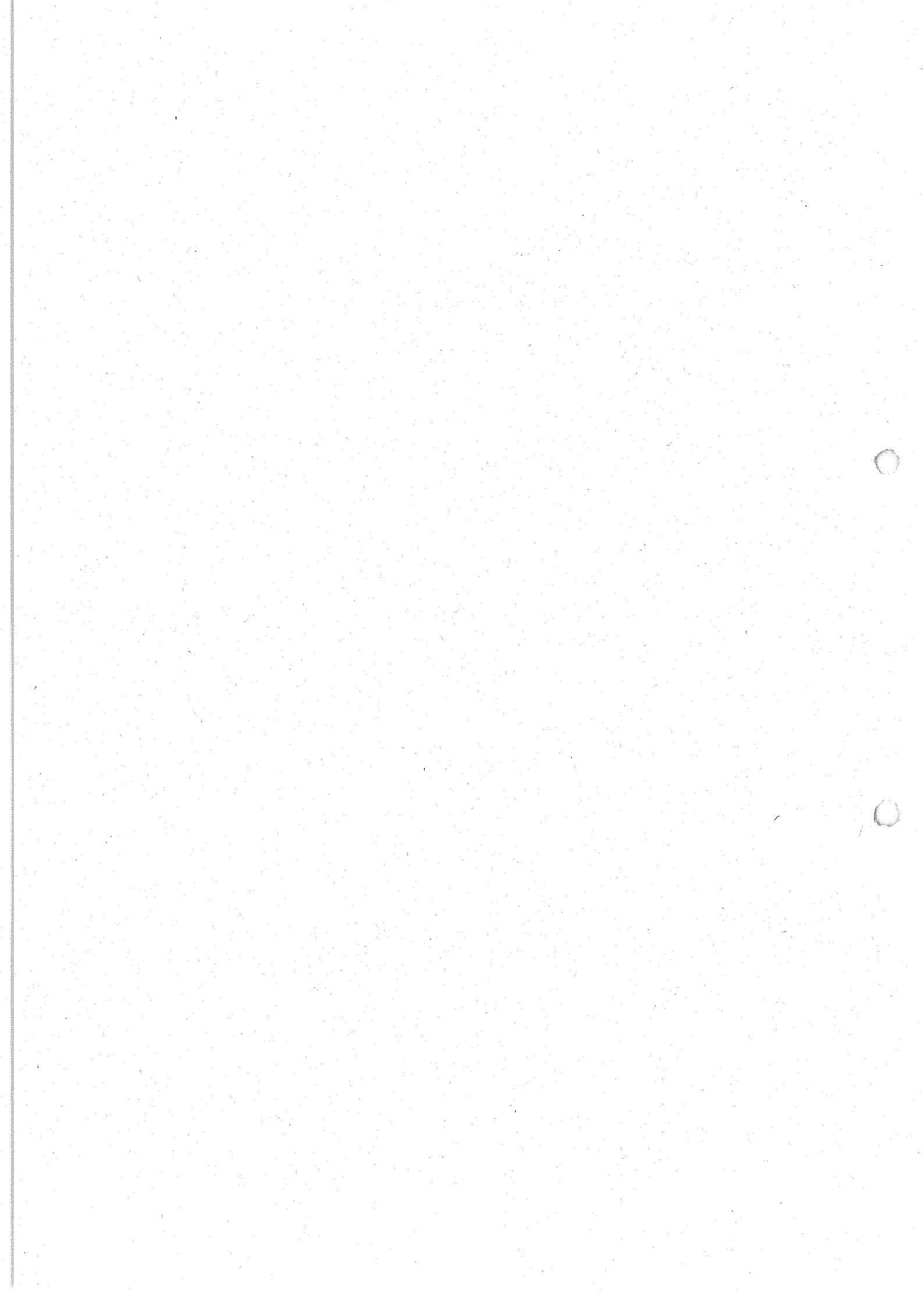


Bebauungsplan Nr. 300/19/92

der Stadt Schwedt/Oder

"Ortseingang B 2 - Kanal"

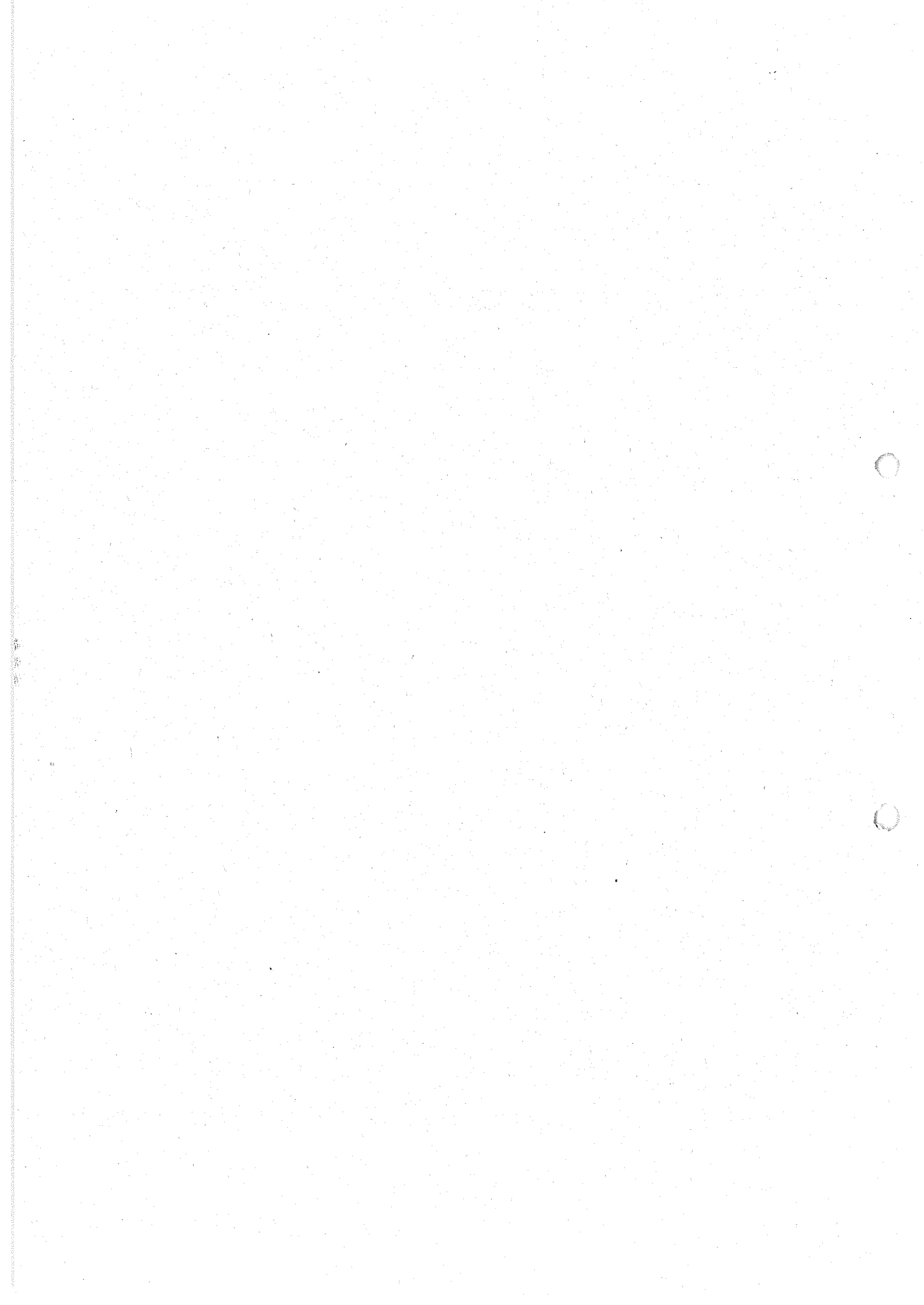
**Begründung der planungsrechtlichen
und bauordnungsrechtlichen
Festsetzungen**



I n h a l t

- 0. Vorbemerkungen
- 1. Veranlassung und Erforderlichkeit
- 2. Übergeordnete Planungen
- 3. Das Planungsgebiet (Bestand)
 - 3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangssituation zu Planungsbeginn
 - * Räumlicher Geltungsbereich
 - * Ausgangssituation zu Planungsbeginn
 - 3.2 Gegenwärtige Situation des Planungsgebietes (Jan. 97)
 - 3.2.1 Erschließung: verkehrstechnisch
stadttechnisch
 - 3.2.2 Bebauung
- 4. Planinhalte
 - 4.1 Allgemeines
 - 4.2 Nutzungsstruktur des Plangebietes
 - 4.3 Begründung der Festsetzungen
 - 4.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen
 - 4.3.3 Nachrichtliche Übernahmen
- 5. Auswirkungen des Bebauungsplanes
- 6. Verfahren

Anlage 1 Abwägungsvorschlag



0. Vorbemerkungen

Der Bebauungsplan "Ortseingang B 2 - Kanal" wurde durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.11.1994 als Satzung beschlossen. Mit Schreiben vom 28.02.1995 wurde beim Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen der Antrag auf Genehmigung des Bebauungsplanes gestellt, der aufgrund von Hinweisen zu Fehlern im Verfahrensablauf im Juni 1995 zurückgezogen wurde. Zur Sicherung des geplanten Baubeginns wurde durch die Stadt auf Grundlage des § 125 BauGB der Antrag zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Baugebiet gestellt, dem durch die Genehmigungsbehörde mit Schreiben vom 20.06.1995 zugestimmt wurde.

Mit der Herstellung der Erschließungsanlagen war es möglich, Bauvorhaben auf Grundlage des § 33 (1) BauGB zu realisieren.

Änderungen, die sich aus der Projektierung und Umsetzung der Erschließungsanlagen ergeben haben sowie Forderungen privater Bauherren zur Änderung der festgesetzten Nutzungsart von Baufeldern erfordern die Änderung des vorhandenen Satzungsbeschlusses vom 17.11.1994. Um mit der begründeten Änderung auch die Genehmigungsfähigkeit des B-Planes zu erlangen, ist die Aufhebung des Satzungsbeschlusses und die Wiederholung des laut BauGB vorgegebenen Verfahrens ab der Auslegung der überarbeiteten Entwurfsfassung unumgänglich.

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

In dem am 28.01.1993 von den Abgeordneten der Stadt Schwedt/Oder gebilligten Stadtentwicklungsprogramm wird auf eine Aktivierung der gesamten Kanaluferzone der Stadt orientiert.

Ziel ist es, die stadtfunktionell bedeutsamen Flächen zwischen der Berliner Allee und dem Kanal von der Fischerstraße bis zum Ortseingang funktionell aufzuwerten und die zukünftige Entwicklung dieser Flächen planungsrechtlich zu sichern.

