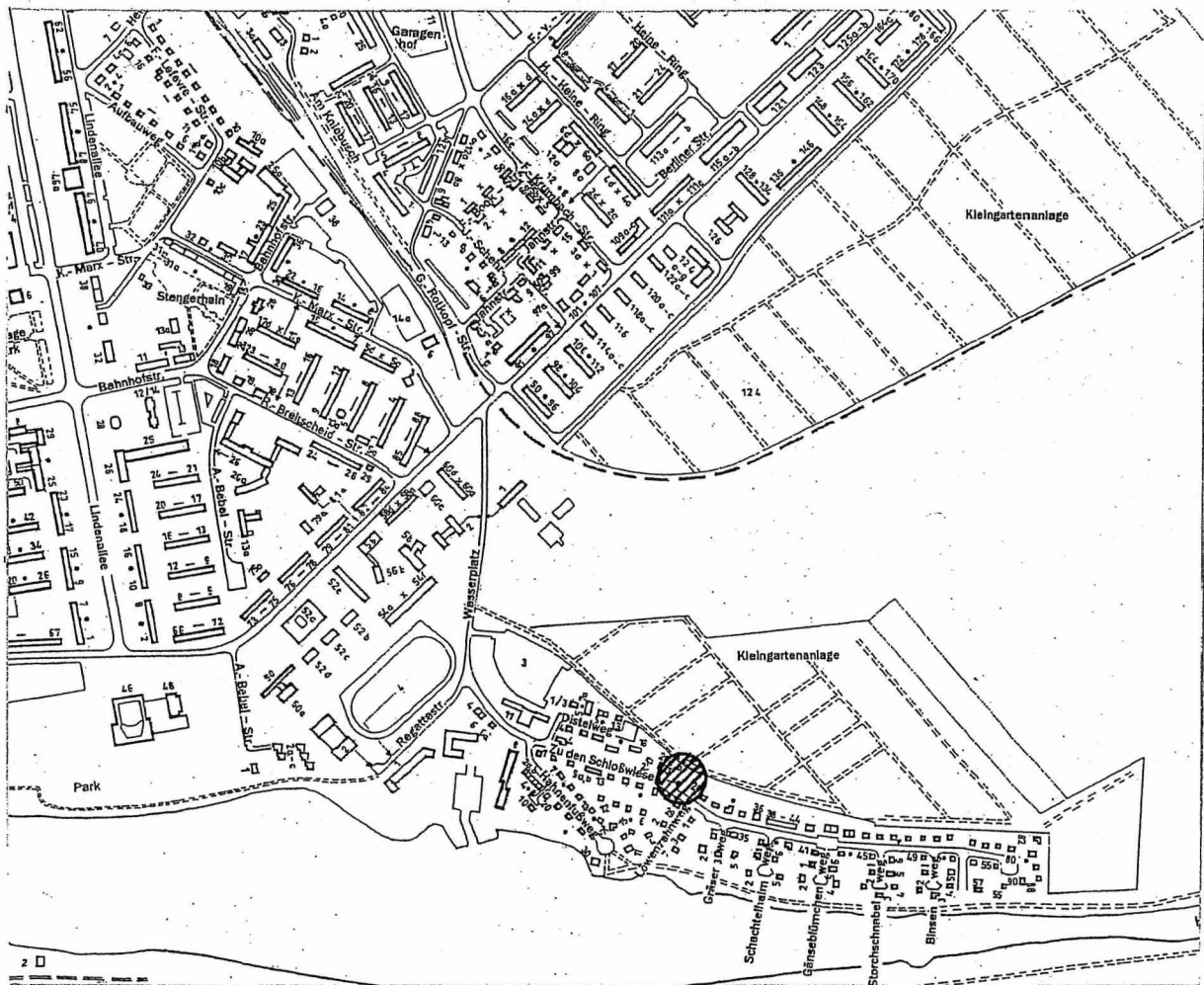


Stadt Schwedt/Oder
Begründung zur Satzung
des Bebauungsplanes
„Ulmenstück“



Inhaltsverzeichnis

Vorwort

1. Planungsgegenstand

- 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
- 1.2 Planungsgebiet
 - 1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich
 - 1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse
 - 1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur
 - 1.2.4 Erschließung
 - 1.2.5 Altlasten
 - 1.2.6 Kampfmittelbelastung
 - 1.2.7 Immissionen
- 1.3 Planerische Ausgangssituation

