglich der Einordnung eines 5 m breiten Pflanzstreifens in den 12 m breiten Straßenraum,

Denkmalschutz :

- e) Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt,
- f) Bodendenkmale im Planbereich nicht bekannt, trotzdem Hinweise und Auflagen hinsichtlich der Tiefbauarbeiten,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes teilweise eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Eine Blockdarstellung wurde in die Planzeichnung aufgenommen.	Zum besseren Verständnis und zur Veranschaulichung - insbesondere für Ortsunkundige - ist eine Aufnahme der Blockdarstellung in die Planzeichnung zweckmäßig.
b)	Die Pflanzstreifen wurden in der Planzeichnung nicht dargestellt. Es bleibt bei der textlichen Form der Festsetzung.	Die Pflanzstreifen sind in der Planzeichnung nicht darstellbar, da eine Grundstücksteilung noch nicht erfolgt ist. Sie wurden daher nur textlich festgesetzt.
c)	Die Begründung wurde mit einer ungefähren zeitlichen Aussage ("mittelfristig") und um eine Erläuterung ergänzt.	Die Netzübernahme ist seitens der Stadt Schwedt/ Oder vorgesehen und soll in Abhängigkeit von der Gewährung bereits beantragter öffentlicher Fördermittel erfolgen. Bis dahin ist die Versorgung durch das PCK-Netz über privatrechtliche Verträge mit den jeweiligen Firmen abgesichert.
d)	Die Begründung wurde bezüglich dieser Pflanzstreifen eindeutiger formuliert.	Diese Pflanzstreifen sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen, sondern der privaten Grundstücksflächen.
e)	Kenntnisnahme	nicht erforderlich
f)	Die Inhalte der Stellungnahme wurden in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise bezüglich der Tiefbauarbeiten sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Zum Entwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

Umweltamt zum Bebauungsplan :

- a) Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop ist vorzulegen,
- b) Ersatzmaßnahmen sind flächenkonkret darzustellen, die Flächenverfügbarkeit und die planungsrechtliche bzw. vertragliche Sicherung sind nachzuweisen,
- c) Festsetzung zum Umgang mit eventuell vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen fehlt,
- d) Festsetzungen des GO-Planes sind in vollem Umfang in die Festsetzungen des Bebauungsplanes aufzunehmen,

Planungsamt :

- e) gesicherte Erschließung über das Versorgungsnetz der PCK-AG unklar,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf :

Die Anregungen und Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung vollständig eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a) + c)	Es wird eine zusätzliche Festsetzung (als § 19) formuliert und in der Begründung erläutert : "Bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub und Bauschutt ist vor seiner Entsorgung auf Kontaminationen zu untersuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt des Landkreises Uckermark zu informieren."	Die Nebenbestimmungen der am 05.09.1995 ergangenen und inzwischen vorliegenden Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede wurden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verglichen, wobei im Wesentlichen eine inhaltliche Übereinstimmung festgestellt wurde - außer bezüglich des Umgangs mit Altlastenverdachtsflächen. Zu diesem Punkt wurde eine zusätzliche Festsetzung formuliert, um die beabsichtigte volle Übereinstimmung der Bebauungsplan-Festsetzungen mit den Nebenbestimmungen der Ausnahmegenehmigung zu erzielen.
b)	§ 12 der textlichen Festsetzungen wurde ergänzt: "Die vorhabenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die innerhalb der Bauflächen liegenden Flächen haben bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die außerhalb der Bauflächen liegenden Flächen - zwischen Leverkusener, Ehm-Welk- und Flemisdorfer Straße (inkl. Freiflächen der 6. Grundschule) - haben bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen." Die Begründung wurde um eine Beschreibung dieser Maßnahmen ergänzt.	§ 12 der textlichen Festsetzungen wurde bezüglich des konkreten Standortes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welcher sich erst im Laufe des Verfahrens herauskristallisierte, ergänzt. Die städtischen Flächen sind verfügbar, die erforderliche Flächensicherung erfolgt durch einen Selbstbindungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder.
d)	Die Integration der bebauungsplanrelevanten Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan erfolgte in vollem Umfang. Die konkrete Artenauswahl erfolgt durch den jeweiligen Investor im Rahmen des	Die bisher nur teilweise erfolgte Integration des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan wurde komplettiert. Insbesondere die fehlenden Pflanzenlisten zu den Textlichen Festsetzungen waren noch zu ergänzen. Die Planzeichnung mit den Textlichen Festsetzungen sowie die Begründung wurden entsprechend vervollkommen, so daß keine inhaltlichen Differenzen mehr zwischen den

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
	Freiflächengestaltungsplanes, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.	bebauungsplanrelevanten Festsetzungen des Grünordnungsplanes und dem Bebauungsplan bestehen.
e)	Die Begründung wurde um eine Erläuterung der gegenwärtigen Sicherung der Erschließung und der geplanten Netzübernahme durch die Stadt Schwedt/ Oder ergänzt.	Die Netzübernahme ist seitens der Stadt Schwedt/ Oder vorgesehen und soll in Abhängigkeit von der Gewährung bereits beantragter öffentlicher Fördermittel erfolgen. Bis dahin ist die Versorgung durch das PCK-Netz über privatrechtliche Verträge mit den jeweiligen Firmen abgesichert.

Ifd. Nr. 8 - Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung, Abt. Raumordnung/ Braunkohleplanung, Referat R 5 - Planung Ost :

Seitens des MUNR gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- Bezugnahme auf landesplanerische Stellungnahme vom 08.10.1992, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich bestätigt,
- a) Hinweis auf erforderliche Ausnahmegenehmigung gem. § 36 BbgNatSchG bei der Abt. N des MUNR bezüglich des Trockenrasenstandortes,
- Bitte um Übersendung eines Exemplars des genehmigten Bauleitplanes (mit Datenübersichten),

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Der Hinweis wurde teilweise in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes teilweise eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Begründung wurde um eine entsprechende Information über das laufende Antragsverfahren ergänzt.	Die Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede wurde während der Erarbeitung des Entwurfes beantragt.

Zum Entwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung beim Bebauungsplanes und bei den Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen,

- a) § 12 der textlichen Festsetzungen bezüglich des Standortes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzen,
- Bitte um Übersendung eines Exemplars des genehmigten Bebauungsplanes inkl. Datenübersicht,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf :

Der Hinweis wurde in die abschließende Planfassung des Bebauungsplanes vollständig eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	<p>§ 12 der textlichen Festsetzungen wurde ergänzt: "Die vorhabenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die innerhalb der Bauflächen liegenden Flächen haben bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die außerhalb der Bauflächen liegenden Flächen - zwischen Leverkusener, Ehm-Wel- und Flemisdorfer Straße (inkl. Freiflächen der 6. Grundschule) - haben bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen." Die Begründung wurde um eine Beschreibung dieser Maßnahmen ergänzt.</p>	<p>§ 12 der textlichen Festsetzungen wurde bezüglich des konkreten Standortes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen, welcher sich erst im Laufe des Verfahrens herauskristallisierte, ergänzt. Die städtischen Flächen sind verfügbar, die erforderliche Flächensicherung erfolgt durch einen Selbstbindungsbeschluß der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder.</p>

lfd. Nr. 9 - Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Naturschutz als Träger öffentlicher Belange :

Seitens des Landesumweltamtes, Abt. Naturschutz gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- Hinweis auf fachbehördliche Stellungnahme,
a) Freiflächenpotential für die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen unzureichend - Umfang der Bebauung von Ruderalflächen so begrenzen, daß der Ausgleich der Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann,
b) Hinweis auf erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG bezüglich der Sandtrockenrasenflächen,

- c) noch nicht ausgereifte integrative Ableitungen zwischen den textlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes und den städtebaulich relevanten Darstellungen des GO-Planes (u.a. differierende Flächenangaben),

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes teilweise eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Der Grünordnungsplan wurde überarbeitet und dessen bebauungsplanrelevante Aussagen wurden weitgehend in den Bebauungsplan eingearbeitet.	Im Plangebiet sind die erforderlichen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nicht vollständig zu erbringen. Da die Inanspruchnahme weiterer Flächen für Industrieansiedlung jedoch aus gesamtstädtischer Sicht unumgänglich ist, werden zusätzlich zu den im Plangebiet vorgesehenen Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen städtische Flächen außerhalb des Plangebietes (siehe § 12 Textliche Festsetzungen) herangezogen.
b)	Die Begründung wurde um eine entsprechende Information über das laufende Antragsverfahren ergänzt.	Die Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede wurde während der Erarbeitung des Entwurfes beantragt.
c)	Die Integration der bebauungsplanrelevanten Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan erfolgte in einem größeren Umfang. Die differierenden Flächenangaben wurden berichtigt.	Bis auf die Pflanzenlisten wurden alle bebauungsplanrelevanten Festsetzungen des Grünordnungsplanes in den Bebauungsplan integriert.

Zum Entwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- unter Bezugnahme auf fachbehördliche Stellungnahme wird den Inhalten gefolgt,
- a) Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede am 05.09.1995 ergangen - Nebenbestimmungen des Bescheides müssen mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes in Übereinstimmung bleiben,
- Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für entscheidbar gehalten

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf :

Die Hinweise wurden in die abschließende Planfassung des Bebauungsplanes vollständig eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Es wird eine zusätzliche Festsetzung (als § 19) formuliert und in der Begründung erläutert : "Bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub und Bauschutt ist vor seiner Entsorgung auf Kontaminationen zu untersuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt des Landkreises Uckermark zu informieren."	Die Nebenbestimmungen der am 05.09.1995 ergangenen und inzwischen vorliegenden Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede wurden mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes verglichen, wobei im Wesentlichen eine inhaltliche Übereinstimmung festgestellt wurde - außer bezüglich des Umgangs mit Altlastenverdachtsflächen. Zu diesem Punkt wurde eine zusätzliche Festsetzung formuliert, um die beabsichtigte volle Übereinstimmung der Bebauungsplan-Festsetzungen mit den Nebenbestimmungen der Ausnahmegenehmigung zu erzielen.

lfd. Nr. 10 - Landesumweltamt Brandenburg, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz :

Seitens des Landesumweltamtes, Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz, ging zum Vorentwurf eine Stellungnahme ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- keine grundsätzlichen Bedenken und Einwände,
- a) Hinweise zur Behandlung von Baurestmassen und zur Zuständigkeit der Landkreise,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vollständig eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise bezüglich der Baurestmassen sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Anlässlich der zweiten Beteiligung/ Information parallel zur öffentlichen Auslegung ist keine weitere Stellungnahme eingegangen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die im Entwurf erfolgte Berücksichtigung ausreichend und keine Änderung in der abschließenden Planfassung erforderlich ist.