Mit der Aufstellung der Bebauungspläne

- . "Ortseingang B 2"
- . "Altes Sägewerksengelände"
- . "Am Holzhafen"
- . "Berliner Allee"

sollen neben den Gewerbe- und gewerblichen Mischnutzungen im Ortseingangsbereich auch insbesondere Flächen für die individuelle Wohnbebauung entlang der Uferzone gewonnen werden.

2. Übergeordnete Planungen

Die Stadt Schwedt/Oder wird im Teilabschnitt "LEP 1 - Zentralräumliche Gliederung" zum Landesentwicklungsplan als Mittelzentrum ausgewiesen. Sie wird als "regionales Entwicklungszentrum des äußeren Entwicklungsraumes" eingeordnet. Für die Stadt Schwedt/Oder liegt derzeit der Vorentwurf des Flächennutzungsplanes vor, der in seinen Planinhalten für diesen Bereich mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes übereinstimmt.

Mit Schreiben vom 21.07.1993 und vom 20.04.1994 bestätigte das Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange die Anpassung der Planung an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung.

3. Das Planungsgebiet (Bestand)

3.1 Räumlicher Geltungsbereich und Ausgangssituation zu Planungsbeginn

* Räumlicher Geltungsbereich

Das Planungsgebiet wird südöstlich durch die Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße begrenzt. Nordöstlich bildet die Schöpfwerksstraße die Plangebietsgrenze. Sie verläuft dann nördlich des Plangebietes mit der B 2. Zwischen dem Schwarzen Weg und der Ausfahrt der Aral-Tankstelle werden die Flächen um die Tankstelle im Abstand von ca. 115 m von der B 2 in das Bearbeitungsgebiet einbezogen. Südwestlich verläuft die Plangebietsgrenze zwischen der B 2 und der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße auf der Flurstücksgrenze des Flurstückes 127 der Flur 2. In den Geltungsbereich des Bebauungsplanes werden die folgenden Flurstücke einbezogen:

Flur 2

| | | | | | |
|-----------|--------------------|-----------|--------------------|-----------|--------|
| Flurstück | 121/3; | Flurstück | 121/4; | Flurstück | 121/5; |
| " | 121/6; | " | 121/8; | " | 121/9; |
| " | 121/11 | " | 121/12 (teilweise) | | |
| " | 122/2 (teilweise); | | | Flurstück | 124/1; |
| " | 124/2 ("); | | | " | 125 |
| " | 126 | | | | |

Flur 68

| | | | | | |
|-----------|-----------------|-----------|----------------|-----|-----|
| Flurstück | 15 (teilweise); | | Flurstück | 16 | |
| " | 17; | Flurstück | 18 (teilweise) | | |
| " | 19 (teilweise); | | Flurstück | 57; | |
| " | 58; | Flurstück | 59; | " | 60; |
| " | 61; | " | 62; | " | 63; |
| " | 64; | " | 65; | " | 66; |
| " | 67; | " | 68; | " | 69; |

* Ausgangssituation zu Planungsbeginn

Zu Planbeginn 1992 stellte sich das Plangebiet wie folgt dar. Die Flächen zwischen der Schöpfwerkstraße, der B 2 und der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße waren landwirtschaftlich teils als Intensivacker, teils als Ackerbrache genutzt. Andere Nutzungen waren nur geringfügig mit dem heutigen Betriebshof des Wasser- und Bodenverbandes an der Schöpfwerkstraße, dem bereits stillgelegten Trafogebäude an der Stadtzufahrt und mit der gerade erst entstandenen Tankstelle und dem Autohaus an der B 2 vorhanden. Für die verkehrstechnische Erschließung waren mit der B 2 gute Voraussetzungen gegeben, stadtechnisch war das Plangebiet unerschlossen.

Das Plangebiet liegt in der die Landgraben- und Oderniederung verbindenden flachen Landschaft, die durch die Trasse der B 2 zerschnitten wird. Von der B 2 bot sich östlich ein weiter Blick über die Polderlandschaft, dem heutigen Nationalpark "Untere Oder".

Laut Aussage des Landesamtes für Geowissenschaften und Rohstoffe Brandenburg vom Juli 1993 dominieren im Planbereich 2 - 5 m mächtige Talsande über Geschiebemergel. Wo die Sande nicht von Torf bzw. anmoorigen Bildungen durchsetzt bzw. überlagert sind, stellen sie hinsichtlich Tragfähigkeit und Satzungsverhalten günstigen Baugrund dar. Das Plangebiet befindet sich in keiner Trinkwasserschutzzone. Die Grundwasseroberfläche ist nach der Hydroisohypsenkarte (M. 1 : 50 000) zwischen 1,00 und 2,00 m Tiefe zu erwarten. Das Grundwasser fließt in südöstlicher Richtung.

Laut Aussage des Brandenburgischen Landesmuseums für Ur- und Frühgeschichte befinden sich im Planungsgebiet Fundstellen von Bodendenkmalen, deren Fundorte unbestimmt sind. Da das Planungsgebiet sich unmittelbar an der B 2 befindet, ist mit Lärmbelastigungen durch hohes Verkehrsaufkommen zu rechnen.

Die Bestandsaufnahme zum Grünordnungsplan ergab, daß nach § 32 geschützte Biotope und Lebensräume geschützter Tiere im Planungsgebiet nicht vorhanden waren.

3.2 Gegenwärtige Situation des Plangebietes (Jan 1997)

Das Plangebiet wurde nach Zustimmung des LBBW zur Herstellung der Erschließungsanlagen auf Grundlage des § 125 BauGB vom 20.06.95 verkehrstechnisch und stadttechnisch erschlossen. Nach Realisierung der Erschließung wurden auf Grundlage des mit Satzungsbeschluß vom 17.11.1994 erreichten Bearbeitungsstandes des Bebauungsplanes Vorhaben nach § 33(2) BauGB genehmigt, so daß sich das Plangebiet gegenwärtig wie folgt darstellt.

3.2.1 Erschließung

*** Verkehrserschließung**

Das Plangebiet ist über die B 2 bzw. die Berliner Allee an das städtische Verkehrsnetz angebunden. Für die gewerblich genutzten Flächen erfolgt die Erschließung über den neuen Knotenpunkt auf der B 2 im südwestlichen Teil des Plangebietes. Gegenwärtig ist dieser Knotenpunkt in Abstimmung mit dem Landesstraßenbauamt Templin als Provisorium realisiert und wird entsprechend den Möglichkeiten in Verantwortung des Straßenbauamtes ausgebaut. Die südöstlich der B 2 gelegenen Misch- und Wohngebietsflächen sind über den auf der B 2 gelegenen Knotenpunkt und zusätzlich von der Berliner Allee über die Einfahrt Schöpfwerkstraße erschlossen. Die Straßen im Plangebiet übernehmen Erschließungsfunktionen. Die Straßen Am Deich und Am Wiesengrund wurden entsprechend der zukünftigen Festsetzungen des Bebauungsplanes als Mischverkehrsflächen realisiert.

*** Stadttechnik**

Die stadttechnische Erschließung wurde wie die Verkehrserschließung mit Zustimmung des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen realisiert.

*** Trinkwasser**

Die Trinkwasserversorgung des Plangebietes erfolgt über die zentrale Trinkwasserleitung des ZOWA Schwedt/Oder. Der Anschlußpunkt befindet sich in der Berliner Allee.

*** Abwasser**

Das Abwasser des Plangebietes wird im Bereich des Klinikums Uckermark in das vorhandene Schmutzwassersystem der Stadt eingeleitet. Es wird dem örtlichen Klärwerk zugeführt. Im Plangebiet wurde zur Ableitung des Schmutzwassers ein Pumpwerk errichtet.

* Regenwasser

Für die Regenentwässerung wurde auf Grundlage der Festsetzung des zukünftigen Bebauungsplanes auf der öffentlichen Grünfläche ein Regenwasserrückhaltebecken mit Überlaufmöglichkeit zum Kanal angelegt. Hier wird das Niederschlagswasser der Verkehrsflächen sowie der Gewerbe- und Mischgebietsflächen, das nicht auf den Grundstücken versickert wird, eingeleitet. Das Niederschlagswasser der Wohngebiete ist auf den Grundstücken zu versickern.

* Elektro

Für die Elektroversorgung des Gebietes wurde im Plangebiet ein neuer Trafo errichtet. Die Elektroversorgung erfolgt durch Ringschluß über Anschlußpunkte in der Berliner Allee und an der vorhandenen Tankstelle.

* Wärmeversorgung

Da eine zentrale Wärmeversorgung sich für das Plangebiet am Stadtrand zu aufwendig erwies, wurde das Plangebiet an die Erdgasversorgung angeschlossen. Der Anschlußpunkt an das vorhandene Leistungssystem befindet sich nördlich des Klinikums in der Auguststraße.

* Telekom

Das Plangebiet ist an das Telefonnetz der Telekom angeschlossen. Der Anschlußpunkt befindet sich in der Berliner Allee.

* Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung wird auf Grundlage der Satzung über die Abfallentsorgung der Stadt Schwedt/Oder durchgeführt.

3.2.2 Bebauung

Alle gegenwärtig im Plangebiet realisierten Vorhaben wurden nach erfolgter Erschließung auf der Grundlage § 33 (1) BauGB bei Einhaltung der Festsetzungen der durch die Stadtverordnetenversammlung am 17.11.1994 beschlossenen Satzung des Bebauungsplanes realisiert.

So entstand nordöstlich der B 2 neben der bereits zu Planungsbeginn vorhandenen Tankstelle und dem Autohaus eine Reifenservice-Station.

Südöstlich der B 2 wurden an der Ackerstraße ein Fachhandwerkerzentrum und ein Möbelhaus errichtet.

Weitgehend bebaut zeigen sich auch die Wohnbauflächen mit Ausnahme des an der Schöpfwerkstraße gelegenen Grundstückes, das weiterhin im Rahmen des Bestandsschutzes vom Wasser- und Bodenverband als Betriebsgelände genutzt wird.

Auf der in der Mitte des Plangebietes großzügig angelegten öffentlichen Freifläche ist das Regenwasserrückhaltebecken, das das Regenwasser des Plangebietes aufnimmt, entstanden. Zur Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße ist entsprechend der Forderung des Wasser- und Schiffsamtes Eberswalde ein 50 m breiter Uferstreifen als Vorbehaltsfläche für den Wasserstraßenausbau von jeglicher Bebauung freigehalten.

4. Planinhalte

4.1 Allgemeines

Im Verlauf der Planung hat sich der Planungsinhalt wiederholt geändert. Während der Entwurfsüberarbeitung in Auswertung der vom 21.03. bis 22.04.1994 durchgeführten 2. öffentlichen Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange kam es vor dem Satzungsbeschluß am 17.11.94 zu folgenden Änderungen des Entwurfes:

- geringfügige Änderungen des Geltungsbereiches
- Änderung in der Ausweisung von Bauflächen
- Änderungen in Art und Maß der baulichen Nutzung

Mit dem Hinweis der Genehmigungsbehörde (LBBW), das Verfahren der öffentlichen Auslegung auf Grundlage des im November 1994 erreichten Bearbeitungsstandes zu wiederholen, wurde der Antrag auf Genehmigung des B-Planes am 13.06.95 durch die Stadt zurückgezogen.