2. Planinhalt

- 2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen
- 2.2 Ziele der Planung
- 2.3 Wesentliche Planinhalte
 - 2.3.1 Begründung der Festsetzungen
 - 2.3.2 Auswertung der Beteiligungen
 - 2.3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

- 3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen
- 3.2 Städtebauliche Auswirkungen
- 3.3 Verkehrliche Auswirkungen
- 3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur
- 3.5 Soziale Auswirkungen
- 3.6 Auswirkungen auf die Umwelt
- 3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

4. Verfahren

5. Rechtsgrundlagen

TEIL B: Textliche Festsetzungen

Vorwort

Die im Entwurf des Bebauungsplanes festgesetzte Fläche „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Elektrizität und Abwasser“ wurde auf Grund der im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen des ZOWA geringfügig ergänzt.

Die Ergänzung beinhaltet die Vergrößerung der Fläche „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Elektrizität und Abwasser“ um 16 m² (8 m x 2 m) im Bereich nördlich des Abwasserpumpwerkes.

Für die späteren Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten am Abwasserpumpwerk forderte der ZOWA zusätzlich zu der ausgewiesenen Fläche „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Elektrizität und Abwasser“ einen uneingeschränkten Zugang zum angrenzenden Baugrundstück im Bereich des Abwasserpumpwerkes. Um Konfliktsituationen mit dem zukünftigen Bauherren zu vermeiden, wurde in Absprache mit dem ZOWA die Fläche „Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit Zweckbestimmung Elektrizität und Abwasser“ um 16 m² (8 m x 2 m) im Bereich nördlich des Abwasserpumpwerkes vergrößert. Der benötigte Arbeitsraum ist damit gewährleistet.

Von dieser Ergänzung ist nur der ZOWA betroffen. Der ZOWA wurde mit Schreiben vom 14.11.2008 und dem ergänzten Bebauungsplanentwurf erneut beteiligt.

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schlosswiesen“, der die Umgestaltung der einstigen Industriebrache in ein Wohngebiet planungsrechtlich vorbereitete, trat mit Bekanntmachung seiner Genehmigung am 8.10.1997 in Kraft. Seitdem wurden die Erschließungsanlagen hergestellt und die angebotenen Grundstücke zu mehr als 90 %, überwiegend mit Einfamilienhäusern bebaut, so dass sich die ehemalige Industriebrache heute als attraktiver, nachgefragter Wohnstandort darstellt. Nachfragen nach bebaubaren Grundstücken, die an die Stadtverwaltung gerichtet werden, betreffen auch immer wieder die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgesetzte öffentliche Freifläche (1.417 qm), die von den Nachfragenden als Baulücke einer noch nicht endgültig fertig gestellten Straßen begleitenden Bebauung empfunden wird.

Da die mit dieser Fläche beabsichtigte städtebauliche Auflockerung der Bebauung und Schaffung eines visuellen Überganges zu den angrenzenden Kleingärten auf Grund ihrer unterschiedlichen Höhenlage nicht erreicht werden kann, folgte die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder den Nachfragen der Bürger und beschloss mit dem Ziel der Ausweisung weiterer Wohnbauflächen am 15. September 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ für die öffentliche Grünfläche im Plangebiet des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnpark an den Schlosswiesen“.

Die bisher als öffentliche Grünfläche ausgewiesene Fläche soll in Anpassung an die vorhandenen Wohnbauflächen, die ausschließlich dem Wohnen dienen, als reines Wohngebiet (WR) festgesetzt werden. Die Änderung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 ermöglicht es Bebauungspläne der Innenentwicklung bzw. Änderungen und Ergänzungen bestehender Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren (ohne Umweltprüfung) aufzustellen.