Ifd. Nr. 11 - Amt für Immissionsschutz Schwedt/ Oder :

Seitens des Amtes für Immissionsschutz gingen zum Vorentwurf eine und zum Entwurf zwei Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) Allgemeines : Vorbelastung der Flächen beachten, Schutz von Wohnnutzung (Obdachlosenheim), zweckmäßige Zuordnung unverträglicher Nutzungen und vorsorgender Immissionsschutz (Obdachlosenheim) erforderlich,
- b) Baugebiete :Anregung : Block 6 ändern in MI-Gebiet und Blöcke 1-5 in GE-Gebiete, Vermeidung von Beeinträchtigung von Wohn- und Unterkunftsbebauung durch anzusiedelnde Gewerbe durch entsprechende Gebäude- und Flächenanordnung,
- c) Gewerbe : anzusiedelnde Gewerbe hinsichtlich ihres Störgrades in angemessener räumlicher Entfernung zum Obdachlosenheim anordnen, zur Planung dieser Konfliktbewältigung genauere Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen empfohlen, Unzulänglichkeiten im GO-Plan überarbeiten (Intensivbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 24 durch massivere Bepflanzung und Vertikalvegetation), Hinweis auf Immissionsstandorte außerhalb des Plangebietes (PCK-AG, Schwedter Schützenverein), Mitteilung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen bzw. nicht genehmigungsbedürftigen, derzeit vorhandenen Anlagen im Plangebiet,
- d) Sportanlagenlärm : Gemeinbedarfsfläche der Stadt Schwedt im Block 6 kann möglicherweise für Sportanlagen (= Lärmquelle) genutzt werden, Mitteilung von Immissionsrichtwerten,
- e) Lärm : Mitteilung von Orientierungswerten,
Verkehrslärm : Mitteilung von Immissionsgrenzwerten, Empfehlung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung,
- f) Rationelle Energieanwendung : Möglichkeiten der effektiven Wärmedämmung berücksichtigen,
evtl. weitere Festsetzungen im Sinne des Umweltschutzes : Zulassung von Anlagen alternativer Energieträger, Anschlußzwang an das Fernwärmenetz der PCK-AG,
- Hinweis auf die §§ 8, 9 des Vorschaltgesetzes zum Immissionsschutzgesetz des Landes Brandenburg
- Bitte um Mitteilung der Abwägung und um erneute Beteiligung nach Überarbeitung,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes teilweise eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a) b) c)	Es wurde eine Textliche Festsetzung zu Immissionsobergrenzen in den angrenzenden Industriegebieten mit zeitlicher Befristung formuliert (§3).	Die Nutzung durch das Obdachlosenheim ist gemäß Baugenehmigung auf 5 Jahre zeitlich befristet (also bis 2000), daher ist auch der Schutz dieser Nutzung nur befristet erforderlich.
d)	wurde nicht berücksichtigt	Sportanlagen sind nicht vorgesehen, da die Gemeinbedarfsnutzung nur auf 5 Jahre befristet ist - eine

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
		Berücksichtigung dieses Punktes ist daher nicht erforderlich.
e)	Werte und Empfehlung wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet,	Die Werte und Empfehlungen sind ggf. bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.
f)	Hinweis zur Wärmedämmung wurde inhaltlich in die Begründung eingearbeitet. Außerdem wurde eine Empfehlung zur Fernwärmenutzung formuliert.	Die Empfehlungen sind ggf. bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Zum Entwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise, deren Übernahme in die textlichen Festsetzungen empfohlen wurde :
- a) zu § 03 - Einhaltung der Lärmorientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 während der Betriebsdauer des Obdachlosenheimes,
- b) erforderliche Abstände zur schutzbedürftigen Wohnbebauung werden eingehalten, jedoch § 06 ergänzen bezüglich Feuerungsanlagen und Brennstoffe,
- c) Empfehlung von Festsetzungen zur Nutzung alternativer Energieträger, passiver Sonnenenergienutzung, Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen usw.,
- d) Hinweis auf §§ 8,9 LImSchG,
- e) Hinweis auf Fernwärmesatzung der Stadt Schwedt/ Oder,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf :

Die Hinweise wurden in die abschließende Planfassung des Bebauungsplanes vollständig eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Festsetzung § 03 wurde wie folgt umformuliert : "Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes (Block 6) ist die Einhaltung der Lärmorientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A), während der Betriebsdauer des Obdachlosenheimes einzuhalten."	Da das Obdachlosenheim an diesem Standort nur zeitlich befristet genehmigt ist, sind aus immissionsschutzrechtlicher Sicht keine wesentlichen Festsetzungen erforderlich. Auf Grund des Bestandschutzes wurde jedoch eine Abstufung zum Industriegebiet vorgenommen (Gewerbegebiet im Block 6).

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
b)	Die Festsetzung § 06 wurde wie folgt ergänzt : "Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Feuerungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecke noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Amt für Immissionschutz zu beteiligen. Dabei ist die Notwendigkeit des gewählten Energieträgers zu begründen."	Die Stadt hat nach § 5 (1) Nr. 2 des Vorschaltgesetzes zum Immissionschutz für das Land Brandenburg (LImSchG) in Verbindung mit § 9 (1) Nr. 23 und (4) BauGB die Möglichkeit, festzulegen, daß bestimmte Brennstoffe nicht verbrannt werden dürfen. Die Ausschöpfung aller Einsparpotentiale für Primärenergie soll daher konsequent in den Bebauungsplan einbezogen werden. Die Möglichkeiten zur gebietsbezogenen gemeinschaftlichen Nutzung von Energie- und Wärmebedarfsdeckungseinrichtungen sollen ausgeschöpft werden.
c) d) e)	Die Hinweise wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

lfd. Nr. 12 - Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg :

Seitens dieses Amtes ging zum Vorentwurf eine Stellungnahme ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) Mitteilungen :
- Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten auflässigen Bergbaus sowie außerhalb von Flächen rohstoffwirtschaftlicher Relevanz,
 - keine Halden oder Restlöcher bekannt,
 - keine geologischen Naturdenkmale,
 - Plangebiet befindet sich außerhalb bestätigter oder perspektivischer Trinkwasserschutzonen, jedoch unmittelbar am Rand der TWSZ III des Wasserwerkes Schwedt / Schloßwiesenspolder,
 - bei Einhaltung der Anforderungen des Grundwasserschutzes aus hydrogeologischer Sicht keine Einwände,
- b) Hinweis :
- Hinweis auf Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen,
 - keine grundsätzlichen Bedenken,
 - weitere (gebührenpflichtige) Informationen auf Antrag möglich,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes teilweise eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a) + b)	Die Mitteilungen und der Hinweis wurden inhaltlich in die Begründung der Entwurfsfassung eingearbeitet.	Insbesondere der Hinweis ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Anlässlich der zweiten Beteiligung/ Information parallel zur öffentlichen Auslegung ist keine weitere Stellungnahme eingegangen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die im Entwurf erfolgte Berücksichtigung ausreichend und keine Änderung in der abschließenden Planfassung erforderlich ist.

lfd. Nr. 15 - Brandenburgisches Straßenbauamt Strausberg, Außenstelle Templin :

Seitens dieses Amtes gingen zum Vorentwurf zwei und zum Entwurf eine Stellungnahme ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) Plangebiet im Bereich des Untersuchungsraumes der B 2 n für eine Ortsumgehung der Stadt Schwedt (Linienbestimmungsverfahren eingeleitet), Planungen zur möglichen Linienführung der B 2 n beachten,
geplanter Trassenverlauf der B 2 n : niveaufreie Querung von drei Bahngleisen und einer Industriestraße, in der Variante 2 S neu soll die jetzige Breite Allee südlich der Trasse neu errichtet werden, niveaugleiche Verknüpfung der B 2 (neu) mit der Breiten Allee bei km 1+700, Querschnitt der B 2 n entspricht einer Kronenbreite von 12 m,
- b) im GO-Plan private Grünfläche mit Pflanzbindung unmittelbar im Bereich der B 2 n-Linie - Pflanzbindung aufheben oder entsprechend einer möglichen späteren Überbauung neu festlegen,
- c) verkehrliche Erschließung des Plangebietes über Anbindung an die Breite Allee planen,
- d) im Block 6 und entlang der Breiten Allee keine Wohnungen zulassen bzw. passiven Schallschutz vornehmen,
- alle weiteren Planungen im Gebiet mit dem Amt abstimmen,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vollständig eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a) + b)	Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet und der planungsbefangene Bereich in der Planzeichnung und mit folgender textlicher Festsetzung dargestellt : "Der in der Planzeichnung mit "B 2 n" bezeichnete Teilbereich ist planungsbefangen. In diesem Bereich sind die Ergebnisse des eingeleiteten Linienbestimmungsverfahrens "B 2 n - Ortsumgehung Schwedt" zu berücksichtigen."	Die nachrichtliche Übernahme dieses planungsbefangenen Bereiches war erforderlich, da sich im Bereich dieser Trasse noch Änderungen in den Festsetzungen des Bebauungsplanes ergeben können.
c)	Der Hinweis war bereits im Vorentwurf berücksichtigt worden.	Die verkehrliche Erschließung ist bereits im Vorentwurf über eine Anbindung an die Breite Allee geplant.
d)	Eine Berücksichtigung war nicht erforderlich.	im Vorentwurf wurden Wohnungen nicht vorgesehen, so daß dieser Hinweis irrelevant war.

Anlässlich der zweiten Beteiligung/ Information parallel zur öffentlichen Auslegung ist eine weitere Stellungnahme eingegangen, die beinhaltet, daß die Stellungnahme zum Vorentwurf ihre Gültigkeit behält und deren Hinweise in den vorliegenden Unterlagen (= Entwurf) eingearbeitet wurden. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß die im Entwurf erfolgte Berücksichtigung ausreichend und keine Änderung in der abschließenden Planfassung erforderlich ist.

Ifd. Nr. 16 - Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte :

Seitens dieses Amtes gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) bisher keine Bodendenkmale bekannt, folgende Hinweise :
 - Entdeckung von Bodendenkmalen sind unverzüglich anzuzeigen,
 - entdeckte Bodenfunde / Entdeckungsstätten mindestens 5 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten,
 - Bodenfunde sind ablieferungspflichtig,
 - Erdarbeiten drei Wochen vor Beginn schriftlich anzeigen,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vollständig eingearbeitet :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Anlässlich der zweiten Beteiligung/ Information parallel zur öffentlichen Auslegung ist eine weitere Stellungnahme eingegangen, die beinhaltet, daß die Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt wurden. Es kann daher davon ausgegangen werden, daß keine Änderung in der abschließenden Planfassung erforderlich ist.

lfd. Nr. 17 - Amt für Forstwirtschaft Eberswalde :

Seitens dieses Amtes gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldflächen betroffen, Sicherheitsabstand von 30 m ist einzuhalten,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in die Entwurfsfassung des Bebauungsplanes mit Einschränkung berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Planzeichnung wurde überarbeitet : Der Randstreifen wurde im Osten und Nordosten von 10 m auf 20 m verbreitert und im Norden bei 10 m belassen.	Die gewählte Breite entspricht dem Abstand bereits jetzt existierender einzelner Gebäude zur Grundstücksgrenze, wobei die Waldkante in der Regel im Westen 5-10 m und im Norden 15-20 m von der Grundstücksgrenze zurückweicht, so daß der geforderte Sicherheitsabstand in etwa erreicht wird, nur daß er nicht ausschließlich auf dem Gewergrundstück liegt. Ein Breite des Randstreifens von 30 m würde die geplante Industriegebietsnutzung der betroffenen Randgrundstücke so stark einschränken, daß die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann und die Stadt an anderer Stelle im Stadtgebiet

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
		weitere neue Industriestandorte finden müßte, was jedoch nicht möglich ist.