Im Verlauf der Realisierung und Umsetzung des B-Planes auf Grundlage des § 125 BauGB und § 33 Abs. 2 BauGB ergaben sich erneut Forderungen zu Änderungen, die nur über eine Entwurfsänderung zulässig sind.

4.2 Nutzungsstruktur des Plangebietes

Der überarbeitete Entwurf enthält bei Berücksichtigung aller sich ergebenden und beantragten Veränderungen folgende Planinhalte:

- Die Flächen nordöstlich der B 2 werden als Gewerbegebiet festgesetzt.
- Die Flächen südöstlich der B 2 werden bis an die Straße Am Deich als Mischgebiet festgesetzt. Hier ist die Ansiedlung des mischgebietstypischen Gewerbes im B-Straßenbereich in Verbindung mit einer der Uferzone zugewandten Wohnnutzung vorgesehen
- Die Flächen zwischen der Berliner Allee, der Schöpfwerkstraße, dem Kanal und der Straße Am Deich werden als Allgemeines Wohngebiet für eine 1- bis 2geschossige Wohnbebauung ausgewiesen.
- Zwischen der Straße Am Deich und dem Mischgebiet ist die Anlage einer ca. 70 m breiten öffentlichen Grünfläche die ein Regenwasserrückhaltebecken aufnimmt, festgesetzt.
- An der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße wird ein 50 m breiter Streifen dem Ausbau der Wasserstraße vorbehalten.
- Die erforderliche Durchgrünung des Plangebietes wird durch die Übernahme von Festsetzungen aus dem Grünordnungsplan gesichert.
- Die Einteilung der Verkehrsflächen ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

4.3 Flächenbilanz des Bebauungsgebietes

Bestand

| | |
|--|------------------------------|
| Gesamtfläche | 17,30 ha |
| 1. überbaute Fläche (Gebäude/Straßen/Lagerfläche) | 1,90 ha ===== |
| 2. nichtüberbaute, unversiegelte Fläche | |
| Ackerfläche = Ackerbrache | 4,90 ha |
| Intensivacker | 7,50 ha |
| öff. Grünfläche | 0,33 ha |
| Gartenbrache | 0,07 ha |
| sonst. Grünflächen (Uferstreifen, Straßenbelgeitgrün) | 2,60 ha 15,40 ha ===== |

Planung

Gesamtfläche: 17,30 ha

| | Gesamt | überbaubar | nicht überbaubar |
|---|--------------|-------------|---------------------|
| 1. Verkehrsfläche Straßen/Wege | 3,76 | 2,40 | 1,36 |
| 2. Gewerbegebiet GRZ 0,6 | 1,80 | 1,08 | 0,72 |
| 3. Mischgebiet GRZ 0,6 | 2,50 | 1,50 | 1,00 |
| Mischgebiet GRZ 0,4 | 1,50 | 0,60 | 0,90 |
| 4. Wohngebiet GRZ 0,4 | 2,85 | 1,14 | 1,71 |
| 5. öffentl. u. private Grünfläche | 2,09 | - | 2,09 |
| Vorbehaltsfläche für den Kanalausbau | 2,80 | | 2,80 |
| Gesamt | 17,30 | 6,72 | 10,58 |

Bei Inanspruchnahme der zulässigen GRZ werden im Plangebiet 6,72 ha überbaut.

Im Vergleich zum Bestand ergibt dies eine zusätzliche Versiegelung von 4,82 ha.

Da die Überschreitung der zulässigen GRZ nach § 19 (4) BauNVO nicht ausgeschlossen wird, ist über die in der Flächenbilanz ermittelten Überbauung hinaus die Versiegelung einer Fläche von 1,73 ha möglich. Die mit der Inanspruchnahme des Baugebietes erforderlichen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen wurden in Form einer Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Grünordnungsplan ermittelt. Sie wurden unter dem Punkt Auswirkungen der Planung in die Begründung aufgenommen.

4.3 Begründung der Festsetzungen

4.3.1 Planungsrechtliche Festsetzungen

* Art und Maß der baulichen Nutzung

Allgemeines Wohngebiet (WA)

Die Grundlage der als zulässig formulierten Funktionen bildet die konkrete örtliche Situation, die gekennzeichnet ist durch die unmittelbare Natur- und Wassernähe unter gleichzeitiger Berücksichtigung der geplanten Wohngebietsnutzungen im nordöstlich anschließenden Baugebiet "Altes Sägewerk".

Ziel ist die Gewährleistung von Wohnfunktionen unter Wahrung und Sicherung ihrer Schutzbedürfnisse. Eine gewerbliche Nutzung auf der begrenzt zur Verfügung stehenden Baufläche durch die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, sonstigen nicht störenden Gewerbebetrieben, Anlagen für Verwaltungen sowie Gartenbaubetrieben und Tankstellen ist daher nicht zulässig, da diese entweder im GE oder im MI des Plangebietes zulässig sind oder aber wie Läden, die der Versorgung des Gebietes dienen, in Wohnbereichen unweit des Plangebietes (Berliner Allee) ausreichend und bedarfsdeckend vorhanden sind. Für Gartenbaubetriebe erfolgt der Ausschluß, weil innerhalb der Stadt für diese Nutzung ausreichend Möglichkeiten in ländlich geprägten Baugebieten (Ortsteilen) für diese Nutzung bestehen.

Mischgebiet (MI)

Die Festsetzung als MI ermöglicht die gleichberechtigte Nutzung der Flächen für die zulässige gewerbliche wie die Wohnnutzung.

Durch die Herabsetzung der GRZ im Uferzonenbereich wird das Ziel verfolgt, die landschaftlich attraktiv gelegenen Flächen bevorzugt der Wohnnutzung und die an der B 2 gelegenen lärmbelasteten Flächen vorwiegend der gewerblichen Nutzung zuzuführen.

Nutzungen wie Tankstellen, Gartenbaubetriebe, Vergnügungsstätten sowie Bordelle und Dirnenunterkünfte als sonstige Gewerbebetriebe und Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs sind nicht zulässig, da sie entweder im GE des Plangebietes bzw. in anderen Baugebieten der Stadt zulässig sind. Stadtstrukturell befindet sich das Plangebiet abseits der Bevölkerungs- und Versorgungsschwerpunkte der Stadt. Verkaufseinrichtungen für Waren des täglichen Bedarfs entsprechen nicht dem städtebaulich-funktionellen Entwicklungsziel der Stadt für diesen Bereich. Eine wohngebietsnahe Versorgung mit Waren des täglichen Bedarfs ist über vorhandene bzw. geplante Verkaufsflächen im Wohngebiet "Marchlewskiring bzw. Rohtabakgelände" gesichert.

Gewerbegebiet (GE)

Die Festsetzung, daß Lagerhäuser und Lagerplätze nicht zulässig sind, beruht auf der Berücksichtigung der speziellen Lage im direkten Ortseinfahrtsbereich. Es soll gewährleistet werden, daß die räumlich eng begrenzte Gewerbegebietsfläche an dieser exponierten Stelle der Stadt vorrangig der Dienstleistungsbranche mit einer entsprechend direkten baulich-räumlichen Struktur zur Verfügung steht. Einzelhandelsbetriebe für Waren des täglichen Bedarfs werden im Gewerbegebiet analog der für das Mischgebiet formulierten Begründung ausgeschlossen.

Bordelle, Dirnenunterkünfte und Vergnügungsstätten widersprechen ebenso funktionell dem Planungsziel und sind demnach unzulässig. Anlagen für sportliche Zwecke sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können aufgrund der geplanten Nutzungsstruktur in den ausgewiesenen benachbarten Mischgebieten oder anderen Standorten der Stadt angesiedelt werden und wurden daher ausgeschlossen. Die Ausstattung der Stadt mit derartigen Anlagen soll in Bereichen mit entsprechendem Bedarf erfolgen.

* Gebäudehöhe

Durch die Festlegung der max. Gebäudehöhe im MI-Gebiet soll die bei gewerblichen Bauten mögliche Ausbildung von größeren Geschoßhöhen - wie sie beispielsweise bei Wohngebäuden üblich sind - nicht dazuführen, überdimensionierte Gebäude (entgegen der städtebaulichen Zielstellung) zu ermöglichen.

* Bauweise

Für die Grundstücke des Mischgebietes die an der Straße Am Deich liegen, ist eine abweichende Bauweise festgesetzt. Zulässig sind Gebäude mit maximal 30,0 m Gebäudelänge und seitlichem Grenzabstand. Damit sollen im unmittelbaren Übergangsbereich der Bebauung in die Landschaft unmaßstäbliche Gebäudekörper ausgeschlossen und eine verstärkte Durchgrünung erreicht werden.

* Überbaubare und nichtüberbaubare Grundstücksflächen

Garagen

Durch diese Festsetzung soll in den Randbereichen dieser Baufelder eine zusätzliche Bebauung ausgeschlossen werden. Weiterhin ist dem Bauherren mit dieser Festsetzung die Entscheidungsfreiheit über die Nutzung der nicht überbaubaren Grundstücksflächen bezüglich der Nebenfunktionsflächen eingeschränkt worden, um zu sichern, daß die landschaftliche und ökologische Situation im Zusammenhang mit der Bebauung der Grundstücke quantitativ gesteuert werden kann und die Belange der Ökologie flächenmäßig gesichert werden.

* Verkehrsflächen

Diese Festsetzung soll darauf hinweisen, daß die Aufteilung des Straßenlandes, die Einteilung der Verkehrsflächen durch Anordnung von Gehwegen, Radwegen, Fahrspuren oder Trennstreifen sowie das Anpflanzen von Bäumen im Straßenraum einer gesonderten Fachplanung bedarf, die nicht Gegenstand des Bebauungsplanes ist.

* Gehrecht

Die Festsetzung des Gehrechts im Bereich der Uferzone bestimmt, daß die Allgemeinheit das Recht haben soll, diesen Teil des Grundstückes zur Durchwegung zu nutzen. Durch diese Festsetzung soll die Erreichbarkeit der Uferzone von der Straße Am Deich gesichert werden.

* Verbrennungsanlagen

Diese Festsetzung dient langfristig dem vorbeugenden Brandschutz und berücksichtigt gleichzeitig den in Windrichtung gelegenen Nationalpark "Unteres Odertal". Für das Plangebiet ist gesichert, daß andere als die ausgeschlossenen Brennstoffe zur Versorgung des Gebietes bereitgestellt werden können.

* **Lärmschutz**

Diese Festsetzung soll für die laut Nutzungsart möglichen Aufenthaltsräume entlang der B 2 die Einhaltung der vom Immissionsschutzamt geforderten Lärmpegel sichern.

