

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

**vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Fuchsweg“ Ortsteil Vierraden der Stadt Schwedt/Oder**

Stand: Juli 2015

Zusammenfassende Erklärung

gemäß § 10 Abs. 4 BauGB

vorhabenbezogener Bebauungsplan „Fuchsweg“ im Ortsteil Vierraden, Stadt Schwedt

Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen B-Planes „Fuchsweg“ soll eine Teilfläche des Flurstückes 508 der Flur 5 in der Gemarkung Vierraden, die im Flächennutzungsplan (FNP) von 2002 als Fläche für die Landwirtschaft dargestellt ist, planungsrechtlich als allgemeines Wohngebiet gesichert werden. Der Grundstückseigentümer stellte dazu in September 2012 einen Antrag zur Einleitung eines Planverfahrens, dem in der 22. Sitzung am 30.05.2013 die Stadtverordnetenversammlung folgte und die Aufstellung des o.g. vorhabenbezogenen B-Planes beschloss. Gemäß diesem Beschluss übernimmt der Vorhabenträger die Kosten des Verfahrens und wird einen Durchführungsvertrag gemäß § 12 Abs. 1 BauGB mit der Gemeinde vor Satzungsbeschluss abschließen.

Parallel dazu wurde die Einleitung eines Planverfahrens zur 2. Änderung des FNP für den Ortsteil Vierraden beschlossen.

1. Verfahrensablauf

- 1.1. **Zur Unterrichtung der Öffentlichkeit** über die allgemeinen Ziele und Zwecke des vorhabenbezogenen B-Planes wurde im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) eine öffentliche Auslegung vom 05.12.2013 bis 10.01.2014 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder und im Ortsteil Vierraden durchgeführt.

Während dieser Auslegungszeit ging eine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein. Diese wurde geprüft und dahingehend berücksichtigt, dass eine Dienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) zu Gunsten der Grundstückseigentümer des Flurstückes 509 in der Planzeichnung und als textliche Festsetzung eingetragen wurde.

- 1.2. In **der frühzeitigen Behördenbeteiligung** wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, gemäß § 4 Abs. 1 BauGB auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umgang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB aufgefordert. Aus dieser Beteiligung resultieren sechs Stellungnahmen und drei Mitteilungen von Fachbereichen der Stadtverwaltung Schwedt/Oder. Des Weiteren liegt die Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg vom 08.08.2013 vor, in der bestätigt wird, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht. Die wesentlichen planinhaltlich vorgebrachten Anregungen, Einwendungen und Hinweise aus dieser Beteiligung wurden wie folgt berücksichtigt:

a) *Landkreis Uckermark*

Die Einwendungen und Hinweise der

- Unteren Naturschutzbehörde,
- Unteren Wasserbehörde,
- Unteren Denkmalschutzbehörde,
- Unteren Bodenschutzbehörde
- Bauplanung

wurden wie folgt berücksichtigt:

Untere Naturschutzbehörde

- Die Planunterlagen wurden entsprechend den Hinweisen in den aktuellen Fassungen zitiert.
- Es erfolgte die Darstellung des Naturdenkmals (ND) „Wildbirne“ auf der Planzeichnung.

Untere Wasserbehörde

- Das Flurstück 508 ist an das zentrale Schmutzwassernetz angeschlossen. Bei einer Teilung ist dieser vorhandene Anschluss zu nutzen. Dieser Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Untere Denkmalschutzbehörde

- Da das Vorhabengebiet teilweise im historischen Ortskern liegt, wurde das ortsfeste Bodendenkmal (BD 1 Nr. 140142) dargestellt.
- In die textlichen Festsetzungen wurde der Hinweis aufgenommen, das Vorhaben mit Erdeingriffen erlaubnispflichtige Maßnahmen sind und der Erlaubnis der unteren Denkmalschutzbehörde bedürfen.
- Der Hinweis, dass der übrige Geltungsbereich in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet liegt, wurde zur Kenntnis genommen.

Untere Bodenschutzbehörde

- Der Verlust der Bodenfunktion wird durch Entsiegelung 1:1 ausgeglichen (Gesamtfläche 820 m²). Die rechtliche Absicherung dazu erfolgt über einen Durchführungsvertrag (abgeschlossen zwischen den Vorhabenträger und der Stadt Schwedt/Oder am 28.11.2014 / 02.12.2014).