Anlässlich der zweiten Beteiligung/ Information parallel zur öffentlichen Auslegung ist eine weitere Stellungnahme mit gleichlautendem Inhalt eingegangen. Eine vollständige Berücksichtigung der Stellungnahme ist jedoch aus den v.g. Gründen nicht möglich - die abschließende Planfassung wird daher diesbezüglich nicht geändert.

lfd. Nr. 21 - ZOWA Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung :

Seitens dieses Trägers gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- keine Einwände,
- a) Übernahme der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erst nach der Anbindung und Erweiterung an das öffentliche Netz, entsprechende finanzielle Mittel sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer zu planen und zu tragen,
- Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der erforderlichen Erschließungsarbeiten,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Der Hinweis wurde in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Der Hinweis wurde in der Entwurfsfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Der Hinweis ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Zum Entwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) Ergänzung zur Stellungnahme vom 02.05.1995 :
 - Übernahme des vorhandenen Trink- und Abwassernetz kann nicht ohne genaue Kenntnis der vorgesehenen Grundstücksaufteilung erfolgen,
 - Übernahme nicht ohne Neuerschließung möglich (wegen getrennter Lösch- und Abwassererschließung), daher hat Neuerschließung vor Übernahme der Versorgung zu erfolgen,
 - Ver- und Entsorgungsleitungen müssen im öffentlichen Bereich verbleiben,

- Abwasserpumpwerk Breite Allee befindet sich nicht in Verantwortung der ZOWA - Übernahme nicht geplant,
- bei Übernahme der Abwasserentsorgung durch die ZOWA erfolgt Einleitung in die Druckleitung nach dem o.g. Pumpwerk,
- Kosten für Neuerschließung und auch für die Außerbetriebnahme des PCK-Netzes sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf :

Die Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die ergänzenden Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Ifd. Nr. 22 - Deutsche Telekom AG, Niederlassung Frankfurt (Oder) :

Seitens dieses Trägers gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) diverse Hinweise :
- im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen,
 - Bitte um Übersendung eines Ausfertigungsexemplares,
 - Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich,
 - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen,
 - erneute Vorlage erforderlich, wenn Höhe der Bebauung 12,5 m überschreitet,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Zum Entwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) diverse Hinweise :
- Im Plangebiet noch keine Fernmeldeanlagen vorhanden,
 - zum Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetzt müssen bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden,
 - Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf :

Die Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die geänderten Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Ifd. Nr. 24 - Stadtwerke Schwedt GmbH :

Seitens dieses Trägers ging zum Vorentwurf eine Stellungnahme ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) Mitteilung der Lage einer 20-kV-Leitung in Rechtsträgerschaft der GmbH,
- b) Hinweis an die angesiedelten Firmen, daß der Bedarf an Gas und Elektroenergie angemeldet werden muß,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes vollständig berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Leitung wurde in die Planzeichnung eingetragen.	Die nachrichtliche Übernahme dieser Leitung war erforderlich, da sich im Bereich dieser Trasse Einschränkungen ergeben können.
b)	Der Hinweis wurde in der Entwurfsfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Der Hinweis ist bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

Anlässlich der zweiten Beteiligung/ Information parallel zur öffentlichen Auslegung ist keine weitere Stellungnahme eingegangen, so daß davon ausgegangen werden kann, daß die im Entwurf erfolgte Berücksichtigung ausreichend und keine Änderung in der abschließenden Planfassung erforderlich ist.

lfd. Nr. 29 - PCK AG :

Seitens dieses Beteiligten gingen sowohl zum Vorentwurf als auch zum Entwurf Stellungnahmen ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Vorentwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) Forderung einer Zufahrt bis zum jetzigen Eingangstor Posten 8 (derzeit Gestattung für Radfahrer mit der THA und für Fahrzeuge mit der Fa. Peine),
telefonische Nachfrage an 26.06.1995 : Anbindung an öffentliche Straße als Ersatz für wegfallende privatrechtliche Regelung erforderlich,
- b) für sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen ist Trennung vom PCK-Netz anzustreben, eine entsprechende Bedarfsermittlung vorzunehmen und Meßeinrichtungen zu installieren, Einleitbedingungen für Abwässer einhalten, analytischen Nachweis in Abstimmung mit der PCK AG führen, Industrieabwässer ggf. separat aufbereiten,
- c) bei der Fernwärme wird von Übergabe an die Stadtwerke ausgegangen, Nutzung der Fernwärme durch anzusiedelnde Firmen zwingend vorschreiben,
- d) auch für Block 6 sollte industrielle Nutzung vorgeschrieben werden,
- e) im GO-Plan intensivere Baubepflanzung entlang des PCK-Zaunes vornehmen,
- bei Rückfragen zur kurzfristigen Abstimmung bereit,

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Vorentwurf :

Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung des Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Zufahrt wurde in der Planzeichnung als öffentliches Straßenland dargestellt.	Die Anbindung an die öffentliche Straße ist als Ersatz für die wegfallende privatrechtliche Regelung erforderlich.
b)	Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.	Die Hinweise sind bei der Realisierung der Netzumstellung zu beachten.
c)	In der Entwurfsfassung wurde in die Begründung eine Empfehlung zur	Es wurde wegen rechtlicher Bedenken kein Anschlußzwang zugunsten des privaten Anbieters festgesetzt, jedoch eine

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
	Fernwärmenutzung eingearbeitet.	Empfehlung zur Fernwärmenutzung. Bei Übergabe an einen öffentlichen Träger gilt jedoch Fernwärmeanschlußzwang gemäß Fernwärmesatzung der Stadt.
d)	wird nicht berücksichtigt	Um der beabsichtigten Büro- und Verwaltungsnutzung in diesem Block zu entsprechen und den befristeten Bestandschutz des Obdachlosenheimes (Lärmorientierungswerte) zu berücksichtigen, bleibt es bei der Festsetzung als GE-Gebiet.
e)	wird nicht berücksichtigt	Die bisher geplante Abpflanzung wurde als Gliederung zwischen zwei Industriegebieten als ausreichend eingeschätzt, ergänzende Pflanzungen auf PCK-Gelände sind damit nicht ausgeschlossen.

Anläßlich der zweiten Beteiligung/ Information parallel zur öffentlichen Auslegung ist eine weitere Stellungnahme eingegangen, die beinhaltet, daß auf einer exakten vollständigen Einarbeitung der Stellungnahme zum Vorentwurf bestanden wird. Eine vollständige Berücksichtigung der Stellungnahme ist jedoch aus den v.g. Gründen nicht möglich - die abschließende Planfassung wird daher diesbezüglich nicht geändert.

lfd. Nr. 34 - Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg :

Seitens dieses Trägers ging zum Entwurf eine Stellungnahme ein, deren Anregungen und Hinweise wie folgt behandelt wurden :

Zum Entwurf - Inhalt der Anregungen und Hinweise:

- a) diverse Hinweise :
- Gebiet ist teilweise kampfmittelbelastet,
 - pauschale Gesamteinschätzung nicht möglich,
 - für alle Vorhaben Einzelanträge erforderlich,
 - keine Einwände zu Arbeiten an bestehenden Gebäuden.

Behandlung der Anregungen und Hinweise zum Entwurf :

Die Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung des Bebauungsplanes teilweise berücksichtigt :

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
a)	Die Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung inhaltlich in die	Die Hinweise sind bei der Realisierung des Bebauungsplanes durch den jeweiligen Bauträger zu beachten.

	Behandlung :	Begründung/ Erläuterung :
	Begründung eingearbeitet.	

5.9.2 Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung in Form der öffentlichen Auslegung fand in der Zeit vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 statt. Es sind dabei keine Bedenken und Anregungen seitens der Bürger eingegangen.

6.0 Anlagen

6.1 Textliche Festsetzungen

6.2 Fotodokumentation

6.3 Übersicht zur Beteiligung der Fachämter und der Träger öffentlicher Belange

6.4 Planzeichnung als unmaßstäbliche Verkleinerung

6.1 Textliche Festsetzungen

Festsetzungen nach § 9 (1) BauGB

- § 01** Das Baugebiet des Blocks 6 wird als Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO festgesetzt. Es dient vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich belästigenden Gewerbebetrieben.
Zulässig sind :
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude,
 3. Tankstellen,
 4. Anlagen für sportliche Zwecke.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden :
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 3. Vergnügungsstätten.
- § 02** Die Baugebiete der Blöcke 1 bis 5 werden als Industriegebiete gemäß § 9 BauNVO festgesetzt. Die Industriegebiete dienen ausschließlich der Unterbringung von Gewerbebetrieben, und zwar vorwiegend solcher Betriebe, die in anderen Baugebieten unzulässig sind.
Zulässig sind :
1. Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe,
 2. Tankstellen.
- Ausnahmsweise können zugelassen werden :
1. Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter, die dem Gewerbebetrieb zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind,
 2. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.
- § 03** Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes (Block 6) sind die Lärmorientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A), während der Betriebsdauer des Obdachlosenheimes einzuhalten.
- § 04** Für alle Baugebiete des Plangebietes wird eine Grenzbebauung gemäß § 6 (1) Satz 2 und 3 BbgBO ausgeschlossen. Es sind die Abstandsflächen gemäß § 6 BbgBO einzuhalten und auch bei späteren Grundstücksteilungen zu beachten.
- § 05** Alle neu zu errichtenden bzw. zu verlegenden Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung sind innerhalb der Verkehrsflächen bzw. auf den ausgewiesenen Grundstücken für Ver- und Entsorgung zu führen bzw. zu bauen.
- § 06** Die bestehenden Anlagen und Leitungen für die Ver- und Entsorgung auf den privaten Grundstücken sind bis zur Realisierung möglicher Neuverlegungen (gemäß § 05) zu erhalten.
Die Leitungsträger der Wasser-, Abwasser-, Fernwärme-, Strom- und Telekommunikationsleitungen und -anlagen sind bei allen

Neubaumaßnahmen rechtzeitig vor Beginn der Bauarbeiten zu konsultieren.

Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Feuerungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecke noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden.

Bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Amt für Immissionschutz zu beteiligen. Dabei ist die Notwendigkeit des gewählten Energieträgers zu begründen.

- § 07 Die gemäß festgesetzter GRZ bzw. BMZ nicht zu überbauenden Grundstücksflächen sind durch Begrünungsmaßnahmen gärtnerisch anzulegen und von jeglicher Lagerhaltung freizuhalten. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- § 08 Gemäß § 9 (1) Nr. 25 a BauGB sind auf den mit "C" gekennzeichneten Flächen je 100 m² ein Baum der Pflanzenliste 1 sowie 10 Sträucher der Pflanzenliste 2 in unregelmäßigen Abständen zu pflanzen. Zusätzlich zu der lockeren Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern ist eine Grasansaat mit der Gräsermischung der Pflanzenliste 3 vorzunehmen.
Mit Ausnahme von Zufahrten sind hier weder Anlagen des ruhenden und fließenden Verkehrs noch Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO sowie Erschließungsstraßen oder sonstige Flächenbefestigungen zulässig.
- § 09 Im gesamten Geltungsbereich ist die Beseitigung von Bäumen, die nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützt sind, gemäß den Vorgaben der Baumschutzverordnung auszugleichen.
- § 10 Werden im Geltungsbereich des Bebauungsplanes mehr als 60 % eines Grundstückes durch bauliche Anlagen, Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO und/oder Erschließungsflächen befestigt bzw. überbaut, so sind die zusätzlich für bauliche und/oder Erschließungsmaßnahmen in Anspruch genommenen Flächen entweder nur teilversiegelt auszubilden oder je m² Fläche, die zusätzlich überbaut bzw. befestigt wird, mindestens 2 m² Dachfläche zu begrünen.
Die für das entsprechende Grundstück festgesetzte GRZ bzw. BMZ wird durch diese Festsetzung nicht außer Kraft gesetzt.
- § 11 Das auf den Grundstücken anfallende Dachabflußwasser ist auf dem jeweiligen Grundstück zu versickern oder in Regenwasserrückhalteanlagen (Zisternen) aufzufangen und z.B. zur Bewässerung der gärtnerischen Anlagen zu verwenden.
Diese Festsetzung befreit nicht von der Einholung notwendiger Erlaubnisse oder Bewilligungen.
- § 12 Die vorhabenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die innerhalb der Bauflächen liegenden Flächen haben bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen.
Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die außerhalb der Bauflächen liegenden Flächen - zwischen Leverkusener, Ehm-Welk- und Flemisdorfer Straße (inkl. Freiflächen der 6. Grundschule) - haben bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen.