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat mit Beschluss vom 28. Juni 2007 den bestehenden Aufstellungsbeschluss dahingehend geändert.

1.2. Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ umfasst das Flurstück 39 der Flur 65 der Gemarkung Schwedt. Seine Größe beträgt 1.417 m².

Als Teil des ehemaligen Geltungsbereiches des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnpark an den Schlosswiesen“ liegt es in dem inzwischen nahezu vollständig bebauten Wohngebiet und wird wie folgt begrenzt:

- Im Süden von der öffentlichen Straßenverkehrsfläche „Zu den Schlosswiesen“,
- im Westen durch vorhandene Wohnbebauung
- im Norden durch eine stark in Richtung Norden abfallende Böschungskante, an die sich nördlich das Kleingartengelände anschließt
- und im Osten ebenfalls durch vorhandene Wohnbebauung.

1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Die Fläche des Geltungsbereiches, Flurstück 39 der Flur 65 der Gemarkung Schwedt hat eine Größe von 1.417 m² und ist Eigentum der Stadt Schwedt/Oder (Auszug aus der Flurstücksverwaltung, ALB-Daten vom 1.10.2007).

1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schlosswiesen“ sah für das Flurstück 39 die Entwicklung einer öffentlichen Grünfläche vor. Diese Planung wurde so umgesetzt.

Landschaftsbild und Bebauungsstruktur

Die Fläche des Geltungsbereiches stellt sich gegenwärtig als Rasenfläche, in deren Randbereichen einige Laubbäume stehen, dar.

Im Südosten des Geltungsbereiches befindet sich eine Versorgungsfläche (Abwasser, Strom), die mit Betonsteinen befestigt ist.

Im öffentlichen Verkehrsraum an der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze befindet sich ein Sammelplatz des Dualen Systems, der mittels Sichtschutz vom übrigen Gelände abgeschirmt ist.

1.2.4 Erschließung

Die Erschließungsanlagen für das neue Plangebiet wurden schon im Rahmen der Realisierung des Vorhaben- und Erschließungsplanes „Wohnpark an den Schlosswiesen“ hergestellt. Das Plangebiet ist über die Straße „Zu den Schlosswiesen“ verkehrstechnisch erschlossen. Die stadttechnische Erschließung des Plangebietes mit den Medien Trinkwasser, Elektroenergie und Gas ist über die im Straßenraum vorhandenen Versorgungsleitungen gesichert.

1.2.5 Altlasten

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sind keine Altlasten bekannt.

1.2.6 Kampfmittelbelastung

Eine konkrete Kampfmittelbelastung ist für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes nicht bekannt.

Sollten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverordnung für das Land Brandenburg – KampfmV) vom 23.11.1998, veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für das Land Brandenburg Teil II Nr. 30 vom 14.12.1998, verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu ändern. Es besteht die Verpflichtung diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

1.2.7 Immissionen

Mit dem Bebauungsplan „Ulmenstück“ wird die im Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schlosswiesen“ festgesetzte öffentliche Grünfläche als reines Wohngebiet (WR) ausgewiesen.

Erschlossen wird dieses neue Wohngebiet über die verkehrsberuhigte Wohnstraße „Zu den Schlosswiesen“, die im Osten als Sackgasse endet und das Wohngebiet im Westen an das öffentliche Straßennetz Schwedts anbindet. Von dieser verkehrsberuhigten Wohnstraße gehen keine nennenswerten Lärmimmissionen, die Lärmschutzmaßnahmen für die zukünftige Wohnbebauung nach sich ziehen, aus. Weitere Immissionsquellen sind nicht bekannt.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Die Struktur des Wohnungsmarktes der Stadt wird hauptsächlich durch Mietwohnungen in Plattenbauten und die Dominanz der beiden Wohnungsunternehmen geprägt. Trotz Rückgang der Wohnungsanzahl in den Plattenbauten und Verschiebung des Anteils der bewohnten Mietwohnungen zugunsten des selbst genutzten Eigentums ist die Umwandlung der Stadt Schwedt von fast reinem Mietwohnungsstandort „in der Platte“ zu einer Stadt mit ausgeglichenem Angebot von verschiedenen Formen des Miet- und Eigentumswohnens immer noch eine bleibende Aufgabe.