Diese Festsetzung wurde mit Änderung der Nutzung für das Baufeld am Pappelweg von Mischgebiet in Wohngebiet in Abstimmung mit dem Immissionsschutzamt aufgenommen. Sie ermöglicht die Wohnnutzung dieses Bereiches und sichert die Einhaltung der für die Wohnnutzung laut DIN 18005 einzuhaltenden Orientierungswerte.

* **Fläche für Gemeinschaftsanlagen**

Durch diese Festsetzung wird die Zweckbestimmung der entsprechenden Festsetzung in der Planzeichnung erläutert.

* **Naturschutzrechtliche Festsetzungen**

Baumschutzmaßnahmen

Mit dieser Festsetzung werden die Bäume, die im Plan zur Erhaltung gekennzeichnet sind, gesichert. Durch diese Festsetzung wird gesichert, daß jeder für die Erhaltung vorgesehene Baum nur über einen Antrag bei der zuständigen Naturschutzbehörde durch die die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen bestimmt werden, beseitigt werden darf.

Allgemeine Festsetzungen

Pflanzverwendung/Pflanzqualität

Die Verwendung von Pflanzen der heutigen natürlichen heimischen Vegetation basiert auf einer Forderung des Landesumweltamtes. Die Umsetzung dieser Forderung dient der Förderung von Biotopfunktionen sowie dem Erhalt und der Entwicklung der Arten und Lebensgemeinschaften im Planungsgebiet.

Im Bereich des Allgemeinen Wohngebietes wurde von der Forderung des Landesumweltamtes mit 20 % abgewichen, um den Grundstückseigentümern bei der Gestaltung ihrer Haus- und Vorgärten mehr Freiheit bei der Pflanzenauswahl einzuräumen.

Die Pflanzqualität der zu pflanzenden Bäume und Sträucher wurde nach Abstimmung mit dem Umweltamt festgelegt. Die Festlegung der Qualitätsmerkmale der Pflanzen dient einer schnell wirksamen Begrünung des Plangebietes.

Pflanzgebote

Die Festsetzung von Pflanzgeboten dient der Sicherung einer Grundbegrünung des Plangebietes mit Pflanzen der potentiell natürlichen Vegetation auf Grundlage der Forderungen des Landesumweltamtes. Durch die Festsetzung von Pflanzgeboten wird die Begrünung der an die öffentlichen Verkehrsflächen anschließenden privaten Grundstücksflächen, der Parkplätze über 4 PKW-Stellplätze sowie die Anlage von Abstandsgrün und der Gebietsrandbegrünung geregelt.

Regenentwässerung

Die Festsetzungen zur Regenentwässerung basieren auf § 54 BbgWG, der bestimmt, das Regenwasser wo möglich dort zu versickern ist, wo es anfällt, um die Grundwasserneubildung nicht zu beeinträchtigen. Mit der Festsetzung zur Anlage eines Regenwasserrückhaltebeckens wird gesichert, daß auch das Regenwasser der Verkehrsflächen und der gewerblich genutzten Grundstücke auf denen eine vollständige Versickerung nicht möglich ist, im Plangebiet verbleibt. Die vollständige Versickerung des Regenwassers im Plangebiet ist möglich, da das Plangebiet außerhalb jeglicher Trinkwasserschutzzone liegt.

Realisierung

Um die schutzbezogenen Funktionen (Boden, Wasser, Fauna und Vegetation, Luft, Klima) im Plangebiet möglichst schnell wirksam werden zu lassen, wird die Realisierung der grünordnerischen Maßnahmen bis spätestens 2 Vegetationsperioden nach der Nutzungsfreigabe der Grundstücke festgesetzt.

* Weitere Festsetzungen aus der Planzeichnung Grundflächenzahl (GRZ)/Geschoßflächenzahl (GFZ)

Die festgesetzten Grundflächenzahlen (GRZ) überschreiten nicht die für die jeweiligen Nutzungsarten üblichen Größenordnungen. Für die Gesamtversiegelung der Grundstücke und Gebäude, Nebenanlagen, Zufahrten oder Hofflächen sind die Regelungen des § 19 BauNVO gültig. Die Festsetzungen der Geschoßflächenzahlungen (GFZ) resultieren aus dem Charakter der einzelnen Nutzungsart, den speziellen Standortbedingungen und dem beabsichtigten Planungsziel des kleinteilig-strukturierten Gesamtgebietes mit einer angestrebten lockeren Bebauungsform. Sie dienen der Vorbereitung einer angepaßten baulich-räumlichen Entwicklung entsprechend den wesentlichen städtebaulichen Zielstellungen und sollten gleichzeitig eine ausreichende Flexibilität für die zukünftigen Bauherren sichern.

Festsetzung der Anzahl der zulässigen Geschosse

Die Angabe der zulässig zu errichtenden Geschosse wird durch die beabsichtigte städtebaulich-architektonische Wirkung der Bebauung bestimmt. Aufgrund der eigenständigen Lage der Baufelder im Stadtrandbereich, der inneren funktionellen Struktur und des angrenzenden Baugebietes "Altes Sägewerk sowie der Nähe zu sensiblen Naturbereichen ist eine Bgrenzung notwendig. Dem Charakter der jeweiligen Nutzungsart der einzelnen Baugebiete widerspricht diese Festlegung nicht und gibt auch jedem Bauherren genügend individuellen Spielraum.

Festsetzungen zu überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen

Die Festsetzung der o. g. Grundstücksflächen wird durch die Ausweisung von Baugrenzen vorgenommen. Diese stellen Mindestabstände zu den öffentlichen Verkehrsflächen sicher bzw. regeln im Zusammenhang mit Pflanzfestsetzungen oder Pflanzbindungen eine genügende Abgrenzung von unterschiedlichen Nutzungsarten durch Schutzpflanzungen. Weitergehende Aussagen bezüglich der Bepflanzungsarten oder Bepflanzungsschichten sind im Grünordnungsplan enthalten.

Festsetzung zu Hausformen

Mit der Festsetzung von Einzel- und Doppelhäusern im südöstlichen Randbereich sollen im unmittelbaren Übergangsbereich der Bebauung in die Landschaft unmaßstäbliche Gebäudekörper ausgeschlossen und eine verstärkte Durchgrünung erreicht werden.

Vorbehaltsfläche Regenentwässerung

Mit dieser Festsetzung werden im öffentlichen Bereich (öffentliche Grünfläche) Flächen für die Realisierung der Versickerung des anfallenden Regenwassers im Plangebiet gesichert.

Festsetzung der Flächen für Ausgleichsmaßnahmen (A₁ - A₅)

Diese Festsetzung kennzeichnet die Flächen, auf denen die nach dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz geforderten Maßnahmen zum Ausgleich der mit Umsetzung des Bebauungsplanes entstehenden Eingriffe in Natur und Landschaft schutzbezogen auszugleichen sind.

Vorbehaltsflächen Kanalerweiterung

Diese Festsetzung basiert auf der Forderung des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange vom 04.08.1993 und 15.04.1994. Sie bestimmt die Freihaltung eines 50 m Streifens im Anschluß an den Kanal von jeglicher Bebauung für den geplanten Wasserstraßenausbau.

- * Festsetzung einer Vorbehaltsfläche für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Durch diese Festsetzung werden Flächen für die Realisierung von Maßnahmen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (z. B. Lärmschutzwand) bestimmt.

4.3.2 Bauordnungsrechtliche Festsetzungen

Dachform

Die Festlegung der Dachausbildung soll für die Baugebiete mit Wohnnutzungen die Ausprägung einer typischen Dachlandschaft gewährleisten und ein relativ abgestimmtes Gesamtbild sichern. Diese Festlegung ohne Angabe von speziellen Dachneigungen läßt für die einzelnen Bauvorhaben jedoch genügend Freiraum für flexible Entscheidungen offen.

Fassadengestaltung

Diese Gestaltungsvorschrift soll die Ausbildung eines verträglich gestalteten Ortseingangsbereiches sichern. "Verunstaltungen" sollen hiermit weitestgehend ausgeschlossen werden.

Standplätze für bewegliche Abfallbehälter

Die Regelung der Ausbildung von Müllstandplätzen soll die - oft unvermeidbaren - Belästigungen vermindern bzw. minimieren sowie eine Beeinträchtigung des Ortsbildes verhindern.

Einfriedungen

Die angegebenen zulässigen Maximalhöhen von Einfriedungen sollen ein relativ abgestimmtes Erscheinungsbild der jeweiligen Nutzungsbereiche sichern. Ein Überschreiten der angegebenen Höhen für Einfriedungen ist stadtgestalterisch nicht vertretbar. Ein verständlicherweises Schutzbedürfnis ist dennoch zu befriedigen.

4.3.3 Nachrichtliche Übernahme

Im Planungsgebiet befindet sich eine Bodendenkmalverdachtsfläche. Aus diesem Grund ist auf dieser Fläche bei allen Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren die Untere Denkmalschutzbehörde zu beteiligen. Sämtliche Tiefbaumaßnahmen sind dort zu beantragen.

Diese nachrichtliche Übernahme ist erforderlich, da in diesem Gebiet Streustücke gefunden wurden und somit eventuell auftretende Bodendenkmalsubstanz durch das Brandenburgische Denkmalschutzgesetz geschützt ist.

Für das zwischen der obersten Fachbehörde und der Stadt Schwedt/Oder abgestimmte Untersuchungsergebnis wurde eine Prospektion (Voruntersuchung) durchgeführt. Die Ergebnisse wurden der obersten Fachbehörde mit dem Ergebnis zur Verfügung gestellt, daß alle Tiefbauarbeiten in dem als Denkmalverdachtsfläche gekennzeichneten Bereich bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu beantragen sind.

5. Auswirkungen des Bebauungsplanes

Der überarbeitete Entwurf orientiert sich hinsichtlich seiner Größenordnung, seiner städtebaulichen Lösungsansätze und funktionellen Zielrichtung an den generellen Entwicklungsabsichten der Stadt gemäß Stadtentwicklungsprogramm und gemäß Vorentwurf des Flächennutzungsplanes.

Die Eigentumsverhältnisse im Plangebiet sind geklärt. Die im Entwurf ausgewiesenen Bauflächen befinden sich überwiegend in Eigentum der Stadt. Die Grundstücke zwischen der Straße am Schöpfwerk, der Berliner Allee und der Straße Am Deich sind Eigentum der evangelischen Kirche.

Gegenwärtig stellt sich die Situation so dar, daß der Hauptanteil der kommunalen Flächen zur Realisierung von Vorhaben verkauft wurde. Vorhaben auf den Grundstücken der evangelischen Kirche wurden auf der Basis von Erbpachtverträgen realisiert.

Durch die Planung entstehen Auswirkungen auf den Naturhaushalt und das Landschaftsbild. Die daraus resultierenden Maßnahmen wurden durch den Grünordnungsplan erarbeitet. Durch Übernahme der Festsetzungen und Maßnahmen des Grünordnungsplanes in die Satzung des Bebauungsplanes werden die Belange des Naturschutzes abschließend geregelt.