- § 13 Beim Bau von Betriebsstraßen oder öffentlichen Erschließungsstraßen sind - sofern zeichnerisch nicht anders festgesetzt - entlang der Straßen auf den privaten Grundstücken, mit Ausnahme von Überfahrten, mindestens 5 m breite Pflanzstreifen anzulegen, die im Abstand von maximal 12 m mit Eichen (*Quercus robur*) zu bepflanzen sind. Es sind Hochstämme mit einem Mindeststammumfang von 16 - 18 cm zu verwenden. Die Bäume sind durch die jeweiligen Grundstückseigentümer zu pflegen und zu erhalten.
In einem vom Stamm aus gemessenen Radius von 1,50 m ist der Wurzelraum von Leitungen und sonstigen unterirdischen Bauwerken freizuhalten. Bei den Pflanzmaßnahmen ist zu berücksichtigen, daß bereits Altleitungen vorhanden sind.
- § 14 Auf dem Grundstück im Block 4 sind bei nachträglicher Teilung Pflanzstreifen beiderseits der neuen Grundstücksgrenzen von mindestens je 5 m Breite vorzusehen, die nach den Vorgaben der Festsetzung § 8 zu bepflanzen sind.
- § 15 Auf privaten Grünflächen sind für mindestens 50 % der Bäume, der Sträucher und der holzigen Bodendecker standortgerechte heimische Arten zu verwenden. Die Leitarten der Gehölze sind ebenfalls der Pflanzenliste 2 zu entnehmen.
Je Grundstück ist der Anteil immergrüner Bäume, Sträucher und Bodendecker, einschließlich Nadelgehölze, am gesamten Gehölzbestand jeweils auf maximal 20 % zu beschränken.
- § 16 Im Straßenraum der Planstraße sind 25 % der Fläche des vorzusehenden Stellplatzstreifens mit Sträuchern bzw. holzigen Bodendeckern der Pflanzenliste 2 zu bepflanzen.
Der in diesem Bereich vorhandene, nach Baumschutzverordnung des Landes Brandenburg geschützte, Baumbestand ist zu integrieren.
- § 17 Öffnungslose Außenwände mit einer Fläche von mehr als 50 m² sind zu begrünen. Je lfd. Meter Pflanzfläche sind 3 Kletterpflanzen zu verwenden. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten.
- § 18 Im Geltungsbereich sind öffentliche und private Fuß- und Radwege mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (wassergebundene Decke, Mosaik- oder Kleinpflaster oder wasserdurchlässiges Pflaster) herzustellen. Öffentliche Stellplatzanlagen sind ebenfalls mit wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen (z.B. Rasengittersteine, Großsteinpflaster mit mindestens 2 cm Rasenfugen usw.). Je 5 Stellplätze ist ein Baum zu pflanzen.
- § 19 Bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub und Bauschutt ist vor seiner Entsorgung auf Kontaminationen zu untersuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt des Landkreises Uckermark zu informieren.

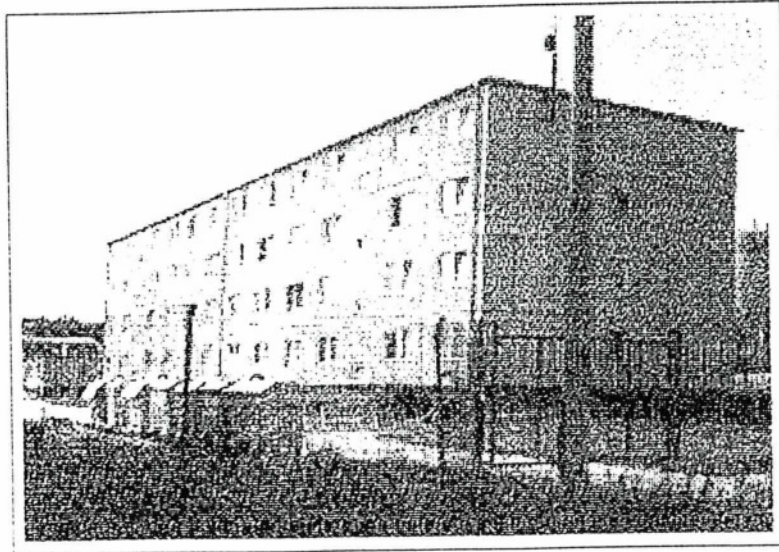
Festsetzungen als nachrichtliche Übernahmen nach § 9 (6) BauGB

- § 20 Der in der Planzeichnung mit "B 2 n" bezeichnete Teilbereich ist planungsbefangen. In diesem Bereich sind die Ergebnisse des eingeleiteten Linienbestimmungsverfahrens "B 2 n - Ortsumgehung Schwedt" zu berücksichtigen.

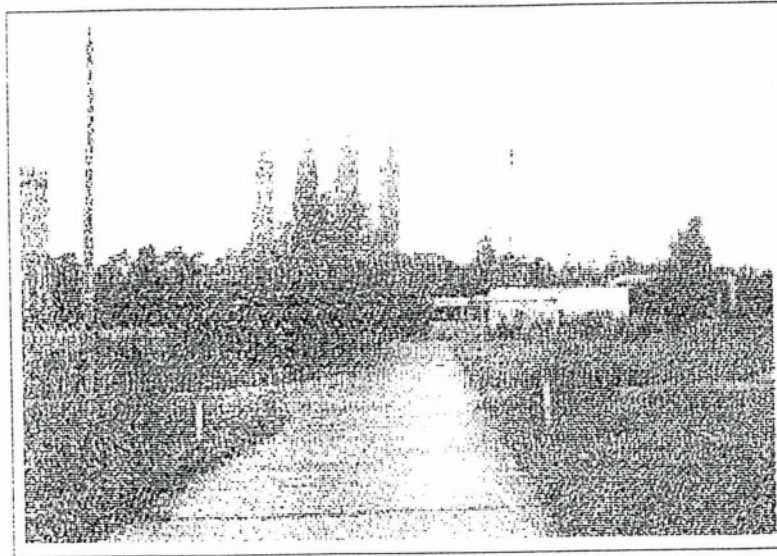
Festsetzungen nach § 89 (8) BbgBO

- § 21 Zulässige Dachformen im Plangebiet sind Flachdächer bzw. flachgeneigte Satteldächer mit einer Neigung bis 25°.
- § 22 Als Grundstücksbegrenzungen sind Maschendraht- bzw. Stahlgitterzäune mit einer Mindestmaschenweite von 6 cm und einem Bodenabstand von mindestens 10 cm zu verwenden.
- § 23 Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist mit dem Bauantrag ein Freiflächengestaltungsplan für das betreffende Bauvorhaben bei der Genehmigungsbehörde einzureichen.