Wesentliche Schritte zum Abbau dieses Defizits sind durch Ausweisung von Eigenheimbaugebieten eingeleitet worden.

Schwerpunkte dabei waren die Baugebiete entlang des westlichen Ortseinganges zwischen der Berliner Allee und der „Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße“. Diese Baugebiete zeichnen sich auf Grund ihrer Lage durch eine hohe Standortgunst aus.

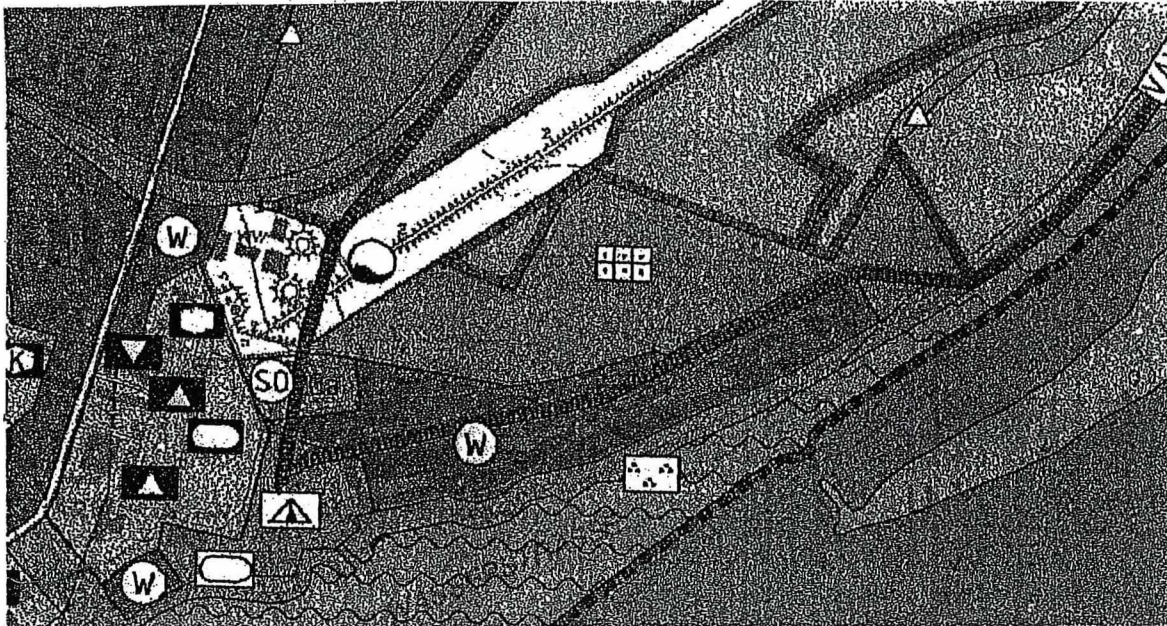
Das größte Einfamilienhausneubaugbiet an der Hohensaaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße ist das Gebiet „Schlosswiesen“.

Die Entwicklung von Angebot und Nachfrage nach Bauland für den privaten Wohnungsbau erfordert eine vorausschauende städtische Baupolitik, um einer möglichen Knappheit an Bauland vorzubeugen.

Flächennutzungsplan der Stadt Schwedt/Oder

Der Entwurf des Flächennutzungsplanes in der Fassung vom November 2000 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Wohnbaufläche dar.

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplanentwurf 11/2000



Der Bebauungsplan geht mit dem Flächennutzungsplanentwurf konform.

2. Planinhalt

2.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Im Jahr 1997 wurde der Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schlosswiesen“ rechtskräftig.

Die Planinhalte wurden entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt. Für das Flurstück 39 sah der Vorhaben- und Erschließungsplan eine öffentliche Grünfläche vor, in der ein Standort des Dualen Systems zu integrieren war.