* Zielsetzung für die Entwicklung der als Maßnahmeflächen (Ausgleichsflächen) festgesetzten Grünflächen (A 1 - A 5)

- Ausgleichsfläche A 1

Die öffentliche Grünfläche zwischen der B 2 und der Ackerstraße ist als Grasfläche anzulegen. Durch die festgesetzte Pflanzpflicht entlang der Ackerstraße wird die straßenbegleitende Baumpflanzung gesichert.

Für die Grasfläche sind standorttypische Grasarten zu verwenden, die mit 1 - 2 Schnitten jährlich auskommen.

Die Fläche ist mit einem Minimum an Durchwegungen zu gestalten. Die Bäume sind entsprechend der Festsetzung 7.1.2 in der Qualität 3-4 mal verpflanzt (StU 16-20 cm) zu pflanzen.

- Ausgleichsfläche A 2

Zur Ausgleichsfläche A 2 gehören die größte öffentliche Grünfläche innerhalb des Plangebietes sowie eine im Mischgebiet für Ausgleichsmaßnahmen festgesetzte Fläche.

Die Ausgleichsfläche A 2 nimmt das offene Regenwassersystem des Plangebietes, bestehend aus der offenen Regenentwässerung sowie dem Regenwasser rückhaltebecken, auf.

Die gesamte Fläche ist auf Grundlage eines Projektes durch eine naturnahe Bepflanzung mit Sträuchern, Heistern und Bäumen zu gestalten und räumlich zu gliedern. Zusammenhängende Flächen sind als Wildwiesenflächen, die eine häufige Schnittfolge ausschließen, auszubilden.

Auf viele Durchwegungen ist zu verzichten.

- Ausgleichsfläche A 3

Die Ausgleichsfläche A 3 befindet sich zwischen der vorhandenen Stadtfahrt und dem Pappelweg. Auf dieser Fläche ist die vorhandene Baumreihe (Kastanien) zu erhalten. Die an der Stadtfahrt gelegene Fläche nimmt entsprechend der Festsetzung 6.2.2 den für eine zukünftige Wohnnutzung der anschließenden Flächen erforderlichen Lärmschutzwall auf.

Der in seiner Höhe vom Stadteingang in Richtung Stadt gestaffelte Erdwall ist durch Bepflanzung mit standortgerechten Sträuchern zu begrünen.

- Ausgleichsfläche A 4

Zur Fläche A 4 gehören die öffentlichen Grünflächen im Randbereich südlich und westlich des geplanten Baugebietes. Der Lage des Planungsgebietes entsprechend ist auf diesen Flächen die Möglichkeit für eine abgerundete Stadtrandbegrünung gegeben.

Die angrenzenden Flächen werden weiterhin als Intensivacker genutzt. Die Stadtrandbegrünung sollte in ihrem Aufbau von der landwirtschaftlichen Nutzfläche zu den geplanten Baufeldern ansteigend angelegt werden. Für die Anlage der Stadtrandbegrünung sind heimische Gehölze der Flurbegrünung zu verwenden. Die öffentliche Grünfläche vor der durch Pflanzbindung festgelegten Gehölzpflanzung ist nicht wieder zur landwirtschaftlichen Nutzung freizugeben. Sie ist als Sukzessionsfläche einer natürlichen Entwicklung zu überlassen.

- Ausgleichsfläche A 5

Unter der Ausgleichsfläche A 5 sind alle im Bereich der B-Straße liegenden Grünflächen erfaßt, die durch das Brandenburgische Straßenbauamt verwaltet werden.

Ein Vorschlag zur Gestaltung des Straßenbegleitgrüns bei Umbau der B 2 und Zusammenfassung der Stadtein- und Stadtausfahrt liegt dem GO-Plan als Anlage bei.

- Vorbehaltsfläche (Kanalausbau)

Die 50 m breite Fläche zwischen dem Kanal und den geplanten Baufeldern ist auf Forderung des Wasser- und Schiffsamtes als Vorbehaltsfläche für einen eventuellen Kanalausbau auszuweisen. Bis zur Inanspruchnahme ist diese Fläche einer natürlichen Entwicklung (Sukzessionsfläche) zu überlassen. Sie übernimmt so einen Teil des Ausgleichs für das geplante Bebauungsgebiet. Alle für einen künftigen Kanalausbau nicht in Anspruch genommenen Flächen sind auch später als Sukzessionsflächen zu erhalten.

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Schutzgut | Art des Eingriffs | betroffene Fläche | Art der Maßnahme | Beschreibung | Gesamtfläche | Bilanz |
|-----------|--|---|------------------|---|--------------|--------------|
| Boden | Bodenabtrag | 12,3 ha | Minimierung | der abgetragene Kulturboden ist im Geltungsbereich einzubauen | | kein Defizit |
| Boden | Bodenversiegelung durch Bebauung - Bestand | 6,72 ha <u>-1,90 ha</u> 4,82 ha +1,73 ha (§ 19 Bau NVO) | Ersatzmaßnahme | Stadtrandbegrünung mit einheimischen standortgerechten Bäumen und Sträuchern, Erhöhung des Biotopwertes auf 3.450 m ² (A 4) | | |
| | | | Ersatzmaßnahme | Entwicklung einer Sukzessionsfläche (Stadtrand) Erhöhung des Biotopwertes auf 1.800 m ² (A 4) | | |
| | | | Ersatzmaßnahme | Anlage einer öffentlichen Grünfläche zwischen der B-Straße und der Ackerstraße. Erhöhung des Biotopwertes auf 3.550 m ² (A 1) | | |
| | | | Ersatzmaßnahme | Anlage einer naturnahen Freifläche zwischen den Baufeldern mit Aufnahme der offenen Regenwasserentsorgung und des Regenwasserrückhaltebeckens Erhöhung des Biotopwertes auf 10.731 m ² (A 2) | | |

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Schutzgut | Art des Eingriffs | betroffene Fläche | Art der Maßnahme | Beschreibung | Gesamtfläche | Bilanz |
|-----------|-------------------|-------------------|------------------|---|-----------------------|--|
| | | | Ersatzmaßnahme | Anlage von Straßenbegleitgrün an der B-Straße, Verbesserung des Biotopwertes auf 3.750 m ² (A 5) | | |
| | | | Ersatzmaßnahme | Anlage von Umgebungsgrün mit Pflanzpflicht auf Privatgrundstücken Verbesserung des Biotopwertes auf 7.250 m ² | 30.531 m ² | |
| | | | Ersatzmaßnahme | Pflanzung von 58 Bäumen an der Bundesstraße = 58 Bäume | | |
| | | | Ersatzmaßnahme | Pflanzung von 83 Bäumen im öffentl. Bereich mit Pflanzbindung | 83 Bäume | Verbesserung des Biotopwertes auf 30.531 m ² |
| | | | Ersatzmaßnahme | Pflanzung von 161 Bäumen auf Privatflächen mit Pflanzbindung | 161 Bäume | Pflanzung von 302 Bäumen |
| | | | Ersatzmaßnahme | Entwicklung einer Sukzessionsfläche auf der geforderten Vorbehaltsfläche Verbesserung des Biotopwertes auf 28.000 m ² | 28.000 m ² | Bei teilweiser Berücksichtigung der im Satzungsgebiet gelegenen Vorbehaltsfläche, deren Inanspruchnahme noch ungewiß ist, besteht kein Defizit |

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Schutzgut | Art des Eingriffs | betroffene Fläche | Art der Maßnahme | Beschreibung | Gesamtfläche | Bilanz |
|--|---|-------------------|--------------------|---|--------------|--|
| Wasser | Bodenversiegelung (s. Schutzgut Boden) | 4,82 ha | Ausgleichsmaßnahme | keine Ableitung des Regenwassers aus dem Plangebiet Versickerung des Regenwassers im Geltungsbereich des B-Planes a) auf dem Grundstück b) über z.T. offene Regenentwässerungen und das Regenwasserrückhaltebecken | | Regenwasser trägt durch Verbleib im Plangebiet zur Grundwasserstabilität bei Nach Realisierung der Maßnahmen verbleibt kein Defizit |
| Vegetation und Fauna Bäume im Geltungsbereich | Möglichkeit der Beseitigung von 7 Bäumen innerhalb der Baufelder bzw. Verkehrsflächen | | Ausgleich | Festsetzung der Pflanzpflicht von 1 Laubbaum je Grundstück | | |
| | | | Ausgleich | Pflanzpflicht von Bäumen im Abstand von 10 m im Bereich der Verkehrsflächen | | |
| | Gefährdung weiterer 13 vorh. Pappeln bei Umsetzung des B-Planes | | Ausgleich | Beseitigung der zur Erhaltung vorgesehene Bäume nur auf Grundlage der Bbg. Baumschutzordnung (Festsetzung) | | |

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Schutzgut | Art des Eingriffs | betroffene Fläche | Art der Maßnahme | Beschreibung | Gesamtfläche | Bilanz |
|-------------------------------------|------------------------------|-------------------|------------------|---|-----------------------|--|
| Biotoptypen 09130-Intensiv-acker | Beseitigung | 7,29 ha | Ausgleich | Anlagen von öffentl. und privaten Grünflächen, siehe Schutzgut Boden = 28.731 m ² | | |
| 09140 Ackerbrache | | 5,03 ha | | Entwicklung von Sukzessionsflächen auf 29.800 m ² | 58.531 m ² | |
| | | | Ausgleich | Festsetzung zur Anlage von Vegetationsflächen auf allen nicht vorhandenen Flächen der privaten Baugrundstücke | | |
| | | | Ausgleich | Pflanzung von insgesamt 302 Bäumen im Plangebiet | | Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen verbleibt kein Defizit |
| Landschaftsbild | Veränderung des Gesamtbildes | 17,30 ha | Vermeidung | Erhalt der zur Zeit prägenden Elemente - Pappelreihe an der B 2 - Fliederhecke an der Grundstücksgrenze des Einzelgrundstückes an der B 2 | | |
| | | | Ausgleich | . Entwicklung einer natürlichen Standrandbegrünung . Sicherung der Erreichbarkeit der Uferzone | | |

Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung

| Schutzgut | Art des Eingriffs | betroffene Fläche | Art der Maßnahme | Beschreibung | Gesamtfläche | Bilanz |
|---------------------|---------------------------------------|-------------------|--------------------|--|-----------------------|--|
| | | | Vermeidung | Sicherung des Ausblickes auf die vorhandene Oderlandschaft durch Vermeidung einer weiteren Verlagerung der Stadtgrenze | | Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen kann das entstandene Defizit begrenzt werden |
| Luft/Klima/ Lärm | Änderung des Mikroklimas (Aufheizung) | | Ausgleichsmaßnahme | Anlage von öff. und privaten Grünflächen | 58.531 m ² | |
| | | | | Anlage einer offenen Regenentwässerung und eines Regenwasserrückhaltebeckens im Plangebiet | | |
| | | | Vermeidung | Anlage eines Lärmschutzwalles zwischen der Berliner Allee und dem Pappelweg | 1.185 m ² | |
| | | | Ausgleich | Festsetzung zur Begrünung aller nichtüberbauten privaten Grundstücksflächen | | Bei Umsetzung der genannten Maßnahmen verbleibt kein Defizit. |

6. Verfahren

Die Wiederholung des Verfahrens ab der öffentlichen Auslegung des Entwurfes und der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB ist auf Grundlage der Hinweise der Genehmigungsbehörde zu Verfahrensfehlern erforderlich.