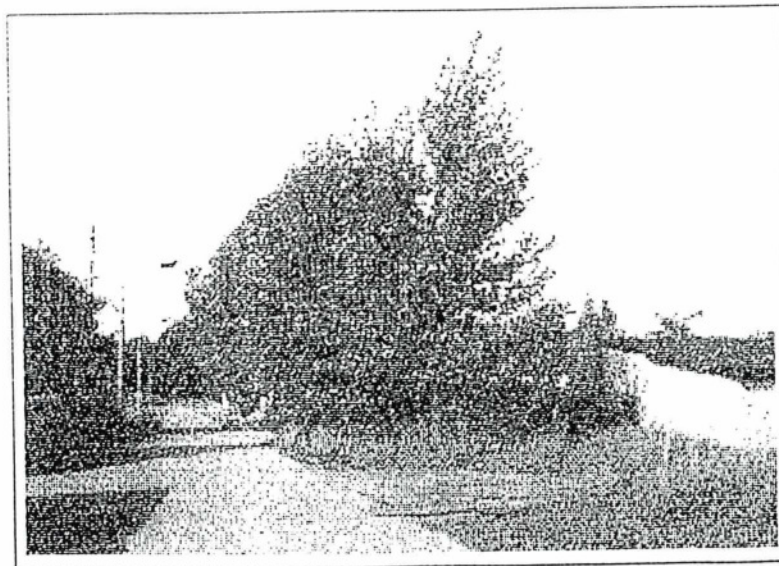
6.2 Fotodokumentation



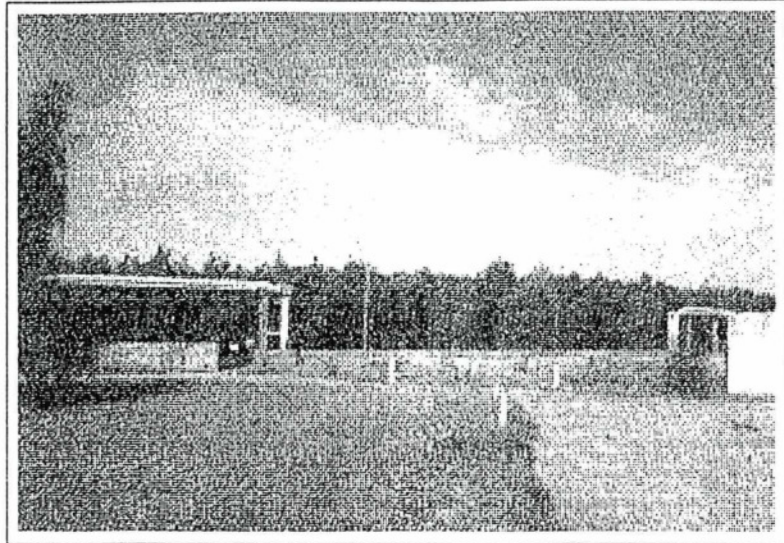
01



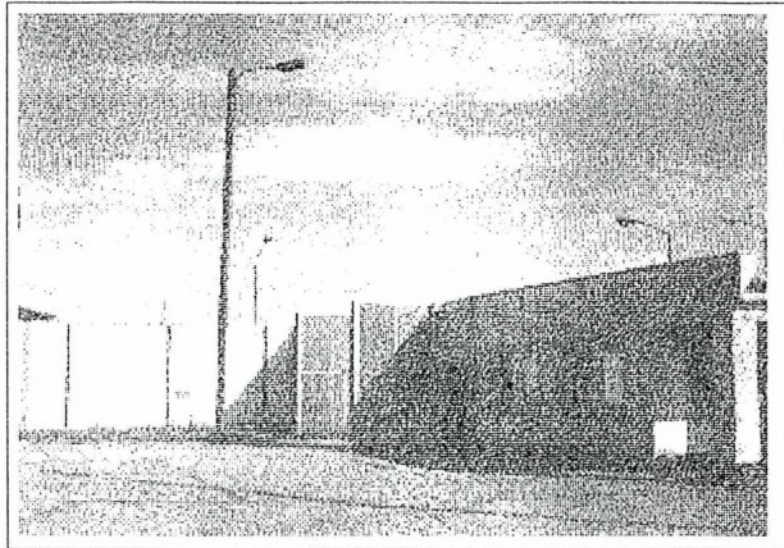
02



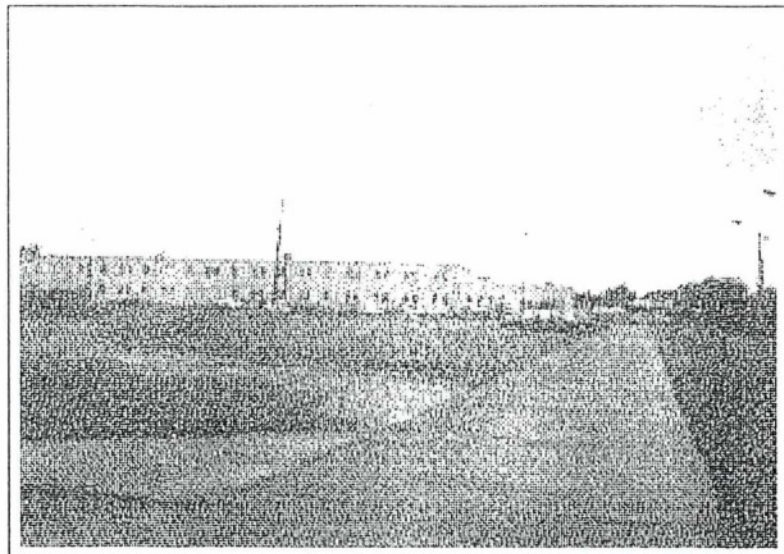
03



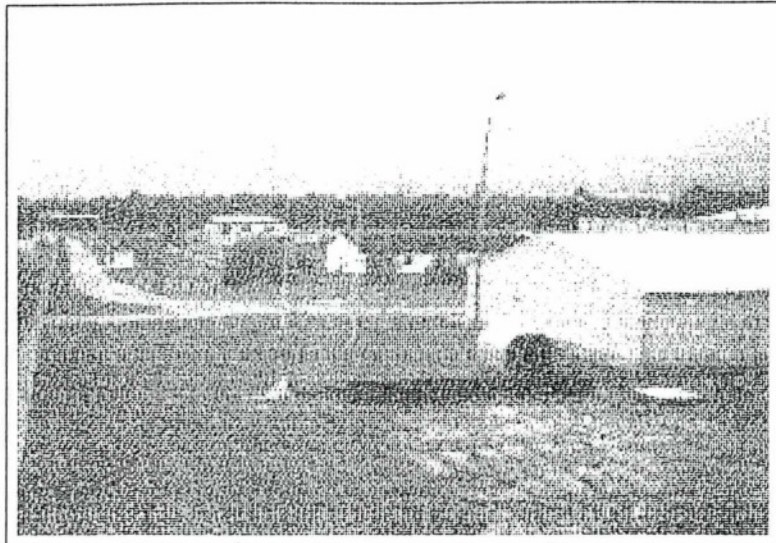
04



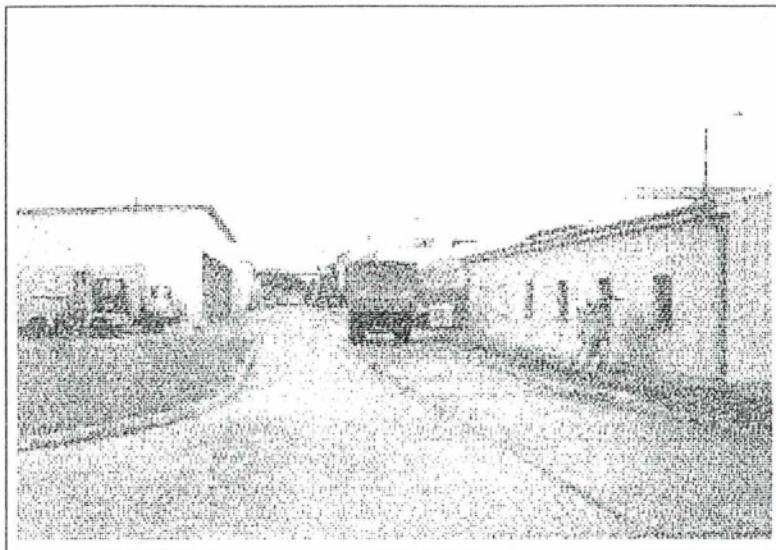
05



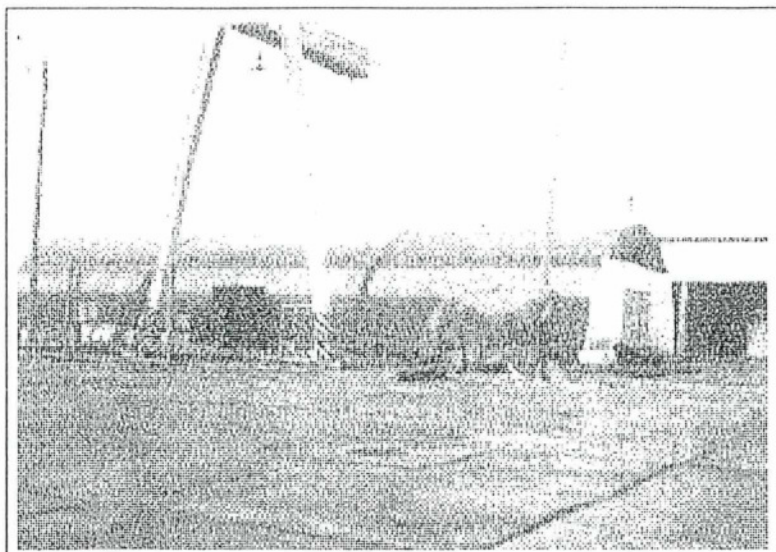
06



07



08



09

6.3 Übersicht zur Beteiligung der Fachämter und der Träger öffentlicher Belange

Im Laufe des Verfahrens fand in der Zeit vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 eine frühzeitige Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange auf der Grundlage des Vorentwurfs vom 31.12.1994 statt.

Weiterhin erfolgte eine Information bzw. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange anlässlich der öffentlichen Auslegung (18.09.1995 - 20.10.1995) auf der Grundlage des Entwurfes vom 14.07.1995 in der Zeit vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996.

In dieser Anlage wurden alle im Laufe des Verfahrens eingegangenen Stellungnahmen in einer Kurzübersicht zusammengestellt.

Der nachfolgenden Tabelle kann entnommen werden, welche Hinweise und Bedenken seitens der beteiligten Verwaltungen und Träger öffentlicher Belange geäußert wurden und inwieweit diese in den vorliegenden Bebauungsplan-Entwurf bereits eingearbeitet wurden.

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1 bis 4	diverse städtische Fachverwaltungen	(zum Vorentwurf)	diverse verwaltungsinterne fachliche Hinweise	Interne Abstimmung der Stadtverwaltung : Die Inhalte der Stellungnahmen wurden in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet.
5	Stadtverwaltung Schwedt / Oder Bauordnungsamt Postfach 66 16284 Schwedt /Oder	16.05.1995 (zum Vorentwurf)	wegen der Beschränkung auf 50 m Gebäudelänge keine Bauweise festsetzen - nur Abstandsflächen, Aussagen zu Pflanzstreifen eindeutiger formulieren, Geh-, Fahr- und Leitungsrechte auf Privatgrundstücken sichern,	Interne Abstimmung der Stadtverwaltung : Die Inhalte der Stellungnahme wurden in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet.
6	Stadtverwaltung Schwedt / Oder Tiefbauamt Postfach 66 16284 Schwedt /Oder	27.04.1995 (zum Vorentwurf)	<u>1. Trink- und Löschwasserversorgung sowie Abwasserbeseitigung :</u> Hinweis zur Ver- bzw. Entsorgung - derzeitig durch das PCK, aber zukünftig durch die Stadt bzw. das ZOWA, Vor Abkopplung von den PCK-Betriebsnetzen ist das gesamte Leitungsnetz im Plangebiet auf seine Eignung für die Anbindung an öffentliche Netze zu untersuchen, <u>2. Regenentwässerung :</u> grundsätzlich Versickerung von Niederschlagswasser, <u>3. Verkehrserschließung :</u> 12 m breiter Verkehrsraum ausreichend für Straßen mit einseitigem Gehweg und Straßenbeleuchtung, jedoch nicht für Alleebäumen, dazu wäre ein weiterer 3 m breiter Pflanzstreifen erforderlich, <u>4. Elektro-, Gas- und Telekom-Trassen :</u> frühzeitige Abstimmung mit der Stadtwerke GmbH und der Telekom erforderlich,	Interne Abstimmung der Stadtverwaltung : Die Inhalte der Stellungnahme wurden in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet.
7	Landkreis Uckermark Der Landrat Kreisverwaltung Uckermark Postfach 101 17291 Prenzlau	04.05.1995 (zum Vorentwurf)	<u>Planungsamt :</u> Übersichtsdarstellung zu den Blöcken ergänzen, Festsetzung zum Block 4 (10 m breite Pflanzstreifen) in der Planzeichnung erläutern, ergänzende Angaben zum zeitlichen Rahmen der Abtrennung vom Netz der PCK-AG und Übernahme durch kommunale Ver- und Entsorgungsträger erforderlich, Unklarheit bezüglich der Einordnung eines 5 m breiten Pflanzstreifens in	<u>Die Hinweise wurden teilweise in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet :</u> Eine Blockdarstellung wurde in die Planzeichnung aufgenommen. Die Pflanzstreifen sind in der Planzeichnung nicht darstellbar, da eine Grundstücksteilung noch nicht erfolgt ist. Sie sind daher nur textlich festgesetzt. In der Begründung wurde als ungefähre zeitliche Aussage "mittelfristig" ergänzt. Die Netzübernahme ist seitens der Stadt Schwedt/ Oder vorgesehen und soll in Abhängigkeit von der Gewährung bereits beantragter öffentlicher Fördermittel erfolgen. Bis dahin ist die Versorgung durch das PCK-Netz über privatrechtliche Verträge mit den jeweiligen Firmen abgesichert. Die Begründung wird um diese Erläuterung ergänzt.

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>den 12 m breiten Straßenraum,</p> <p><u>Umweltamt zum GO-Plan :</u></p> <p>Befreiung nach § 72 BbgNatSchG (für den Sandtrockenrasen) Voraussetzung für die Genehmigungsfähigkeit,</p> <p>Unvermeidbarkeit für die Beseitigung des Eichen- und Birkenvorwaldes aufzeigen, Unklarheit in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanz bezüglich der teilversiegelten Flächen, Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen nach §§ 14 und 15 BbgNatSchG vor Festsetzung des GO-Planes definieren oder Ausgleichsabgabe festsetzen,</p> <p><u>Denkmalschutz :</u></p> <p>Belange des Baudenkmalschutzes nicht berührt, Bodendenkmale im Planbereich nicht bekannt, trotzdem Hinweise und Auflagen hinsichtlich der Tiefbauarbeiten,</p>	<p>Diese Pflanzstreifen sind nicht Bestandteil der Verkehrsflächen, sondern der privaten Grundstücksflächen - die Begründung wurde diesbezüglich eindeutiger formuliert.</p> <p><u>Die Hinweise wurden teilweise in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet :</u></p> <p>Eine Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede wurde beantragt.</p> <p>Der GO-Plan wurde entsprechend überarbeitet und seine B-Plan-relevanten Aussagen überwiegend übernommen.</p> <p><u>Hinweise wurden in der Entwurfsfassung des B-Planes berücksichtigt :</u></p> <p>Die Inhalte der Stellungnahme wurden in die Begründung eingearbeitet.</p>
7	Landkreis Uckermark Der Landrat Kreisverwaltung Uckermark Postfach 101 17291 Prenzlau	01.11.1995 (zum Entwurf)	<p>Stellungnahme vom 04.05.1995 nur teilweise eingestellt :</p> <p><u>Umweltamt zum GO-Plan am 24.10.1995 :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> -faunistische Erfassung fehlt, - Unklarheiten zum Begriff "Rote-Liste-Arten", - Unvermeidbarkeit der Beseitigung des Vorwaldes nicht nachvollziehbar dargestellt, - keine Kompensation des Eingriffs in Natur und Landschaft wegen Doppelbelegung, - keine Aussage zu möglichen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsfläche, - GO-Plan ist nach Überarbeitung erneut zur Stellungnahme einzureichen, 	<p>Die Bedenken konnten am 13.12.1995 telefonisch weitgehend ausgeräumt werden (siehe unten)</p> <p>Die Überprüfung der Doppelbelegung von Kompensationsflächen ergab, daß auf derselben Fläche als Ersatz für nach BaumschutzVO Brandenburg geschützte Bäume im Rahmen des Baus einer Tennishalle 121 Bäume neu gepflanzt werden sollen.</p>
		11.12.1995 (zum Entwurf)	<p><u>Nachtrag zur Stellungnahme vom 24.10.1995 zum GO-Plan :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Erklärung zur fehlenden faunistischen Untersuchung erbeten, - Nachweis, daß eine Veränderung der Gebäudeflächen innerhalb der Bauungsgrenze zugunsten des Eichen- und Birkenwäldchens nicht möglich ist, - Ersatzmaßnahmen in der Fläche Leverkusener/Flemsdorfer Straße sind 	<p>Im Rahmen der Ausführungsplanung ist zur Durchführung der Kompensationsmaßnahmen wegen der Doppelbelegung eine exakte Flächenabgrenzung zwischen den für die Kompensationsmaßnahmen "Tennishalle" und "B-Plan Breite Allee I" herangezogenen Flächen</p>