Diese öffentliche Grünfläche wurde von Anwohnern und Besuchern des Wohngebietes als Baulücke und nicht als eine Fläche zum Erholen wahrgenommen.

Aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohngrundstücken in zentrumsnaher Lage und der geringen Bedeutung dieser öffentlichen Grünfläche soll diese Fläche neu beplant werden.

2.2. Ziele der Planung

Die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schlosswiesen“ geprägte Wohnbebauungsstruktur soll mit der geplanten Bebauung fortgesetzt werden. Die zukünftige Nutzung der Fläche soll vom Wohnen bestimmt werden.

2.3 Wesentliche Planinhalte

Das neue Plangebiet wird als reines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch Festsetzung einer Grundflächenzahl sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen getroffen.

2.3.1 Begründung der Festsetzungen

Teil A: Festsetzung der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Reines Wohngebiet“ entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Planungszielen. Sie berücksichtigt die im Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schlosswiesen“ vorgegebenen und realisierten Strukturen.

Mit der Festsetzung „Reines Wohngebiet“ wird über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus keine weitere Nutzung zugelassen. Die zulässigen Ausnahmen gemäß § 3 Abs. 3 Bau NVO werden ausgeschlossen (s. textl. Festsetzungen).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche unter Verwendung einer Baugrenze wird eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Die Baugrenze wird in einem Abstand von 6,0 m zur Straße „Zu den Schlosswiesen“ festgesetzt. So wird die Freihaltung der im übrigen Wohngebiet festgesetzten „Vorgartenzone“ auch für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes sichergestellt.

Verkehrsflächen

Das Plangebiet ist durch die Straße „Zu den Schlosswiesen“ erschlossen, die aber außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Private Grünfläche

Der rückwärtige Grundstücksanteil inklusive der steilen Böschung wird als private Grünfläche ausgewiesen. Damit wird eine unbebaute Vegetationsfläche innerhalb des Plangebietes gesichert und der vorhandene geschlossene Grünzug bleibt erhalten.

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Elektrizität und Abwasser

Die Beibehaltung des vorhandenen Versorgungsstandortes für Abwasser und Strom, der innerhalb des Bebauungsgebietes liegt sowie die Möglichkeit für spätere Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten an diesen Anlagen, wird mit der Ausweisung einer Fläche für Versorgungsanlagen an dieser Stelle gesichert.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. In dem reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 Nr. 1 und 2 Bau NVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Mit der Festsetzung wird auf das vorhandene Wohngebiet Rücksicht genommen, in dem nur das „Wohnen“ erlaubt ist (Übernahme der Festsetzung aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan).

2. Für das reine Wohngebiet (WR) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss. Der Dremmel darf die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.

Gemäß § 16 Abs.2 Nr.3 Bau NVO wird die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen werden. Mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse und der Einschränkung, dass das zweite Vollgeschoss nur im Dachraum eingebaut werden darf, wird auch Bezug auf die vorherrschende Geschossigkeit der angrenzenden Bebauung genommen.

3. Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.

Gemäß § 16 Abs.1 Nr.1 BauNVO wird die Grundflächenzahl bestimmt. In Anlehnung an die ausgewiesene Grundflächenzahl im Vorhaben- und Erschließungsplan für das Nachbargebiet wurde eine Grundflächenzahl von 0,3 für das neue Plangebiet festgesetzt.

4. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig.

Hiermit werden zulässige Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 Bau NVO festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die angestrebte städtebauliche Struktur, die mit den vorgegebenen Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenden Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt.

5. Carports und Garagen sind in dem Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Carports und Garagen sollen wie im Nachbargebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig sein. Das einheitliche städtebauliche Erscheinungsbild des Wohngebietes soll gewahrt bleiben.

6. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 100 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Als Krautschicht ist die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorzunehmen.

Für den nördlichen Siedlungsrand im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde als Übergang zu den angrenzenden Kleingärten ein zu begrünender Ortsrand in Form einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ausgewiesen.

Um einen durchgehenden begrüneten Ortsrand zu gewährleisten, wurde diese Festsetzung für das neue Plangebiet übernommen.

7. Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind aus nicht vollständig versiegelndem Material herzustellen. Eine Befestigung von Zufahrten und Gehwegen auf den Baugrundstücken ist nur in einer Breite bis zu 3,0 m zulässig.

Mit der Übernahme der Festsetzung über Stellplätze, Zufahrten und Gehwege aus dem Vorhaben- und Erschließungsplan in den Bebauungsplan soll die gestalterische Einheit mit dem Nachbargebiet gewahrt bleiben

2.3.2 Auswertung der Beteiligungen

2.3.2.1 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung in der Fassung vom Februar 2008 wurde nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen.

Mit Schreiben vom 24. April 2008 wurden 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Ergebnis dieser Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme, gingen 7 schriftliche Rückäußerungen ein.

Alle Stellungnahmen, die abgegeben wurden, beinhalten keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes.

Die gegebenen Hinweise des ZOWA führten zu einer geringfügigen Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes. Der ZOWA wurde erneut mit dem ergänzten Bebauungsplanentwurf beteiligt.

Der Aufgabenbereich weiterer Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange war von der Ergänzung im Bebauungsplanentwurf nicht berührt.

Folgende Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Lfd. Nr. 4 Regionale Planungsgemeinschaft
Uckermark-Barnim
Paul Wunderlich Haus, Haus D
16225 Eberswalde

Lfd. Nr. 6 Landkreis Uckermark
Kataster- und Vermessungsamt
Dammweg 11
16303 Schwedt/Oder

- Vom Amt Oder-Welse und dem Brandenburg-Vorpommerschen Amt Gartz wurden keine Bedenken und Einwendungen zum Planentwurf einschließlich Begründung erhoben.
- Der Planentwurf steht den Zielen der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung, Referat GL 6, nicht entgegen.
- Der Landkreis Uckermark, Bauordnungsamt teilte mit, dass keine Äußerungen seitens der Bauplanung, der Unteren Denkmalschutzbehörde und des Landwirtschafts- und Umweltamtes zum Bebauungsplanentwurf abgegeben wurden.
- Der ZOWA forderte einen größeren Arbeitsraum im Bereich des Abwasserpumpwerkes, um spätere Instandsetzungs- und Erneuerungsarbeiten an den Abwasseranlagen durchführen zu können.
Weiterhin soll die Fläche – Fläche für Versorgungsanlagen – als öffentliche Fläche festgesetzt und nicht mitverkauft werden.
Den Forderungen, Hinweisen des ZOWA wurde entsprochen. Mit der Ausweisung des Standortes der Abwasseranlagen und der Anlagen der Stadtwerke als Fläche für Versorgungsanlagen wurde dieser Grundstücksteil einer privatrechtlichen Nutzung entzogen. Die ausgewiesene Fläche - Fläche für Versorgungsanlagen – verbleibt im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder.
Um der Forderung nach einem größeren Arbeitsraum im Bereich des Abwasserpumpwerkes nachkommen zu können, musste der Bebauungsplanentwurf geringfügig ergänzt werden. Die Fläche für Versorgungsanlagen wurde um 16 m² (8 m x 2 m) erweitert. Der notwendige Arbeitsraum für Arbeiten an den Abwasseranlagen ist damit auf Dauer gesichert.
- Die von den Stadtwerken Schwedt GmbH übergebenen Unterlagen tragen vorhabenbezogenen Charakter und können in der Planung unberücksichtigt bleiben.
- Die Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungsdienst wurde ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zum Umgang mit entdeckten Kampfmitteln aufgenommen.

3. Auswirkungen des Bebauungsplanes

3.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung einer Wohnbaufläche nicht von den Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfes ab.

3.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird die durch den Vorhaben- und Erschließungsplan „Wohnpark an den Schlosswiesen“ ausgewiesene Grünfläche bis auf den Böschungsbereich zurückgenommen.

Der begrünte Ortsrand bleibt so erhalten. Die durch den Bebauungsplan „Ulmenstück“ ausgewiesene Wohnbebauung erfolgt Straßen begleitend und fügt sich in die Nachbarbebauung ein.