Bauplanung

- Die textliche Festsetzung zur Art der baulichen Nutzung wurde neu formuliert.

b) *Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz*

Belang Immissionsschutz

- Der Schutzanspruch eines WA-Gebietes (Geräusche, Gerüche und Luftverunreinigung) wird mit der Planung genüge getan.
- ⇒ Es sind keine gutachterlichen Untersuchungen aus immissionsschutzrechtlicher Sicht erforderlich.

c) *Zentraldienst der Polizei – Kampfmittelbeseitigungsdienst*

- Keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln, jedoch wurde der Hinweis zur Kampfmittelverordnung im Verfahren berücksichtigt.

d) *Versorgungs- und Entsorgungsträger*

- Die Hinweise zum Umgang mit Trink- und Schmutzwasser wurden zur Kenntnis genommen. Sie wurden berücksichtigt und im Verfahren aufgenommen. Im o.g. Durchführungsvertrag werden die Erschließungsmaßnahmen geregelt.

e) *Abteilungen der Stadtverwaltung*

- Abteilung Brandschutz,
- Abteilung Straßenplanung,
- Abteilung Untere Bauaufsicht

Die gegebenen Hinweise und Empfehlungen wurden zur Kenntnis genommen und berücksichtigt, Sie wurden in die Begründung eingearbeitet.

- 1.3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer 7. Sitzung den Beschluss über **die öffentliche Auslegung des Entwurfes** gefasst. Gemäß §§ 3 Abs. 2 und 4 Abs. 2 BauGB wurde der Entwurf mit der Begründung und dem Umweltbericht sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit in der Zeit vom 04.07.2014 bis 08.08.2014 vorgestellt. Alle Stellungnahmen, die abgegeben wurden, beinhalten keine Einwände zu den Planunterlagen.
- 1.4. Da die Genehmigung der 2. Änderung des FNP des OT Vierraden mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom 27.04.2015 erteilt wurde, ist es nicht notwendig, die die Satzung des vorhabenbezogenen B-Planes „Fuchsweg“ bei der höheren Verwaltungsbehörde genehmigen zu lassen.
- 1.5. Die öffentliche Bekanntmachung über die Satzung des vorhabenbezogenen B-Planes „Fuchsweg“ im OT Vierraden, Stadt Schwedt/Oder erfolgt am 25.07.2015. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.**

2. Beurteilung der Umweltbelange

Das Ziel des vorhabenbezogenen B-Planes „Fuchsweg“ des OT Vierraden ist die Erweiterung der am Fuchsweg vorhandenen Wohnbaufläche um 3 bis 4 Grundstücke. Durch die Umsetzung der geplanten Bebauung sind Umwelteinwirkungen auf das Schutzgut Boden und Wasser zu vermerken, in deren Folge die Schutzgüter Flora, Fauna und Biotope Beeinträchtigungen erfahren.

Der Verlust von Bodenfunktionen durch zusätzliche Versiegelungen kann durch die Entsiegelung einer Fläche von ca. 820 m² im Stadtgebiet von Schwedt/Oder (Flur 49, Flurstück 80/3 teilweise) kompensiert werden (siehe dazu o.g. Durchführungsvertrag). Des Weiteren werden durch textliche Festsetzungen sowie Planfestsetzungen im vorhabenbezogenen B-Plan „Fuchsweg“ Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft definiert, so dass nicht vermeidbare Beeinträchtigungen durch Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen kompensiert werden können.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass aus der vorgesehenen Planung im OT Vierraden aufgrund der geringen Flächengröße (2.440 m²) keine erheblichen Umweltauswirkungen resultieren.

Aktuell weist die Fläche nur einen sehr geringen Wert für die abiotischen und biotischen Schutzgüter auf. Mittels der Entwicklung als Wohnstandort mit hohem Grünanteil kann für die Fläche eine dauerhafte Begrünung als Lebensraum für die heimische Tierwelt erreicht werden, der Verlust von Bodenfunktionen kann durch Entsiegelung einer Fläche im Stadtgebiet kompensiert werden.

Schwedt/Oder, den 01.07.2015



.....
Hein
Leiter FB 3
Stadtentwicklung und
Bauaufsicht