In Durchführung der Wiederholung der Verfahrensschritte werden die sich während der Realisierung und der Umsetzung von Maßnahmen ergebenden Änderungen in den nach Aufhebung der Satzung bestehenden Entwurfsstand eingearbeitet.

In die hiermit vorgelegte Entwurfsfassung sind diese Änderungen eingearbeitet.

Das Verfahren des des Bebauungsplanes stellt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt dar:

- * Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung vom 16.01.92 in Verbindung mit dem Änderungsbeschluß vom 28.01.93.
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses vom 16.01.92 ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Rathaus vom 19.02.92 bis zum 18.02.92 und durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Schwedt "Schwedter Rathausfenster", Ausgabe 11. März 1992, erfolgt. Die ortsübliche Bekanntmachung des Änderungsbeschlusses vom 28.01.93 ist durch Aushang an den Bekanntmachungstafeln im Rathaus vom 05.02.93 bis zum 15.03.93 und durch Veröffentlichung im Mitteilungsblatt der Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster", Ausgabe 10. Februar 1993, erfolgt.
- * Die für Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist mit Schreiben vom 02.04.92, vom 23.02.92 und vom 05.07.93 beteiligt worden.
- * Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB ist nicht durchgeführt worden.
- * Die Stadtverordnetenversammlung hat am 17.06.93 den ersten Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung sowie den ersten Entwurf des Grünordnungsplanes beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
- * Die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes (Teil C) haben in der Zeit vom 28.06.93 bis 28.07.93 montags bis donnerstags von 7.00 Uhr bis 18.00 Uhr sowie freitags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr in der Stadtverwaltung im Rathaus, Lindenallee, in der 3. Etage nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 19.06.93 in der "Märkischen Oderzeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.
- * Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 05.07.93 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.
- * Der Entwurf des Bebauungsplanes ist nach der öffentlichen Auslegung geändert worden. Daher haben die Entwürfe des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der Entwurf des Grünordnungsplanes (Teil C) in der Zeit vom 21.03.94 bis 22.04.94 montags bis donnerstags von 7.00 bis 18.00 Uhr sowie freitags von 7.00 Uhr bis 12.00 Uhr in der Stadtverwaltung im Rat-

haus, Lindenallee, in der 3. Etage nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auslegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, daß Bedenken und Anregungen während der Auslegungsfrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 11.03.94 in der "Märkischen Oderzeitung" ortsüblich bekanntgemacht worden.

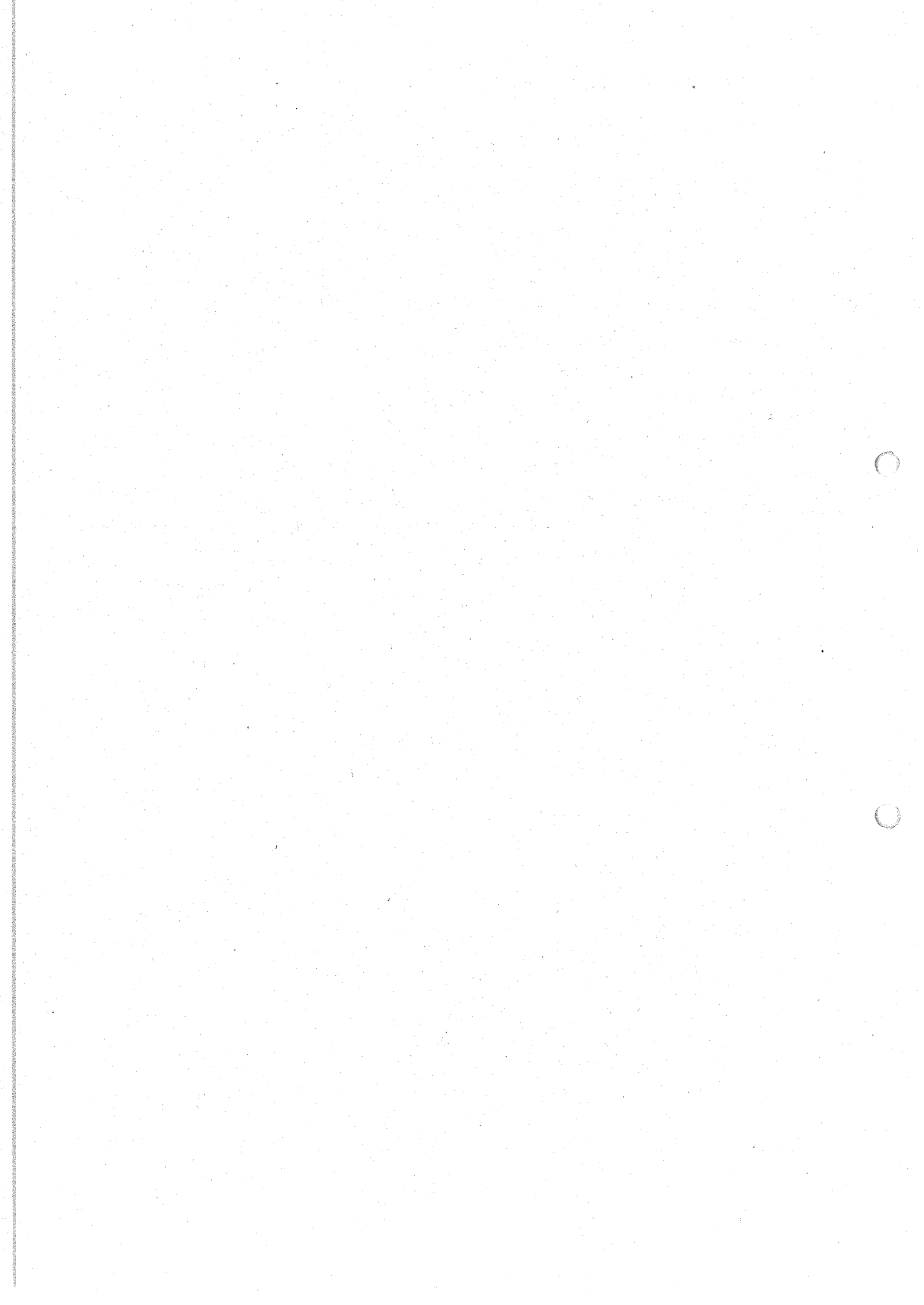
- * Die Stadtverordnetenversammlung hat die vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 17.11.1994 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
- * Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 17.11.1994 von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluß der Stadtverordnetenversammlung vom 17.11.1994 gebilligt.
- * In ihrer 23. Sitzung am 10. April 97 beschloß die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder die Aufhebung der am 17. Nov. 1994 beschlossenen Satzung.
- * In der gleichen Sitzung wurde die 2. Änderung des Aufstellungsbeschlusses zum B-Plan durch die Abgeordneten beschlossen.
- * Beide Beschlüsse wurden am 18. April 97 in der Märkischen Oderzeitung öffentlich bekanntgemacht.
- * Ebenfalls in der 23. Sitzung am 10. April 97 faßte die Stadtverordnetenversammlung den Beschluß über den geänderten Entwurf zum Bebauungsplan Ortseingang B 2 - Kanal und beauftragte die Stadtverwaltung den geänderten Entwurf auf Grundlage des § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und auf Grundlage des § 4 Abs. 2 BauGB die Träger öffentlicher Belange zu beteiligen.
- * Die öffentliche Auslegung und Beteiligung der Träger öffentlicher Belange erfolgte vom 28. April bis 10. Juni 1997.
- * Die Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung erfolgte in der Märkischen Oderzeitung am 18. April 97.

Anlage 1 zu den Erläuterungen des Bebauungsplanes

**Bebauungsplan Nr. 300/19/92
"Ortseingang B 2 - Kanal" der Stadt Schwedt/Oder**

Abwägungsvorschlag

Prüfung der vorgebrachten Bedenken und Anregungen der Bürger und der Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange im Rahmen der öffentlichen Auslegung nach Entwurfsänderung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder



Öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

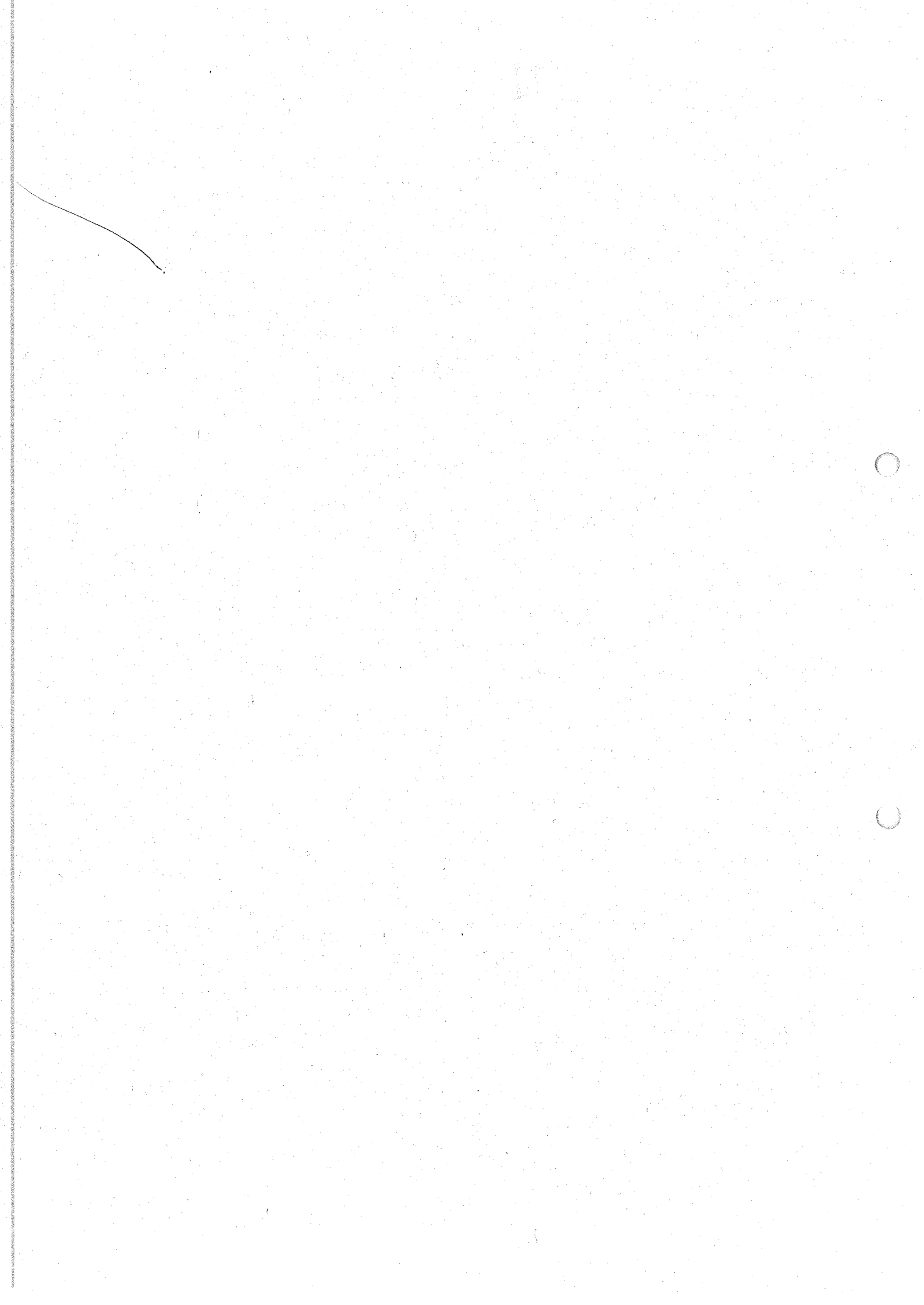
1. Mit Schreiben vom 18. April 97 bzw. 24. April 97 wurden 14 Behörden und Stellen von der öffentlichen Auslegung des geänderten Bebauungsplanentwurfes informiert.
2. Im Ergebnis dieser schriftlichen Information gingen 10 Rückäußerungen ein.
3. Der geänderte Entwurf hat in der Zeit vom 24. April - 10. Juni 1997 ausgelegen.
Die Möglichkeit der mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde von keiner Person wahrgenommen.
4. Es wurden insgesamt 10 Rückäußerungen einer Auswertung durch das Amt für Stadtentwicklung unterzogen.

Davon enthielten

5 Rückäußerungen keine Bedenken,
5 Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken

wovon

2 Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken zur Entwurfsänderung führten



Abwägungsvorschlag

Lfd. Beteiligung der Ämter

Abwägungsvorschlag

Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

- | | | |
|----|--|---|
| 1 | Bauverwaltungsamt Zum Entwurf B-Plan "Ortseingang B 2 - Kanal" aus erschließungs- beitragsrechtlicher Sicht Einverständniserklärung wird zum Entwurf erteilt. | keine Bedenken |
| 2 | Amt für Wirtschaftsförderung Den überarbeiteten Entwurf o. g. Materials haben wir erhalten und durchgesehen. Einwände unsererseits gegen die vorgelegten Planungen bestehen nicht. | keine Bedenken |
| 3. | Amt für Kommunale Dienste Beim Vergleich der Unterlagen des B-Planes "Gewerbegebiet an der B 2" mit der Ausführungsplanung des Architektenbüros Bauplan Consult GmbH wurde festgestellt, daß westlich der Planstraße A und B ein ca. 5 m breiter Entwässerungsgraben durch den Architekten geplant wurde. Die im B-Plan vorgesehene Gehölzpflanzung müßte deshalb um 5 m in Richtung Ackerfläche verschoben werden. Ich bitte Sie hiermit, dieser Änderung bei der B-Plan-Überarbeitung zu berücksichtigen. | Der Hinweis, den in der Ausführungsplanung an der Straße am Deich enthaltenen Entwässerungsgraben in den Bebauungsplan aufzunehmen und dadurch die Pflanzbindung um 5 m von der Straße zurückzunehmen, wurde geprüft und in den Bebauungsplan eingearbeitet. Die Grundzüge der Planung werden durch diese Änderung nicht berührt. Da die Änderung die öffentliche Freifläche betrifft, ist eine nochmalige Beteiligung Betroffener nicht erforderlich. Hinweis, der zur Planänderung führte |
| 4 | Liegenschaftsamt | keine Rückantwort, damit keine Bedenken |
| 5 | Tiefbauamt | keine Rückantwort, damit keine Bedenken |
| 6 | Bauordnungsamt | keine Rückantwort, damit keine Bedenken |
| 7 | Ministerium für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung Gemeinsame Landesplanungsabteilung | keine Bedenken |

Die Stellungnahme erfolgt auf der Grundlage der Mitteilung der Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung vom 21.07.1993 und der 1. Stellungnahme als Träger öffentlicher Belange vom 20.04.1994, Reg.-Nr.: MUNR/R 5 - 227/92.
Zum Planinhalt werden keine Bedenken geäußert.

Lfd. Beteiligung der Ämter

Abwägungsvorschlag

Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

8 Landkreis Uckermark

1. Landwirtschaftsamt

Das Landwirtschaftsamt hat gegen den überarbeiteten Entwurf des o. g. Bebauungsplanes keine Einwände. In diesem Zusammenhang wird auf die erste Stellungnahme vom 18.08.1993 verwiesen.

zu 1.) keine Bedenken

Der ständige Entzug landwirtschaftlicher Nutzfläche ist erfolgt. Daher ist zu prüfen, ob der notwendige finanzielle Ausgleich den betreffenden landwirtschaftlichen Unternehmen erstattet wurde.

2. Untere Denkmalschutzbehörde

Die Auflagen und Hinweise der Unteren Denkmalschutzbehörde werden lt. "Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg" (DschG BB) vom 22.07.1991 (GVBl. Land Brandenburg Nr. 20 vom 9. Aug. 1991, S. 311 ff) erteilt.

2.1 Baudenkmalschutz

. Belange werden nicht berührt.

zu 2.1) keine Bedenken

2.2 Bodendenkmalschutz

. Im Bereich des Bauvorhabens sind Bodendenkmale bekannt
. Eine archäologische Voruntersuchung im Planungsgebiet (ist als "Bodendenkmalverdachtsfläche" kartiert) ergab, daß sich im Planungsgebiet Bodendenkmale befinden. Diese erstrecken sich in südöstlicher und südwestlicher Richtung über die Bodenverdachtsfläche hinaus.

zu 2.2) Die Lage und Ausdehnung der zu berücksichtigenden Bodendenkmalverdachtsfläche wurde auf Grundlage einer Abstimmung mit dem Brandenburg. Landesmuseum für Ur- und Frühgeschichte vom 13. Sept. 94 im Bebauungsplan nachrichtlich gekennzeichnet. Für die festgelegte Untersuchungsfläche erfolgten Voruntersuchungen im Rahmen einer Prospektion. Die Untersuchungsergebnisse der Prospektion wurden der oberen Fachbehörde zur Verfügung gestellt.
Am 20.6.1995 wurde auf Grundlage des § 125 Abs. 2 BauGB vom Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen die Genehmigung zur Herstellung der Erschließungsanlagen für das Baugebiet erteilt. Die Realisierung der Tiefbauarbeiten im abgestimmten Untersuchungsgebiet wurde durch die obere Verwaltungsbehörde baubegleitend betreut. Die Verantwortung für die im Untersuchungsgebiet liegenden Privatgrundstücke wurde an die zukünftigen Eigentümer übertragen.
Gegenwärtig ist die Bebauung des Gebietes auf Grundlage des § 33 (1) BauGB fast abgeschlossen (siehe

Entsprechend dem Dsch BB sind bei den Tiefbauarbeiten folgende Auflagen und Hinweise zu beachten:

Auflagen:

1. Die Erdarbeiten sind auf Bodendenkmale hin zu untersuchen (baubegleitende Kontrolle im Bereich zwischen B 2 und Kanal).
2. Die Untersuchungen sind durch Archäologen durchzuführen.

auch Begründung zum B-Plan Punkt 3.2 - Gegenwärtige Situation)

Hinweise ohne Auswirkungen auf die Planinhalte

Lfd. Beteiligung der Ämter

Abwägungsvorschlag

Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

3. Bei den archäologischen Untersuchungen festgestellte Bodendenkmale sind zu dokumentieren. Ist ihre Erhaltung nicht möglich, sind sie vor Baubeginn nach Maßgabe des Brandenburgischen Landesmuseums auszugraben.
4. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Archäologe zu benennen.
5. Der Unteren Denkmalschutzbehörde ist der Baubeginn spätestens zwei Wochen vorher mitzutellen.
6. Mitarbeitern der Denkmalschutzbehörden ist während der Tiefbauarbeiten jederzeit die Kontrolle der Baustelle zu ermöglichen.
7. Bodenfunde sind Eigentum des Landes Brandenburg und deshalb melde- und abgabepflichtig (DschG BB § 20).
8. Vor Baubeginn sind die Bauausführenden über die Auflagen zu belehren.
9. Die Bauherren/Investoren, die im Bereich zwischen B 2 und Kanal tätig werden wollen, sind über die Auflagen und Hinweise zu informieren.

Hinweise:

1. Die Bodendenkmale werden durch Tiefbaumaßnahmen berührt, sind somit in ihrer Substanz gefährdet und können gem. § 13 I DschG BB nicht auf Dauer erhalten werden. Die Tiefbaumaßnahmen stellen eine Veränderung der Denkmale dar, die gem. § 15 I DschG BB der Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde bedarf. Veränderungen an Denkmalen sind dokumentationspflichtig (DschG BB § 15 III).
Verantwortlich für die Dokumentation (hier: Veranlassung von archäologischen Untersuchungen) ist der Veranlasser der Maßnahme (DschG BB § 15 III), er trägt auch die Kosten (DschG BB § 12 II in Verb. mit § 15 III).
2. Zu den Aufgaben des mit der Maßnahme beauftragten Archäologen gehört es, mit dem Brandenburgischen Landesmuseum alle Fragen der Durchführung der Untersuchungen klären. Diese Klärung (z. B.: Art und Umfang der Dokumentation) hat grundsätzlich vor Grabungsbeginn zu erfolgen.

Lfd. Beteiligung der Ämter

Abwägungsvorschlag

Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

3. Umweltamt

3.1 Untere Naturschutzbehörde (UNB)

Gegen die Planung gibt es keine grundsätzlichen Einwände. Es wird darauf hingewiesen, daß das temporäre Kleingewässer unter den Schutz des § 32 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes (Bbg.NatSchG) fällt. Die Erhaltung dieses geschützten Biotops innerhalb der Ausgleichsfläche A 2 ist durchaus möglich und sollte im B-Plan festgesetzt werden. Eine Umgestaltung des Gewässers, z. B. durch Regenwasserzufuhr ist möglich. Es ist jedoch abzusichern, daß Maßnahmen nicht zu Beeinträchtigungen des Biotops führen. Auch der Lesesteinhau (11 161) ist ein geschützter Biotop und innerhalb der Vorbehaltsfläche für den Kanalausbau zu erhalten.

zu 3.1) Die gegebenen Hinweise sind bei der Ausführungsplanung für die öffentlichen Freiflächen zu berücksichtigen.

Die Hinweise sind ohne Auswirkung auf die Planinhalte.

3.2 Umweltschutz, Altlasten

Im Plangebiet sind dem Umweltamt gegenwärtig keine Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen bekannt.

zu 3.2) keine Bedenken

3.3 Untere Wasserbehörde (UWB)

Benutzungen von Gewässern (z. B. Entnahme von Grund- bzw. Oberflächenwasser, Abwassereinleitung, Versickerung und Einleitung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen § 64 (1) und (2) BbgWG bedürfen gem. § 2 i.V.m. § 3 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushaltes - Wasserhaushaltsgesetz (WHG) - in der Bekanntmachung der Neufassung vom 12. November 1996 (BGBl. Teil I S. 1695) der behördlichen Erlaubnis

zu 3.3) Hinweis zu geltenden Gesetzen, die bei der Realisierungsplanung und Umsetzung von Maßnahmen zu berücksichtigen sind.

Auf Grundlage der im Juni 1995 durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen nach § 125 BauGB genehmigten Herstellung der Erschließungsanlagen wurden die vorgesehenen Erschließungsanlagen realisiert.

(s. Begründung zum B-Plan Pkt. 3.2 - Gegenwärtige Situation)

Der Umgang mit wassergefährdenden Stoffen ist gem. § 20 Abs. 1 i.V.m. §§ 126 Abs. 1, 154 Abs. 2 des Brandenburgischen Wassergesetzes (BbgWG) im Rahmen des Bauantrages anzuzeigen.

Hinweise ohne Auswirkung auf die Planinhalte

Die Errichtung oder wesentliche Veränderung von Anlagen in und an Gewässern bedürfen gem. § 87 Abs. 1 i.V.m. §§ 126 Abs. 1, 154 Abs. 2 BbgWG der wasserrechtlichen Genehmigung.

Lfd. Beteiligung der Ämter
Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

Aufgefundene Dränagen und Rohrleitungen sind ordnungsgemäß wiederherzustellen und die Fundstelle ist dem zuständigen Wasser- und Bodenverband anzuzeigen.

Hinweis:

Die Versickerung von Niederschlagswasser und die Einleitung in einen Regenwasser-
teich erscheint wegen der schwankenden Wasserstände als technisch nicht einfach zu
realisieren und evtl. sogar bedenklich. Ein Baugrundgutachten unter Berücksichti-
gung der unterschiedlichen Wasserstände in den Flutungspoldern sollte gemacht
werden.

9 Amt für Immissionsschutz Schwedt/Oder

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht gebe ich Ihnen zur vorliegenden Planung
folgendes bekannt:

Die Darstellung und Formulierung der Festsetzung des Punktes 6.2. des Bebauungs-
planes sollte zur besseren Vollziehbarkeit wie folgt geändert werden.

1. Darstellung

Der Lärmschutzwall ist nach § 9 Abs. 1 Nr. 24 als Fläche für besondere Schutzan-
lagen im Bebauungsplan zu kennzeichnen.

Die ausreichende Dimensionierung des Lärmschutzwalles ist als Festsetzung für Vor-
kehrungen baulicher Anlagen in den BBP aufzunehmen.

Weiterhin sind die Flächen, auf denen u. a. trotz Anordnung des Lärmschutzwalles
die Orientierungswerte überschritten werden, als Flächen für Vorkehrungen zum
Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen darzustellen.

2. Formulierung der Festsetzung

Die Formulierung zur Festsetzung der passiven Schallschutzmaßnahmen sollte wie
folgt in den Bebauungsplan aufgenommen werden:

gesetzliche Grundlage § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Die Hinweise und Forderungen des Amtes für Immissionsschutz wurden geprüft. In einer Beratung am
23. Juni 97 wurden folgende Abstimmungsergebnisse erreicht.

zu 1.) Die zeichnerische Festsetzung des Lärmschutzwalles ergänzt durch die textl. Festsetzung
6.2.2. Anstrich 2 Satz 1 zur Dimensionierung des Lärmschutzwalls entspricht den durch das Amt für
Immissionsschutz in Vorabstimmungen gestellten Forderungen und bleibt unverändert.

Hinweis ohne Auswirkung auf den Planinhalt

zu 2.) Die textl. Festsetzung 6.2.2 Anstrich 2 Satz 2 wurde in Abstimmung mit dem Amt für Immis-
sionsschutz vom 23. Juni 97 ergänzt und überarbeitet. Die geänderte Festsetzung wurde dem Amt
für Immissionsschutz am 27. Juni 97 nochmals zur Stellungnahme übergeben. Ebenfalls mit Schreiben
vom 27. Juni 97 bestätigte das Immissionsschutzamt die Festsetzung, die neu in den B-Plan aufge-
nommen wurde.

Lfd. Beteiligung der Ämter

Abwägungsvorschlag

Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

Die umgrenzten Flächen werden als Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen festgesetzt.

Die betroffenen dieser nochmaligen Änderung wurden mit Schreiben vom 9. Juli 97 informiert und zur Stellungnahme aufgefordert.

Für die Wohngebäude und die Aufenthaltsräume in Büro- und Gewerbegebäuden, die sich innerhalb der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen befinden, sind folgende passive Schallschutzmaßnahmen bei der Errichtung vorzusehen:

Forderung, die zur Änderung der textlichen Festsetzung 6.2.2. Lärmschutz führten.

- für den nach Bauvorlagenverordnung im bauaufsichtlichen Genehmigungsverfahren erforderlichen bautechnischen Schallschutznachweis ist zur Ermittlung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile der vorhandene Außenlärmpegel zugrunde zu legen,
- die Wohn- und Schlafräume der Wohngebäude sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Hausseite anzuordnen,
- die zum Aufenthalt bestimmten Freiflächen wie Terrassen sind auf der von der Bundesstraße abgewandten Hausseite anzuordnen, für die ausreichende Belüftung der Schlaf- und Kinderzimmer ist bei Gewährleistung des erforderlichen Schalldämmmaßes aller Außenbauteile eine Luftwechselrate von 20 m³/h und Person zu gewährleisten.

3. Hinweise

Ich möchte darauf hinweisen, daß die Wohnqualität durch die Vorbelastung an Verkehrslärm beeinträchtigt ist und die vorhandene Immissionssituation eine Kennzeichnung nach § 9 Abs. 5. Nr. 1 BauGB der Flächen, auf denen Wohngebäude errichtet werden und auf denen die Orientierungswerte der DIN 18005 nicht gewährleistet werden können, erfordert.

zu 3.) Hinweis bleibt nach Abstimmung zum B-Plan vom 23. Juni 97 ohne Auswirkung auf die Planinhalte

9a Nochmalige Stellungnahme vom 27. Juni 97

Aus Immissionsschutzrechtlicher Sicht gebe ich Ihnen zur Änderung der Festsetzungen des Bebauungsplanes "Ortseingang B 2 - Kanal" in Schwedt/Oder folgendes bekannt.

keine Bedenken

Es bestehen keine Bedenken bezüglich der textlichen Festsetzung des Bebauungsplanes unter Punkt 6.2.2.

Lfd. Beteiligung der Ämter
Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

Abwägungsvorschlag

10 Wasser- und Schiffsamt Eberswalde

Nach Durchsicht Ihrer eingereichten Unterlagen teile ich Ihnen nun folgendes mit:
Es gelten meine Stellungnahmen zu o. g. Vorhaben vom 4.8.1993 sowie vom 15.4.1994.
(liegen als Anlage bei) vollinhaltlich weiter.
Im wesentlichen sind die dort getroffenen Forderungen bezüglich Freihaltung eines
Vorbehaltstreifens für den geplanten Ausbau im o. g. überarbeiteten Entwurf
berücksichtigt.

keine Bedenken

11 Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

1. Für die Erteilung der Zustimmung des ZOWA zum o. g. Bebauungsplan ist die Festsetzung der im Mischgebiet zulässigen Vollgeschosse bzw. die Angabe der Bau-massenzahl erforderlich.
2. Eine Ver- und Entsorgung des links neben der Aral-Tankstelle vorhandenen Grundstückes ist laut Satzung des ZOWA nur als Hinterlieger möglich.
Für die erforderliche Erschließung sind neben der Ausweisung von öffentlichem Verkehrsraum auch die finanziellen Mittel bei ZOWA zu beantragen.
3. Die Erschließung der noch nicht erschlossenen Grundstücke des allgemeinen Wohngebietes hat, wie bereits bei der durchgeführten Erschließung, durch den Erschließungsträger zu erfolgen.

zu 1) Die Bedenken des ZOWA zur Festsetzung der max. Gebäudehöhe statt der Anzahl der Vollgeschosse im Mischgebiet wurden geprüft.

Auf Grundlage des § 16 (3) BauNVO sind im Bebauungsplan als Maß der baulichen Nutzung festzusetzen:

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundfläche der baulichen Anlagen
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe der baulichen Anlagen

Für das Mischgebiet wurde in Überarbeitung des Entwurfes neben der Grundflächenzahl die mögliche Höhe der baulichen Anlagen festgesetzt, um bei der Errichtung gewerblicher Bauten mit größeren Geschosshöhen als bei Wohngebäuden üblich an diesem Standort überdimensionale Gebäude auszuschließen. Die Festsetzung bleibt unverändert.

Bedenken, die nicht zur Änderung des Planinhaltes führten.

zu 2-3.) Hinweise, die bei der Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplanes (Realisierung) in Abstimmung mit dem ZOWA zur berücksichtigen sind.

Hinweise ohne Auswirkung auf die Planinhalte

12 Stadtwerke Schwedt/Oder

Das Gebiet ist bereits mit Gas und Strom erschlossen. Bitte informieren Sie sich vor Aufnahme der Erdarbeiten über die Lage unserer Versorgungsanlagen zur Erteilung der Schachtgenehmigung.

Hinweise, die bei der Umsetzung des Bebauungsplanes in Abstimmung mit den Stadtwerken zu berücksichtigen sind. Wenn erforderlich, sind Umverlegungen von Leitungen durchzuführen.

Hinweise sind ohne Auswirkung auf die Planinhalte

Lfd. Beteiligung der Ämter

Abwägungsvorschlag

Nr. Wiedergabe des wesentlichen Inhalts
der Stellungnahmen

Wir weisen Sie darauf hin, daß unsere Elektrokabel und Gasleitungen nicht überbaut oder überpflanzt werden dürfen.

Das betrifft auch den unter Punkt 6.2.2. aufgeführten Lärmschutzwall. Sollten unsere Elektrokabel und Gasleitungen überbaut werden, stimmen wir dieser Maßnahme zu.

13 DÜBAU GmbH

Dem vorliegenden Entwurf stimme ich zu.

keine Bedenken

14 Evangelische Kirche

Lutherisches Pfarramt v. St. Katharinen

keine Rückantwort, damit keine Bedenken