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		13.12.1995 (zum Entwurf)	<p>in einer Projektunterlage darzustellen und dem jeweiligen Vorhaben ("B-Plan Breite Allee I" und "Tennishalle") zuzuordnen,</p> <p><u>telefonische Abstimmung zum GO-Plan:</u> faunistische Erfassung: Hinweis im GO-Plan über nicht vorhandene faunistische Erfassung ist ausreichend, "Rote Liste" : = Rote Liste Brandenburg, Birkenvorwald: Stellungnahme des Investors über betriebstechnische Notwendigkeit liegt vor, Doppelbelegung: nochmalige Rücksprache nach Prüfung des Sachverhaltes, Altlasten: Es liegen keine Recherchen zu Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen vor,</p> <p><u>Umweltamt zum B-Plan:</u></p> <p>- Ausnahmegenehmigung für den Eingriff in ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop ist vorzulegen,</p> <p>- Ersatzmaßnahmen sind flächenkonkret darzustellen, die Flächenverfügbarkeit und die planungsrechtliche bzw. vertragliche Sicherung sind nachzuweisen,</p>	<p>vorzunehmen.</p> <p>Eine Überarbeitung des GO-Planes ist nicht weiter erforderlich. (Ergebnis/ Lösung zur Überprüfung der Doppelbelegung: siehe oben).</p> <p><u>Die Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede ist am 05.09.1995 ergangen - deren Nebenbestimmungen stimmen im Wesentlichen mit denen des B-Planes inhaltlich überein. Es muß lediglich eine zusätzliche Festsetzung (als § 19) bezüglich des Umgangs mit Altlastverdachtsflächen formuliert werden: "Bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub und Bauschutt ist vor seiner Entsorgung auf Kontaminationen zu untersuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt des Landkreises Uckermark zu informieren."</p> <p>§ 12 der textlichen Festsetzungen wurde bezüglich des Standortes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt ergänzt: "Die vorhabenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die innerhalb der Bauflächen liegenden Flächen haben bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die außerhalb der Bauflächen liegenden Flächen - zwischen Leverkusener, Ehm-Welk- und Flemsdorfer Straße (inkl. Freiflächen der 6. Grundschule) - haben bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen."</p>

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			<p>- Festsetzung zum Umgang mit eventuell vorhandenen Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen fehlt,</p> <p>- Festsetzungen des GO-Planes sind in vollem Umfang in die Festsetzungen des B-Planes aufzunehmen,</p> <p>Planungsamt :</p> <p>- gesicherte Erschließung über das Versorgungsnetz der PCK-AG unklar,</p>	<p>Die Flächensicherung erfolgt durch Selbstbindungsbeschluß der Stadt Schwedt/Oder.</p> <p>Es wurde folgende zusätzliche Festsetzung bezüglich der Altlasten und Altlastenverdachtsflächen (als § 19) formuliert und in der Begründung erläutert :</p> <p>"Bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub und Bauschutt ist vor seiner Entsorgung auf Kontaminationen zu untersuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt des Landkreises Uckermark zu informieren."</p> <p>Die Integration der B-Plan-relevanten Festsetzungen des GO-Planes in den B-Plan erfolgte in vollem Umfang Die konkrete Artenauswahl erfolgt durch den jeweiligen Investor im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.</p> <p><u>Hinweis wird in der abschließenden Planfassung wie folgt berücksichtigt:</u></p> <p>Die Netzübernahme ist seitens der Stadt Schwedt/ Oder vorgesehen und soll in Abhängigkeit von der Gewährung bereits beantragter öffentlicher Fördermittel erfolgen. Bis dahin ist die Versorgung durch das PCK-Netz über privatrechtliche Verträge mit den jeweiligen Firmen abgesichert. Die Begründung wird um diese Erläuterung ergänzt.</p>
8	Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Abt. Raumordnung / Braunkohleplanung Referat R 5 - Planung Ost PSF 139 15236 Frankfurt (Oder)	04.05.1995 (zum Vorentwurf)	Bezugnahme auf landesplanerische Stellungnahme vom 08.10.1992, Anpassung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung grundsätzlich bestätigt, Hinweis auf erforderliche Ausnahmegenehmigung gem. § 36 BbgNatSchG bei der Abt. N des MUNR bezüglich des Trockenrasenstandortes, Bitte um Übersendung eines Exemplares des genehmigten Bauleitplanes (mit Datenübersichten),	Die Hinweise wurden teilweise in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet : Die Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede wurde beantragt.
		02.11.1995 (zum Entwurf)	keine entgegenstehenden Ziele der Raumordnung und Landesplanung beim B-Plan und bei den Ersatz- und Ausgleichsmaßnahmen, § 12 der textlichen Festsetzungen bezüglich des Standortes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen ergänzen, Bitte um Übersendung eines Exemplares des genehmigten B-Planes inkl.	<u>Hinweis wird in der abschließenden Planfassung wie folgt berücksichtigt :</u> § 12 der textlichen Festsetzungen wurde bezüglich des Standortes der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wie folgt ergänzt :

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Datenübersicht,	"Die vorhabenbezogenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die innerhalb der Bauflächen liegenden Flächen haben bis zum Abschluß der auf die Fertigstellung der Anlagen folgenden Vegetationsperiode zu erfolgen. Die Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für die außerhalb der Bauflächen liegenden Flächen - zwischen Leverkusener, Ehm-Welk- und Flemsdorfer Straße (inkl. Freiflächen der 6. Grundschule) - haben bis spätestens 2 Jahre nach Fertigstellung der Anlage zu erfolgen." Die Flächensicherung erfolgt durch Selbstbindungsbeschuß der Stadt Schwedt/Oder.
9	Landesumweltamt Brandenburg Abteilung Naturschutz PF 601061 14467 Potsdam	26.04.1995 (zum Vorentwurf)	<u>Stellungnahme zum GO-Plan als Fachbehörde :</u> Entwurf entspricht nur teilweise den Anforderungen an einen GO-Plan : fehlende Ersatzmaßnahmen, Eingriff erscheint nicht ausgleichbar, Differenz in der Plangebietsfläche zwischen GO-Plan und B-Plan ohne fachliche Begründung, fehlende Untersuchung nach bau-, anlage- und betriebsbedingten Beeinträchtigungen, fehlende Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für den geplanten Eingriff,	<u>Die Hinweise wurden teilweise in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet :</u> Der GO-Plan wurde überarbeitet und dessen B-Plan-relevante Aussagen wurden weitgehend eingearbeitet. Für GO-Plan und B-Plan wurde eine einheitliche Flächengröße zugrunde gelegt.
		02.05.1995 (zum Vorentwurf)	<u>Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange :</u> Hinweis auf fachbehördliche Stellungnahme, Freiflächenpotential für die Ausgleichbarkeit der Eingriffsfolgen unzureichend, Umfang der Bebauung von Ruderalflächen so begrenzen, daß der Ausgleich der Eingriffsfolgen innerhalb des Plangebietes erreicht werden kann, Hinweis auf erforderliche Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG bezüglich der Sandtrockenrasenflächen, noch nicht ausgereifte integrative Ableitungen zwischen den textlichen Festsetzungen des B-Planes und den städtebaulich relevanten Darstellungen des GO-Planes (u.a. differierende Flächenangaben),	<u>Die Hinweise wurden teilweise in die Entwurfsfassung des B-Planes eingearbeitet :</u> Der GO-Plan wurde überarbeitet und dessen B-Plan-relevante Aussagen wurden weitgehend eingearbeitet. Die Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede wurde beantragt. Die Integration der B-Plan-relevanten Festsetzungen des GO-Planes in den B-Plan erfolgte in einem größeren Umfang. Die differierenden Flächenangaben wurden berichtigt.

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
9	Landesumweltamt Brandenburg Abteilung Naturschutz PF 601061 14467 Potsdam	17.10.1995 (zum Entwurf)	Eingangsbestätigung, Fristverlängerung bis zum 26.11.1995 wird in Anspruch genommen	nicht erforderlich
		01.11.1995 (zum Entwurf)	<u>Stellungnahme zum GO-Plan als Fachbehörde :</u> Entwurf entspricht den fachlichen Anforderungen an einen GO-Plan, Hinweise vom 21.04.1995 wurden umgesetzt, Ausnahmegenehmigung für den geplanten Eingriff in ein nach § 32 BbgNatSchG geschütztes Biotop liegt nicht vor, Darstellungen des GO-Planes als Festsetzungen in den B-Plan übernehmen bzw. Nichtübernahme begründen, GO-Plan gemeinsam mit dem B-Plan öffentlich auslegen, Bitte um Übersendung des Abwägungsprotokolls, bei Änderungen des GO-Planes erneute Beteiligung erforderlich,	wird zur Kenntnis genommen Die Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede ist am 05.09.1995 ergangen. Die Integration der B-Plan-relevanten Festsetzungen des GO-Planes in den B-Plan erfolgt in vollem Umfang: Die konkrete Artenauswahl erfolgt durch den jeweiligen Investor im Rahmen des Freiflächengestaltungsplanes, der mit dem Bauantrag einzureichen ist.
		01.11.1995 (zum Entwurf)	<u>Stellungnahme zum B-Plan als TöB :</u> unter Bezugnahme auf fachbehördliche Stellungnahme wird den Inhalten gefolgt, Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede am 05.09.1995 ergangen - Nebenbestimmungen des Bescheides müssen mit den Festsetzungen des B-Planes in Übereinstimmung bleiben, Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege werden für entscheidbar gehalten	<u>Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung wie folgt berücksichtigt :</u> Die Ausnahmegenehmigung nach § 36 BbgNatSchG für die Fa. Wrede ist am 05.09.1995 ergangen - deren Nebenbestimmungen stimmen im Wesentlichen mit denen des B-Planes inhaltlich überein. Es muß lediglich eine zusätzliche Festsetzung (als § 19) bezüglich des Umgangs mit Altlastverdachtsflächen formuliert werden : "Bei den Baumaßnahmen anfallender Erdaushub und Bauschutt ist vor seiner Entsorgung auf Kontaminationen zu untersuchen. Über eventuelle Kontaminationen ist das Umweltamt des Landkreises Uckermark zu informieren."
10	Landesumweltamt Brandenburg Abt. Abfallwirtschaft, Altlasten und Bodenschutz PF 601061 14410 Potsdam	07.04.1995 (zum Vorentwurf)	keine grundsätzlichen Bedenken und Einwände, aber Hinweise zur Behandlung von Baurestmassen und zur Zuständigkeit der Landkreise	<u>Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt :</u> Sie wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet,
		23.09.1995 (zum Entwurf)	Bitte um Übersendung der Planungsunterlagen an die Außenstelle Frankfurt (Oder)	nicht erforderlich (Übersendung ist erfolgt, keine weitere Rückäußerung)
11	Amt für Immissionsschutz Schwedt (Oder)	18.04.1995	Empfangsbestätigung mit Bitte um Fristverlängerung bis 04.05.1995,	<u>Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung</u>

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Postfach 1435 16286 Schwedt / Oder	(zum Vorentwurf) 25.04.1995 (zum Vorentwurf)	<p><u>1. Allgemeines :</u> Vorbelastung der Flächen beachten, Schutz von Wohnnutzung (Obdachlosenheim), zweckmäßige Zuordnung unverträglicher Nutzungen und vorsorgender Immissionsschutz (Obdachlosenheim) erforderlich,</p> <p><u>2. Baugebiete :</u> Anregung : Block 6 ändern in MI-Gebiet und Blöcke 1-5 in GE-Gebiete, Vermeidung von Beeinträchtigung von Wohn- und Unterkunftsbebauung durch anzusiedelnde Gewerbe durch entsprechende Gebäude- und Flächenanordnung,</p> <p><u>3. Gewerbe :</u> anzusiedelnde Gewerbe hinsichtlich ihres Störgrades in angemessener räumlicher Entfernung zum Obdachlosenheim anordnen, zur Planung dieser Konfliktbewältigung genauere Bestandsaufnahme der gewerblichen Nutzungen empfohlen, Unzulänglichkeiten im GO-Plan überarbeiten (Intensivbegrünung gemäß § 9 (1) Nr. 24 durch massivere Bepflanzung und Vertikalvegetation), Hinweis auf Immissionsstandorte außerhalb des Plangebietes (PCK-AG, Schwedter Schützenverein), Mitteilung der nach BImSchG genehmigungsbedürftigen bzw. nicht genehmigungsbedürftigen, derzeit vorhandenen Anlagen im Plangebiet,</p> <p><u>4. Sportanlagenlärm :</u> Gemeinbedarfsfläche der Stadt Schwedt im Block 6 kann möglicherweise für Sportanlagen (=Lärmquelle) genutzt werden, Mitteilung von Immissionsrichtwerten,</p> <p><u>5a. Lärm :</u> Mitteilung von Orientierungswerten, <u>5b. Verkehrslärm :</u> Mitteilung von Immissionsgrenzwerten, Empfehlung einer flächenhaften Verkehrsberuhigung,</p> <p><u>6. Rationelle Energieanwendung :</u> Möglichkeiten der effektiven Wärmedämmung berücksichtigen, evtl. weitere Festsetzungen im Sinne des Umweltschutzes : Zulassung von Anlagen alternativer Energieträger, Anschlußzwang an das Fernwärmenetz der PCK-AG,</p> <p>Hinweis auf die §§ 8, 9 des Vorschaltgesetzes zum Immissionsschutzgesetz des Landes Brandenburg Bitte um Mitteilung der Abwägung und um erneute Beteiligung nach</p>	<p><u>teilweise berücksichtigt :</u> zu 1. / 2. / 3. : Nutzung durch Obdachlosenheim ist gemäß Baugenehmigung auf 5 Jahre zeitlich befristet (also bis 2000), daher ist auch der Schutz dieser Nutzung nur befristet erforderlich, Es wird eine Textliche Festsetzung zu Immissionsobergrenzen in den angrenzenden Industriegebieten mit zeitlicher Befristung formuliert (§ 3),</p> <p>zu 4. : Sportanlagen sind nicht vorgesehen, da die Gemeinbedarfsnutzung nur auf 5 Jahre befristet ist - eine Berücksichtigung dieses Punktes ist daher nicht erforderlich</p> <p>zu 5a. / 5b. : Werte und Empfehlung wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet,</p> <p>zu 6. : Hinweis zur Wärmedämmung wurde inhaltlich in die Begründung eingearbeitet. Empfehlung zur Fernwärmenutzung (jedoch kein Anschlußzwang) wurde in der Begründung formuliert,</p>

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			Überarbeitung,	
		02.11.1995 (zum Entwurf)	Stellungnahme vom 25.04.1995 behält ihre Gültigkeit	siehe dort, um ergänzende Stellungnahme wurde gebeten
		25.01.1996 (zum Entwurf)	keine grundsätzlichen Bedenken, jedoch Anregungen und Hinweise, deren Übernahme in die textlichen Festsetzungen empfohlen wurde : zu § 03 - Einhaltung der Lärmorientierungswerte gemäß DIN 18005 Teil 1 während der Betriebsdauer des Obdachlosenheimes, erforderliche Abstände zur schutzbedürftigen Wohnbebauung werden eingehalten, jedoch § 06 ergänzen bezüglich Feuerungsanlagen und Brennstoffe, Empfehlung von Festsetzungen zur Nutzung alternativer Energieträger, passiver Sonnenenergienutzung, Anbringen von Solarelementen auf Dachflächen usw., Hinweis auf §§ 8,9 LImSchG, Hinweis auf Fernwärmesatzung der Stadt Schwedt/ Oder	<u>Hinweise wurden in der abschließenden Planfassung wie folgt berücksichtigt :</u> Festsetzung § 03 wurde wie folgt umformuliert : "Im Bereich des ausgewiesenen Gewerbegebietes (Block 6) ist die Einhaltung der Lärmorientierungswerte gemäß DIN 18005, Teil 1, tags 65 dB (A) und nachts 55/50 dB (A), während der Betriebsdauer des Obdachlosenheimes einzuhalten." Festsetzung § 06 wurde wie folgt ergänzt : "Im gesamten Geltungsbereich dürfen in Feuerungsanlagen Kohle, Papier und Abfälle aller Art weder zu Heiz- und Feuerungszwecke noch zum Zwecke der Beseitigung verbrannt werden. Bei der Errichtung und dem Betrieb von Feuerungsanlagen ist im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens das Amt für Immissionsschutz zu beteiligen. Dabei ist die Notwendigkeit des gewählten Energieträgers zu begründen." Die Empfehlung wurde inhaltlich in die Begründung eingearbeitet. Die Hinweise wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.
12	Landesamt für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg Außenstelle Frankfurt (Oder) Schulstraße 15 15234 Frankfurt (Oder)	19.04.1995 (zum Vorentwurf)	Plangebiet befindet sich außerhalb von Gebieten auflässigen Bergbaus sowie außerhalb von Flächen rohstoffwirtschaftlicher Relevanz, keine Halden oder Restlöcher bekannt, keine geologischen Naturdenkmale, Plangebiet befindet sich außerhalb bestätigter oder perspektivischer Trinkwasserschutzzonen, jedoch unmittelbar am Rand der TWSZ III des Wasserwerkes Schwedt / Schloßwiesenspolder, bei Einhaltung der Anforderungen des Grundwasserschutzes aus hydrogeologischer Sicht keine Einwände, Hinweis auf Anzeige- und Dokumentationspflicht von Bohrungen und Aufschlüssen, keine grundsätzlichen Bedenken,	<u>Hinweise wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt :</u> Die Mitteilungen und der Hinweis wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
			weitere (gebührenpflichtige) Informationen auf Antrag möglich,	
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
13	Oberbergamt des Landes Brandenburg Postfach 130127 03024 Cottbus	25.04.1995 (zum Vorentwurf)	innerhalb des Planungsgebietes keine Flächen durch Bergbau ohne Rechtsnachfolger (Altbergbau) beansprucht, keine Bergbauberechtigung gem. §§ 7-9 BBergG beantragt, erteilt oder bestätigt sowie kein Baubeschränkungsgebiet gem. §§ 107-109 BBergG festgestellt,	wird zur Kenntnis genommen
		06.11.1995 (zum Entwurf)	Stellungnahme gleichlautend wie die vom 25.04.	siehe dort
14	Brandenburgisches Landesamt für Verkehr und Straßenbau Lindenallee 51 15366 Dahwitz-Hoppegarten	19.04.1995 (zum Vorentwurf)	für die Bereiche ziviler Luftverkehr, Binnenschifffahrt / Wasserstraßen und integrierte Verkehrsplanung aus planerischer Sicht keine Einwände, Hinweis auf Zuständigkeit der Straßenbauverwaltung,	wird zur Kenntnis genommen (siehe auch lfd. Nr. 16)
		29.09.1995 (zum Entwurf)	Verweis auf Stellungnahme vom 11.04.1995, gleichlautender Inhalt,	siehe dort
15	Brandenburgisches Straßenbauamt Strausberg, Außenstelle Templin Ringstraße 19 17268 Templin	21.04.1995 (zum Vorentwurf)	Plangebiet im Bereich des Untersuchungsraumes der B 2 n für eine Ortsumgehung der Stadt Schwedt (Linienbestimmungsverfahren eingeleitet), Planungen zur möglichen Linienführung der B 2 n beachten, im GO-Plan private Grünfläche mit Pflanzbindung unmittelbar im Bereich der B 2 n-Linie - Pflanzbindung aufheben oder entsprechend einer möglichen späteren Überbauung neu festlegen, verkehrliche Erschließung des Plangebietes über Anbindung an die Breite Allee planen, im Block 6 und entlang der Breiten Allee keine Wohnungen zulassen bzw. passiven Schallschutz vornehmen, alle weiteren Planungen im Gebiet mit dem Amt abstimmen,	(ergänzende Stellungnahme zur B 2 n - Linie wurde mit Schreiben vom 20.06.1995 erbeten), <u>Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt :</u> Die Planzeichnung wurde diesbezüglich ergänzt. Die verkehrliche Erschließung ist bereits über Anbindung an die Breite Allee geplant, Wohnungen wurden nicht vorgesehen
		30.06.1995 (zum Vorentwurf)	geplanter Trassenverlauf der B 2 n : - niveaufreie Querung von drei Bahngleisen und einer Industriestraße, - in der Variante 2 S neu soll die jetzige Breite Allee südlich der Trasse neu errichtet werden, - niveaugleiche Verknüpfung der B 2 (neu) mit der Breiten Allee bei km 1+700, - Querschnitt der B 2 n entspricht einer Kronenbreite von 12 m,	<u>Hinweise wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt :</u> Inhaltliche Einarbeitung in die Begründung und Darstellung des planungsbefangenen Bereiches in der Planzeichnung und den textlichen Festsetzungen (als § 21) ist erfolgt. Formulierung : "Der in der Planzeichnung mit "B 2 n" bezeichnete Teilbereich ist planungsbefangen. In diesem Bereich sind die Ergebnisse des

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
				eingeleiteten Linienbestimmungsverfahren "B 2 n - Ortsumgehung Schwedt" zu berücksichtigen."
		17.10.1995 (zum Entwurf)	Stellungnahme vom 30.06.1995 behält ihre Gültigkeit, in den vorliegenden Unterlagen wurde diese eingearbeitet,	wird zur Kenntnis genommen
16	Brandenburgisches Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte Arbeitsstelle für Bodendenkmalpflege Berliner Straße 33 15230 Frankfurt (Oder)	28.04.1995 (zum Vorentwurf)	bisher keine Bodendenkmale bekannt, folgende Hinweise : Entdeckung von Bodendenkmalen sind unverzüglich anzuzeigen, entdeckte Bodenfunde / Entdeckungsstätten mindestens 5 Werktage im unveränderten Zustand zu erhalten, Bodenfunde sind ablieferungspflichtig, Erdarbeiten drei Wochen vor Beginn schriftlich anzeigen.	<u>Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung berücksichtigt :</u> Sie wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.
		18.10.1995 (zum Entwurf)	Belange der Bodendenkmalpflege ausreichend berücksichtigt,	wird zur Kenntnis genommen
17	Amt für Forstwirtschaft Eberswalde Alfred-Dengler-Straße 6 16225 Eberswalde	24.04.1995 (zum Vorentwurf)	östlich und nördlich an das Plangebiet angrenzende Waldflächen betroffen, Sicherheitsabstand von 30 m ist einzuhalten,	<u>Hinweis wurde in der Entwurfsfassung mit Einschränkung berücksichtigt :</u> Der Randstreifen wurde im Osten und Nordosten von 10 m auf 20 m verbreitert und im Norden bei 10 m belassen. Diese Breite entspricht dem Abstand bereits jetzt existierender einzelner Gebäude zur Grundstücksgrenze, wobei die Waldkante in der Regel im Westen 5-10 m und im Norden 15-20 m von der Grundstücksgrenze zurückweicht, so daß der geforderte Sicherheitsabstand in etwa erreicht wird, nur daß er nicht ausschließlich auf dem Gewerbegrundstück liegt. Ein Breite des Randstreifens von 30 m würde die geplante Industriegebietsnutzung der betroffenen Randgrundstücke so stark einschränken, daß die städtebauliche Zielstellung des Bebauungsplanes nicht erreicht werden kann und die Stadt an anderer Stelle im Stadtgebiet weitere neue Industriestandorte finden müßte, was jedoch nicht möglich ist.
		23.10.1995 (zum Entwurf)	Bezugnahme auf Stellungnahme vom 18.04.1995, Sicherheitsabstand von 30 m zu den östlichen und nördlichen Waldflächen ist einzuhalten,	siehe dort (oben)

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
18	Landesanstalt für Großschutzgebiete Nationalparkverwaltung "Unteres Odertal" Postfach 1337 16294 Schwedt/Oder	13.04.1995 (zum Vorentwurf)	Plangebiet nicht im Schutzbereich, daher keine Betroffenheit, nicht heimische Bäume in der Pflanzliste des GO-Planes durch heimische ersetzen,	wird zur Kenntnis genommen
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
19	Naturschutzbund Deutschland Regionalverband Schwedt e.V. Geschäftsstelle Lindenallee 32 16303 Schwedt	25.04.1995 (zum Vorentwurf)	Zustimmung zum Vorentwurf, grünordnerische Festsetzungen einhalten,	wird zur Kenntnis genommen
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
20	Wasser- und Bodenverband "Welse" - Körper- schaft des öffentlichen Rechts Schwedter Straße 31 16306 Passow	02.05.1995 (zum Vorentwurf)	keine vom Verband betreuten Gewässer berührt, daher Zustimmung, Hinweis auf Stellungnahme der Unteren Wasserbehörde bezüglich der Versickerung von Niederschlagswasser,	wird zur Kenntnis genommen (siehe auch lfd. Nr. 8)
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
21	ZOWA Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Am Wasserplatz 1 16303 Schwedt / Oder	24.04.1995 (zum Vorentwurf)	Bitte um Fristverlängerung um 3 Wochen,	nicht erforderlich
		02.05.1995 (zum Vorentwurf)	keine Einwände, Übernahme der Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung erst nach der Anbindung und Erweiterung an das öffentliche Netz, entsprechende finanzielle Mittel sind durch die Grundstückseigentümer bzw. Nutzer zu planen und zu tragen, Bereitschaft zur Mitwirkung bei der Vorbereitung und Durchführung der er- forderlichen Erschließungsarbeiten,	<u>Hinweis wurde in der Entwurfsfassung berück- sichtigt :</u> Er wurde inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.
		17.10.1995 (zum Entwurf)	Ergänzung zur Stellungnahme vom 02.05.1995 : Übernahme des vorhandenen Trink- und Abwassernetz kann nicht ohne genaue Kenntnis der vorgesehenen Grundstücksaufteilung erfolgen, Übernahme nicht ohne Neuerschließung möglich (wegen getrennter Lös- sch- und Abwassererschließung), daher hat Neuerschließung vor Übernahme der Versorgung zu erfolgen, Ver- und Entsorgungsleitungen müssen im öffentlichen Bereich verbleiben, Abwasserpumpwerk Breite Allee befindet sich nicht in Verantwortung der ZOWA - Übernahme nicht geplant, bei Übernahme der Abwasserentsorgung durch die ZOWA erfolgt Einlei- tung in die Druckleitung nach dem o.g. Pumpwerk, Kosten für Neuerschließung und auch für die Außerbetriebnahme des PCK-Netzes sind durch die Grundstückseigentümer zu tragen,	<u>Hinweis wurde in der abschließenden Planfas- sung wie folgt berücksichtigt :</u> Die ergänzenden Hinweisen wurden, soweit noch nicht erfolgt, inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.
22	Deutsche Telekom AG	12.04.1995	im Plangebiet befinden sich Fernmeldeanlagen,	<u>Hinweise wurden in der Entwurfsfassung</u>

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Niederlassung Frankfurt (Oder) Postfach 15229 Frankfurt (Oder)	(zum Vorentwurf)	Bitte um Übersendung eines Ausfertigungsexemplares, Verlegung neuer Fernmeldeanlagen erforderlich, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 6 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen, erneute Vorlage erforderlich, wenn Höhe der Bebauung 12,5 m überschreitet,	<u>berücksichtigt</u> ; Sie wurden inhaltlich in die Begründung eingearbeitet.
		30.10.1995 (zum Entwurf)	Im Plangebiet noch keine Fernmeldeanlagen vorhanden, zum Anschluß an das öffentliche Fernsprechnetz müssen bereits ausgebaute Straßen wieder aufgebrochen werden, Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen mindestens 12 Monate vor Baubeginn schriftlich anzeigen,	<u>Hinweis wurde in der abschließenden Planfassung wie folgt berücksichtigt</u> ; Die in die Begründung inhaltlich aufgenommenen Hinweise aus der Stellungnahme vom 12.04.1995 werden entsprechende den aktualisierten Hinweisen der Stellungnahme vom 30.10.1995 überarbeitet.
23	Deutsche Bundespost Postdienst - PA Prenzlau PSF 67 17281 Prenzlau	---- (zum Vorentwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
		---- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
24	Stadwerke Schwedt GmbH PF 1430 16286 Schwedt /Oder	21.04.1995 (zum Vorentwurf)	Mitteilung der Lage einer 20-kV-Leitung in Rechtsträgerschaft der GmbH, Hinweis an die angesiedelten Firmen, daß der Bedarf an Gas und Elektro- energie angemeldet werden muß,	<u>Hinweis wurde in der Entwurfsfassung berücksichtigt</u> ; Die Leitung wurde in die Planzeichnung einge- tragen und der Hinweis inhaltlich in die Begrün- dung eingearbeitet.
		---- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
25	Kabelanlagenbetrieb Am Holzhafen 2 16303 Schwedt/Oder	---- (zum Vorentwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
		---- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
26	Personenverkehrsgesellschaft mbH Schwedt / Angermünde Fr.-Krumbach-Str. 18 a 16303 Schwedt / Oder	02.10.1995 (zum Entwurf)	keine Einwände	wird zur Kenntnis genommen
27	Kataster- und Vermessungsamt Uckermark Dammweg 11 PSF 113 16285 Schwedt / Oder	---- (zum Vorentwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
		---- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
28	Abfallwirtschafts-Union Schwedt / Oder Kuhheide 16303 Schwedt / Oder	----	keine Rückäußerung (zum Vorentwurf)	nicht erforderlich
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
29	PCK AG Petrolchemie und Kraftstoffe Aktiengesellschaft Schwedt Postfach 74 16284 Schwedt / Oder	19.04.1995 (zum Vorentwurf)	Forderung einer Zufahrt bis zum jetzigen Eingangstor Posten 8 (derzeit Gestattung für Radfahrer mit der THA und für Fahrzeuge mit der Fa. Peine), telefonische Nachfrage an 26.06.1995 : Anbindung an öffentliche Straße als Ersatz für wegfallende privatrechtliche Regelung erforderlich, für sämtliche Ver- und Entsorgungsanlagen ist Trennung vom PCK-Netz anzustreben, eine entsprechende Bedarfsermittlung vorzunehmen und Meßeinrichtungen zu installieren, Einleitbedingungen für Abwässer einhalten, analytischen Nachweis in Abstimmung mit der PCK AG führen, Industrieabwässer ggf. separat aufbereiten, bei der Fernwärme wird von Übergabe an die Stadtwerke ausgegangen, Nutzung der Fernwärme durch anzusiedelnde Firmen zwingend vorschreiben, auch für Block 6 sollte industrielle Nutzung vorgeschrieben werden, im GO-Plan intensivere Baubepflanzung entlang des PCK-Zaunes vornehmen, bei Rückfragen zur kurzfristigen Abstimmung bereit,	Die Hinweise wurden in der Entwurfsfassung teilweise berücksichtigt : Die Zufahrt wurde in der Planzeichnung als öffentliches Straßenland dargestellt.) diese Hinweise wurden inhaltlich in die Begründung aufgenommen.)))) Es wurde wegen rechtlicher Bedenken kein Anschlußzwang zugunsten des privaten Anbieters festgesetzt, jedoch eine Empfehlung zur Fernwärmenutzung. Bei Übergabe an einen öffentlichen Träger gilt jedoch Fernwärmeanschlußzwang gemäß Fernwärmesatzung der Stadt. Um der beabsichtigten Büro- und Verwaltungsnutzung in diesem Block zu entsprechen und den befristeten Bestandschutz des Obdachlosenheimes (Lärmorientierungswerte) zu berücksichtigen, bleibt es bei der Festsetzung als GE-Gebiet. Die bisher geplante Abpflanzung wurde als Gliederung zwischen zwei Industriegebieten als ausreichend eingeschätzt, ergänzende Pflanzung auf PCK-Gelände sind damit nicht ausgeschlossen.
		27.10.1995 (zum Entwurf)	Stellungnahme vom 11.04.1995 im Text nur teilweise konkret berücksichtigt bzw. nur pauschal erwähnt, Punkte müssen in der weiteren Bearbeitung noch exakt eingearbeitet werden,	Der Hinweis wurde in der abschließenden Planfassung nicht berücksichtigt : Eine über den bisherigen Grad der Einarbeitung hinausgehende Berücksichtigung erfolgt aus den v.g. Gründen nicht.

Stadt Schwedt / Oder - Bebauungsplan "Breite Allee I" - Abwägungsvorschlag bezüglich der frühzeitigen Beteiligung der Fachverwaltungen und der Träger öffentlicher Belange vom 16.03.1995 bis zum 24.05.1995 sowie der öffentlichen Auslegung vom 18.09.1995 bis zum 20.10.1995 und der förmlichen Beteiligung bzw. Information der Träger öffentlicher Belange vom 15.09.1995 bis zum 25.01.1996

Ifd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Posteingang	wesentlicher Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
30	Oberfinanzdirektion Cottbus Am Nordrand 45 03044 Cottbus	10.04.1995 (zum Vorentwurf)	Bitte um Fristverlängerung um 4 Wochen,	nicht erforderlich
		04.05.1995 (zum Vorentwurf)	keine entgegenstehenden Interessen	wird zur Kenntnis genommen
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
31	Treuhandanstalt Niederlassung Frankfurt (Oder) Halbe Stadt 7 15230 Frankfurt / Oder	---- (zum Vorentwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
32	Wehrbereichsverwaltung VII Postfach 15331 Strausberg	28.03.1995 (zum Vorentwurf)	Bitte um Fristverlängerung,	nicht erforderlich,
		18.04.1995 (zum Vorentwurf)	Belange der Bundeswehr nicht berührt,	wird zur Kenntnis genommen
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
33	Polizeipräsidium Eberswalde PSF 100548 16205 Eberswalde	---- (zum Vorentwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
		----- (zum Entwurf)	keine Rückäußerung	nicht erforderlich
34	Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg Michendorfer Chaussee 114 Haus 6 14473 Potsdam	04.10.1995 (zum Entwurf)	Gebiet ist teilweise kampfmittelbelastet, pauschale Gesamteinschätzung nicht möglich, für alle Vorhaben Einzelanträge erforderlich, keine Einwände zu Arbeiten an bestehenden Gebäuden	<u>Der Hinweis wurde in der abschließenden Planfassung wie folgt berücksichtigt :</u> Er wird inhaltlich in die Begründung aufgenommen.