Der Standort des Dualen Systems am Rand des Plangebietes wurde zwischenzeitlich in die Nähe des Wohngebietes „Wohnpark an den Schlosswiesen“ am Parkplatz in der Regattastraße umverlegt.

Die Eigenart des Ortsbildes bleibt grundsätzlich gewahrt.

3.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauung zu erwartende Ziel- und Quellverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden.

3.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das vorhandene Wohngebiet „Wohnpark an den Schlosswiesen“ ist an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung und der zentralen Abwasserentsorgung angeschlossen. Die diesbezügliche Versorgung durch den Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung kann damit sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Versorgung mit Elektroenergie und Gas durch die Stadtwerke.

3.5 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine beachtenswerten sozialen Auswirkungen.

3.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Das Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan „Ulmenstück“ wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB durchgeführt.

Den Gemeinden wird hiermit ein Instrument zur zügigen Schaffung von Baurechten im bestehenden Siedlungsbereich an die Hand gegeben.

Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die Umwelt wurden im Bebauungsplanverfahren nicht ermittelt, da die Erforderlichkeit eines Ausgleiches im Sinne der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz (vgl. § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB) in diesem Verfahren entfällt. In Anpassung an den Vorhaben- und Erschließungsplan wurden die folgenden naturschutzrechtlichen Festsetzungen

- Festsetzung der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit Pflanzgebot,
- Festsetzung zur Herstellung von Stellplätzen, Zufahrten und Gehwege in den Bebauungsplan übernommen.

3.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Kosten für die Stadt Schwedt/Oder entstehen nicht. Durch den Verkauf der neuen Wohnbaufläche können Einnahmen für die Stadt erzielt werden.

4. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer 13. Sitzung am 15. September 2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 266/13/05).

Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 12. Oktober 2005 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ ortsüblich bekannt gemacht.

- 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer 23. Sitzung am 28. Juni 2007 die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ beschlossen (Beschluss-Nr. 453/23/07).

Die 1. Änderung des Aufstellungsbeschlusses wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 am 8. August 2007 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ ortsüblich bekannt gemacht.

- Beschluss über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes „Ulmenstück“

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer 27. Sitzung am 17. April 2008 die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Ulmenstück“ mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der durch die Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beschlossen.

Der Bebauungsplanentwurf, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 26. Mai 2008 bis 30. Juni 2008 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder öffentlich ausgelegen.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, am 14. Mai 2008 im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Gemäß § 4 Abs. 2 BauGB sind 9 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit einer Frist bis zum 30. Juni 2008 aufgefordert worden. Gleichzeitig wurden diese Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes unterrichtet.

Nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfes wurde auf Grund der Stellungnahme des ZOWA der Bebauungsplanentwurf geringfügig ergänzt. Von dieser Ergänzung war nur der ZOWA betroffen. Der ZOWA wurde erneut mit dem ergänzten Bebauungsplanentwurf beteiligt.

5. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

5. Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 –PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58, BGBl. III 213-1-6)

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung vom 16. Juli 2003 (GVBl. I S. 210), geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S.74)

Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

1. In dem reinen Wohngebiet (WR) sind die Ausnahmen nach § 3 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteile des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für das reine Wohngebiet (WR) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO
3. Für das reine Wohngebiet (WR) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss sich im Dachraum befinden muss. Der Dremmel darf die Höhe von 1,0 m nicht überschreiten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 20 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig.
Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 BauNVO
5. Carports und Garagen sind in dem Baugebiet auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
Rechtsgrundlagen: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 2 und § 23 Abs. 5 BauNVO

Naturschutzrechtliche Festsetzungen

6. Innerhalb der Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft ist je 100 m² Fläche ein großkroniger Laubbaum anzupflanzen. Als Krautschicht ist die Entwicklung einer naturnahen Wiese vorzunehmen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
7. Stellplätze, Zufahrten und Gehwege sind aus nicht vollständig versiegeltem Material herzustellen. Eine Befestigung von Zufahrten und Gehwegen auf den Baugrundstücken ist nur in einer Breite bis zu 3,0 m zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB