

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **13/14**

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanzausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat:

Datum: 4. August 2014

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

Hauptausschuss

Stadtverordnetenversammlung

18. September 2014

Betreff: Beschluss über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat die während der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfes des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ sowie die während der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange fristgemäß eingegangene Stellungnahmen geprüft und bestätigt das vorliegende Abwägungsergebnis.
2. Der Bürgermeister wird beauftragt, die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Personen, die Stellungnahmen zur Planung abgegeben haben, über das Abwägungsergebnis zu informieren.
3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt auf Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) als Satzung.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine im Ergebnishaushalt im Finanzhaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:
Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

4. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt die Begründung mit integriertem Umweltbericht zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan.
5. Der Bürgermeister wird beauftragt, für den vorhabengezogenen Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ auf Grundlage von § 10 Abs. 2 BauGB bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung zu beantragen.

Begründung:

Mit der Aufhebung des Satzungsbeschlusses am 27.02.2014 wurde der vorhabenbezogene Bebauungsplan zurück in den Entwurfsstand versetzt. Dies war notwendig, da im Ergebnis der rechtsaufsichtlichen Prüfung Mängel inhaltlicher und formeller Art festgestellt wurden, die einer Genehmigung der Satzung entgegenstanden. Zu überarbeiten waren z.B. die Aussagen zum Hochwasserschutz und die Festsetzungen zu den Geh-, Fahr- und Leitungsrechten.

Weiterhin war vor Satzungsbeschluss vom Vorhabenträger ein Eigentümersachverhalt für die überplante Fläche zu erbringen und zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger, auf Grundlage von § 12 Abs. 1 BauGB, ein Durchführungsvertrag abzuschließen.

Nach der inhaltlichen Änderung des Entwurfes wurde unter Berücksichtigung der Hinweise der höheren Verwaltungsbehörde der Verfahrensschritt der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4a Abs. 3 BauGB wiederholt. Des Weiteren liegen der Eigentümersachverhalt sowie der Durchführungsvertrag zwischen der Stadt und dem Vorhabenträger vor. Somit sind alle Voraussetzungen für die Einbringung der Satzung zur Beschlussfassung erfüllt.

Die inhaltliche Wiedergabe und Auswertung der eingegangenen Äußerungen und abgegebenen Stellungnahmen sind der beiliegenden Abwägung zu entnehmen.

Nach Prüfung und Bestätigung der Abwägungsergebnisse durch die SVV und dem Beschluss über die Satzung kann die Genehmigung der Satzung bei der höheren Verwaltungsbehörde erneut beantragt werden.

Stadt Schwedt / Oder

SATZUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung von zwei Wohngebäuden
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

Begründung mit Umweltbericht



Stand: Juli 2014

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

0. VORBEMERKUNG

I. PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

2.2 Gegenwärtige Nutzung

2.3 Übergeordnete Planungen

2.4 Benachbarte Nutzungen

2.5 Eigentumsverhältnisse

2.6 Erschließung

2.7 Geologie und Boden

2.8 Immissions- und Lärmschutz

2.9 Sonstiges

II. PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)

4. Erläuterung und Begründung einzelner Festsetzungen

4.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzung)

4.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)

4.3 Hinweise

III. AUSWIRKUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

IV. VERFAHREN

V. RECHTSGRUNDLAGEN

VI. UMWELTBERICHT

BEGRÜNDUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN

0. VORBEMERKUNG

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Grundlage des § 12 Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) aufgestellt.

In Bezug auf die Belange des Umweltschutzes wird ein Umweltbericht entsprechend § 2, Abs. 4 Baugesetzbuch erstellt.

Dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird eine Begründung beigelegt, in der die Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans ermittelt und bewertet werden.

Nach Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde für diesen bei der höheren Verwaltungsbehörde nach § 10, Abs. 2 Baugesetzbuch die Genehmigung beantragt.

Im Ergebnis der rechtsaufsichtlichen Prüfung wurden folgende Auflagen und Hinweise in die Planzeichnung (Teil A) und die textlichen Festsetzungen (Teil B) eingearbeitet, die zur Änderung des Entwurfs führten:

- 1. Die Festsetzungen zu den Leitungsrechten wurden in die Planzeichenerklärung neu definiert und in Teil B (Text) ergänzt.***
- 2. Die Aussagen zum Hochwasserschutz wurden auf Grundlage des Landesentwicklungsplanes Berlin- Brandenburg vom 31. März 2009 konkretisiert und als Hinweis in die Satzung aufgenommen.***

Die Begründung zum Entwurf wurde fortgeschrieben, die Änderungen sind hervorgehoben (Schriftart Kursiv und fett)

Auf Grund der Überarbeitung werden die Verfahrensschritte der Beteiligung nach § 3, Abs. 2 und § 4, Abs. 2 Baugesetzbuch wiederholt.

Im Ergebnis dieser Prüfung durch die Träger öffentlicher Belange wurden keine neuen Hinweise und Anmerkungen gegeben. Die Gültigkeit der ersten Prüfung wurde in diesen Stellungnahmen ausdrücklich bestätigt.

Die Auswertung der aus dem Beteiligungsverfahren resultierenden Stellungnahmen führte nicht zu einer Korrektur des Umweltberichtes vom Dezember 2013.

Schriftliche oder zur Niederschrift abgegebene Äußerungen und Erörterungen zur Planung durch die Bürger während der erneuten Auslegefrist erfolgten nicht.

I PLANUNGSGEGENSTAND

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Anlass der Planung ist eine anhaltende Nachfrage nach Grundstücken für den privaten Wohnungsbau. Mit der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wird die Wohnbebauung der Elsbruchstraße und der Helbigstraße ergänzt und verdichtet.

2. Plangebiet

2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Das Plangebiet besteht aus dem Flurstück 275 und Teilen des Flurstücks 42/4 und 36 des Flurs 47 der Gemarkung Schwedt.

Es wird begrenzt durch:

- die verbleibende Teile der Flurstücke 36 und 42/4 im Nordwesten (Bebauung EFH)
- die Helbigstraße, die Flurstücke 41/1, 41/2, und 42/2, 38 im Südwesten (Bebauung Gebäude Stadtwerke bzw. Nebengelass)
- die Elsbruchstraße und Flurstück 274 im Südosten (Bebauung EFH)
- und das Flurstück 43/1 im Nordosten (unbebaut)

2.2 Gegenwärtige Nutzung

Das Plangebiet wird derzeit als Gartengrundstück (zugehörig zu Flurstück 42/4) genutzt bzw. liegt brach (Flurstück 275).

2.3 Übergeordnete Planungen

Auf Anfrage nach den Zielen der Raumordnung nach § 1, Abs. 4 BauGB hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg in ihrer Stellungnahme vom 04.06.2012 bestätigt, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entsprechen.

Im Entwurf des FNP der Stadt Schwedt/ Oder (Stand 11/ 2000) ist das Plangebiet als Wohnbaufläche ausgewiesen.

2.4 Benachbarte Nutzungen

Die benachbarten Grundstücke werden durch Wohnbebauung (42/4 und 274), Bebauung mit Nebengelass (41/1, 41/2, 42/2) oder Funktionsgebäude für die Versorgung (38) genutzt. Das Flurstück 43/1 ist derzeit unbebautes Gartenland.

Das weitere Umfeld ist durch eine Bebauung mit Einzel- und Doppelhäuser entlang der Elsbruchstraße gekennzeichnet. Die Flurstücke 39/1, 39/2 und 40 (Helbigstraße) sind mit einem Doppelhaus bebaut.

Entlang der nordwestlichen Grenze des Flurstücks 42/4 verlaufen der Landgraben sowie gärtnerische und landwirtschaftliche Nutzungen.

2.5 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke im Plangebiet liegen im Eigentum von drei Privatpersonen. Der Nachweis dazu liegt in Form eines Grundbuchauszugs der Stadt Schwedt/ Oder (Blatt 3603 und Blatt 1599) vom 09.01.2014 vor.

Zwischen der Stadt Schwedt/ O. und den Grundstückseigentümern wurde ein Durchführungsvertrag gemäß § 12, Abs. 1 BauGB geschlossen, in dem sich die Vorhabenträger (Grundstückseigentümer) zur Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahme auf der Basis des Vorhaben- und Erschließungsplanes verpflichten.

2.6 Erschließung

*** Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über private Verkehrsflächen an die Helbigstraße und die Elsbruchstraße angeschlossen, die gemäß § 3, Abs. 4, Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraßen definiert sind.

*** Medientechnische Erschließung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Schwedt GmbH (Stellungnahme vom 15.05.2012 und telefonischer Rückfrage vom 04.07.2012 gem. Aktennotiz) gesichert. Ein Anschluss an das Fernsehkabelnetz ist gemäß Aktennotiz vom 04.07.2012 nur von der Elsbruchstraße aus möglich.

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung der anfallenden Abwässer werden durch den ZOWA (Stellungnahme vom 03.05.2012) gewährleistet. Eine Anbindung an die städtische Regenentwässerung ist gemäß Mitteilung des Fachbereichs Hoch- und Tiefbau, Abt. Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder vom 16.05.2012 nicht möglich.

2.7 Geologie und Boden

Für das Plangebiet wird auf folgenden Schichtenaufbau geschlossen:

Die vorhandene Mutterbodenschicht wird von Fein- und Mittelsande unterlagert. Der Grundwasserspiegel schwankt in Verbindung mit dem Wasserstand des Landgrabens und liegt in der Regel bei 1,00 bis

1,50 m unter Geländeoberfläche. Für den Neubau der geplanten Wohnhäuser ist das Erstellen eines Baugrundgutachtens zwingend erforderlich.

Generell lässt der anstehende Baugrund eine Versickerung zu. Diese ist jedoch bei Hochwasser oder Frost behindert. Entsprechend Abstimmung mit der Unteren Wasserbehörde vom 08.06.2012 wird das anfallende, überschüssige Wasser in den Landgraben eingeleitet. Dazu sind entsprechende Dienstbarkeiten zugunsten der Grundstücke des Plangebietes und zu Lasten des Restflurstücks 42/4 als Leitungsrecht grundbuchlich zu sichern.

Weiterhin sind bei der Errichtung von Kellern dem Stand der Technik entsprechende Abdichtungen zu berücksichtigen. (Mitteilung Fachbereich Hoch- und Tiefbau, Abt. Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder vom 16.05.2012 und Stellungnahme Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012).

2.8 Immissions- und Lärmschutz

* Vorbemerkungen

Bei den Planungen wird das zum jetzigen Zeitpunkt gültige Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Für die Einschätzung der Auswirkungen schädlicher Immissionen auf das Plangebiet werden die Entfernungen zu örtlichen Gewerbe- und Industrieansiedelungen ermittelt.

Eine Beurteilung des Plangebietes nach DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) wird nicht durchgeführt, da das Plangebiet das bestehende Wohngebiet lediglich ergänzt. Angaben über die in der DIN beschriebenen Orientierungswerte liegen nicht vor.

Stattdessen werden die Grundlagen für einen Nachweis des baulichen Schallschutzes lt. DIN 4109 vorgegeben. Dabei wird die Untersuchung „über die verkehrlichen Auswirkungen des Stadtumbaus in der Gesamtstadt Schwedt/ Oder – Erhebung des fließenden Verkehrs“ (Diagramm, Seite 19, Zählstelle 18 vom 20.06.2005) herangezogen.

* Immissionsschutz

Die Entfernungen zu den ausgewählten Industrieansiedelungen wurden aus dem Stadtplan (M 1: 15000) ermittelt. Sie betragen

zur:	1. PCK- Raffinerie GmbH	3,00 km
	2. Industriegebiet Breite Allee	1,70 km
	3. LEIPA GmbH	2,20 km
	4. Landprodukte GmbH	0,35 km
	5. Butting GmbH & Co. KG	1,80 km
	6. Olbrechts Blumenland GmbH	0,30 km

Es wird eingeschätzt, dass keine schädlichen Immissionen auf Das Plangebiet einwirken.

*** Schallschutz**

Der Abstand der bebaubaren Fläche beträgt ca. 25 m zur Helbigstraße, zur Elsbruchstraße ca. 33 m (Bebauung in zweiter Reihe). Die Elsbruchstraße ist eine reine Anliegerstraße mit Geringem Verkehrsaufkommen.

Für die Richtungen Vierradener Chaussee und Helbigstraße sind die folgenden Nachweise zu beachten:

Vierradener Chaussee:

Entfernung: 300 m (minimale Entfernung von Außenwand zur Straßenmitte lt. DIN 18005)

Verkehrsbelastung: Quelle: sh. Vorbemerkung

Kfz gesamt: 9960/d

davon LKW: 580/d → LKW- Anteil: 6%

Einstufung lt. DIN 4109, Bild 1, Zeile C:

$L_{Am} = 51 \text{ dB(A)}$, keine Zuschläge

Einordnung lt. Tabelle 8, Zeile 1, Lärmpegelbereich I:

erf. $R'_{w, res} = 30 \text{ dB}$

keine Korrekturbeiwerte (lt. Tab. 9)

Lt. Tab. 10, Zeile 1 sind für die dargestellten Flächenverhältnisse Wand/ Fenster die Schalldämmmaße durch den jeweiligen Objektplaner nachzuweisen.

Helbigstraße:

Entfernung: 35 m (minimale Entfernung von Außenwand zur Straßenmitte lt. DIN 18005)

Verkehrsbelastung: Quelle: sh. Vorbemerkung

Kfz gesamt: 7510/d

davon LKW: 260/d → LKW- Anteil: 3,5%

Einstufung lt. DIN 4109, Bild 1, Zeile D:

$L_{Am} = 62 \text{ dB}$, keine Zuschläge

Einordnung lt. Tabelle 8, Zeile 3, Lärmpegelbereich III:

erf. $R'_{w, res} = 35 \text{ dB}$

keine Korrekturbeiwerte (lt. Tab. 9)

Lt. Tab. 10, Zeile 2 sind für die dargestellten Flächenverhältnisse Wand/ Fenster die Schalldämmmaße durch den jeweiligen Objektplaner nachzuweisen.

2.9 Sonstiges

* **Altlasten**

Altlasten im Plangebiet sind nicht bekannt. Jedoch können bei Schachtarbeiten Fundamente der früheren Bebauung mit Gewächshäusern und Nebengelass aufgefunden werden.

* **Kampfmittel**

Kampfmittel sind lt. Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei - Kampfmittelbeseitigungsdienst vom 12.06.2012 auf der Fläche des Plangebietes nicht vorhanden.

Maßnahmen zur Kampfmittelberäumung sind nicht erforderlich. Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist unverzüglich die nächste örtliche Ordnungsbehörde oder die Polizei zu informieren.

* **Hochwasserschutz**

Gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) im dargestellten „Risikobereich Hochwasser“. Demnach ist in diesem Bereich den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.

Nach den Erläuterungen zum Grundsatz 5.3 des LEP B-B soll im Risikobereich Hochwasserschutz eine hochwasserangepasste oder zumindest schadensminimierte Gestaltung künftiger - und soweit möglich auch bestehender - Infrastruktur- Anlagen gewährleistet werden. Straßenneubauten sollen so geplant werden, dass sie im Hochwasserfall als sichere Flucht- und Rettungswege geeignet sind.

Die Hinweise zur baulichen Vorsorge entsprechend Stellungnahme sind eingearbeitet.

Lt. Stellungnahme vom 16.05.2012 sind besonders folgende Hinweise zu beachten:

- ***sich am Gebäude sammelndes Oberflächenwasser ist durch geeignete Maßnahmen abzuleiten.***
- ***Eine Bauweise mit Keller ist von besonderen baulichen Maßnahmen zu begleiten (z.B. „Weiße Wanne“)***
- ***Die Versicherung von Oberflächenwasser ist durch Überläufe an den Sickerschächten zu unterstützen.***

Aus der Stellungnahme vom 14.05.2014 ergeben sich keine neuen Hinweise oder Forderungen.

II PLANINHALT

3. Entwicklung der Planungsüberlegungen und generelle Zielstellung des Planes (städtebauliche Entwicklungsvorstellung)

Durch die Bebauung der Flurstücke 42/4 und 274 entstand ein nicht bebauter Freiraum, der hier das Plangebiet bildet. Zuwegungen sind vorhanden bzw. werden durch die Festsetzung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan geschaffen. Die entstehenden Baugrundstücke lassen als Ziel der Planung die Errichtung von zwei Wohngebäuden zu.

4. Erläuterung und Begründung der einzelnen Festsetzungen

4.1 Teil A: Planzeichnung (Begründung der Festsetzungen)

WA Das Baugebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Die textlichen Festsetzungen über die Zulassung oder den Ausschluss der in der BauNVO genannten Nutzungen sind zu beachten.

Die Einordnung als Allgemeines Wohngebiet geschieht auf Grundlage der vorhandenen Nutzungsarten der umgebenden Bebauung.

GRZ 0,4 zulässige Grundflächenzahl 0,4
Für die bebaubare Fläche der Grundstücke wird als Obergrenze gemäß § 17, Abs. 1 BauNVO die zul. GRZ mit 0,4 festgesetzt. Eine Überschreitung dieser zul. überbaubaren Grundfläche gemäß § 19, Abs. 4, S. 2 BauNVO ist ausgeschlossen.

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) werden die ausgewiesenen privaten Verkehrsflächen in der Umweltbilanz nicht berücksichtigt.

E Einzelhaus
Die Anordnung von Reihen- oder Doppelhäusern im Plangebiet ist auf Grundlage der zur Verfügung stehenden Grundstücksfläche in Verbindung mit der zul. GRZ nicht sinnvoll und wird durch die Festsetzung ausgeschlossen.

II* Es werden zwei Vollgeschosse zugelassen, wobei die einschränkende textliche Festsetzung zu beachten ist. Die Geschossigkeit orientiert sich an der umgebenden Bebauung.

- PV** private Verkehrsfläche
Die Festsetzung erfolgt zur Sicherung der Zufahrt der in zweiter Reihe liegenden Grundstücke zur Elsbruch- und Helbigstraße. Weiterhin stellen diese Flächen die Trassenführung der Ver- und Entsorgungsleitungen für das Plangebiet dar.
- Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) können diese Flächen zu maximal 60% versiegelt und aus der Flächenbilanz herausgenommen werden.
- 01** Die Querung des Baugebietes durch eine Hochdruckgasleitung St 150 ist durch eine grundbuchliche Eintragung des Leitungsrechts zugunsten der Stadtwerke Schwedt GmbH zu sichern. Entsprechend der Stellungnahme der Stadtwerke Schwedt GmbH vom 15.05.2012 wird in der Planung ein 4,00 m breiter Schutzstreifen vorgesehen, auf dem keine baulichen Anlagen errichtet werden dürfen bzw. sonstige Einwirkungen, die dem Bestand oder dem Betrieb der Leitung beeinträchtigen oder gefährden können, ausgeübt werden.
- Die Errichtung von Parkplätzen ist jedoch gemäß o.g. Stellungnahme nach Abstimmung mit der Stadtwerke Schwedt GmbH zulässig.
- 02** Grunddienstbarkeit für Leitung zur Ableitung von überschüssigem Oberflächenwasser vom Flurstück 275. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird das überschüssige Oberflächenwasser des Flurstücks 275 in den Landgraben abgeleitet. Das entsprechende Leitungsrecht ist zu Gunsten dieses Flurstücks im Grundbuch zu verankern.

4.2 Teil B: Text (Begründung der textlichen Festsetzungen)

Bauliche Nutzung

- WA** Allgenmeines Wohngebiet, § 4 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle weiteren in § 4, Abs. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

- II*** Für die geplante Bebauung werden zwei Vollgeschosse festgesetzt, wobei sich das zweite Geschoss als ausgebautes Dachgeschoss mit einer maximalen Drenpelhöhe von $H = 1,25$ m darstellt. Die Festsetzung unterstützt die Anpassung an die umliegende Bebauung.

Grünfestsetzungen

Als Ausgleichsmaßnahme für die Eingriffe in die Schutzgüter Boden und Wasser ist je 40 m^2 neuversiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen. Dabei werden an Obstbäume keine Forderungen an den Stammumfang gestellt. Alle anderen in der Pflanzliste enthaltenen Bäume sind mit einem Stammumfang von 10 bis 12 cm zu pflanzen.

4.3 Hinweise

1.) Denkmalschutz

Das Plangebiet liegt im Bereich möglicher historischer Ansiedlungen innerhalb des Odertals. Da bei den erforderlichen Erdarbeiten mit Eingriffstiefen $> 0,30$ m mit der Beeinträchtigung von Bodendenkmalen zu rechnen ist, wird eine baubegleitende Überwachung durch einen zugelassenen Archäologen festgelegt.

2.) Hochwasserschutz

Das Plangebiet liegt lt. Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 gemäß Landesentwicklungsplan Berlin- Brandenburg (LEP B-B) im „Risikobereich Hochwasser“. Deshalb gilt dem vorbeugenden Hochwasserschutz und der Schadensminimierung besondere Aufmerksamkeit. Das bedeutet im Besonderen Infrastrukturanlagen und die Gestaltung baulicher Maßnahmen hochwasserangepasst zu planen.

Aus der erneuten Stellungnahme vom 14.05.2014 des Landesamts Für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz ergeben sich keine Einwände und Hinweise.

3.) Plangrundlage

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wurde aus dem Amtlichen Lageplan des Büros Werner und Beutel vom 21.02.2012 entwickelt.

III AUSWIRKUNGEN DES VORHABENBEZOGENEN BEBAUUNGSPLANES

Die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes führt zu einer Verdichtung der Bebauung am Übergang der Bebauung der Stadt Schwedt/ Oder in den landwirtschaftlich genutzten Bereich. Es erfolgt die Errichtung von zwei Wohnhäusern (EFH).

Die verkehrstechnische Erschließung des Gebietes ist gesichert ebenso wie die technische Versorgung. Auswirkungen auf die Schutzgüter werden im Umweltbericht betrachtet.

Die Vorhabenträger sichern die Durchführung der Vorhaben- und Erschließungsmaßnahmen auf Grundlage eines Durchführungsvertrages gemäß § 12, Abs. 1 Baugesetzbuch zu. Dieser, mit der Gemeinde abgestimmte Vertrag liegt vor.

Aus der Umsetzung der Planung entstehen der Stadt Schwedt/ Oder keine Aufwendungen.

IV VERFAHREN

Der Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder wurde am 24.11.2011 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/ Oder gefasst und im Amtsblatt der Stadt Schwedt/ Oder „Schwedter Rathausfenster“ Nr. 12/2011 am 21.12.2011 veröffentlicht.

Der Vorentwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde zur frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß BauGB § 3, Abs. 1 in der Zeit vom 05.04.2012 bis zum 10.05.2012 in der Stadtverwaltung öffentlich ausgelegt.

Gemäß § 4, Abs. 1 BauGB wurden frühzeitig mit Schreiben vom 23.04.2012 die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Aus dieser Beteiligung resultieren 5 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange, 2 Mitteilungen von Fachbereichen der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder sowie 1 Mitteilung der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung Berlin - Brandenburg, in der bestätigt wird, dass die angezeigte Planung den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung entspricht.

Äußerungen und Erörterungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden in den Entwurf eingearbeitet.

Der Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.10.2012 bis 02.11.2012 in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Äußerungen und Erörterungen der Öffentlichkeit liegen nicht vor. Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie führten zu keiner Änderung oder Ergänzung der Planinhalte.

Gemäß Beschluss der Stadtverordnetenversammlung vom 28.02.2013 wurde auf Grundlage von § 10, Abs. 2 Baugesetzbuch bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung über die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes beantragt. Aus der rechtsaufsichtlichen Prüfung ergaben sich jedoch Änderungen, so dass der Satzungsbeschluss in der 26. Sitzung der Stadtverordneten am 27.02.2014 aufgehoben werden musste.

Auf Grund der Änderungen wurde die Beteiligung nach § 4a, Abs. 3 Baugesetzbuch wiederholt.

Der geänderte Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat mit der Begründung sowie den vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3, Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 03.04.2014 bis 16.05.2014 in der Stadtverwaltung zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegt.

Mit Schreiben vom 02.04.2014 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange erneut beteiligt. Daraus resultieren 5 Stellungnahmen der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie 3 Mitteilungen der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder.

Die in den Stellungnahmen gegebenen Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Sie führten zu keiner Änderung oder Ergänzung der Planinhalte.

Äußerungen und Erörterungen zur Planung aus der Öffentlichkeit während der Auslegungszeit wurden nicht vorgebracht.

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4, Abs. 2 BauGB und § 4a, Abs. 3 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden seitens der Stadt geprüft und unter Berücksichtigung des § 1, Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am beschlossen.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am als Satzung beschlossen.

Die Begründung mit integriertem Umweltbericht wurde im Rahmen der Beschlussfassung gebilligt.

V RECHTSGRUNDLAGEN

- Baugesetzbuch BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509)
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I, S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I, S. 466)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) i.d.F. vom 26.05.2004 (GVBl. I/2004, Nr. 16, S. 350), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVBl. I/2010, Nr. 28)
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S. 58), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509)

Stadt Schwedt / Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung von zwei Wohngebäuden
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

UMWELTBERICHT

Schwedt/ Oder, Dezember 2013

INHALT

Deckblatt

Inhaltsverzeichnis

1. VERANLASSUNG, AUFTRAG, AUFGABENSTELLUNG

2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRAUMES
 - 2.1 Lage und Abgrenzung
 - 2.2 Darstellung des Vorhabens
 - 2.3 Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan
 - 2.4 Flächenbilanz

3. BESTANDSAUFNAHME IM PLANGEBIET
 - 3.1 Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen)
 - 3.2 Grund- und Oberflächenwasser (Schutzgut Wasser)
 - 3.3 Geologie/ Geomorphologie (Schutzgut Boden)
 - 3.4 Klima (Schutzgut Luft und Klima)
 - 3.5 Kultur- und Sachgüter (Schutzgut Kultur, sonstige Sachgüter)
 - 3.6 Wohnen und Erholen (Schutzgut Mensch)
 - 3.7 Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft)

4. PROGNOSE ÜBER DIE ERMITTLUNG DES UMWELTZUSTANDES
 - 4.1 Prognose bei Durchführung der Planung
 - 4.1.1 Beeinträchtigung der Fauna und Flora
 - 4.1.2 Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser
 - 4.1.3 Beeinträchtigung des Bodens
 - 4.1.4 Beeinträchtigung des Klimas
 - 4.1.5 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter
 - 4.1.6 Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung
 - 4.1.7 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes
 - 4.1.8 Zusammenfassung
 - 4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

5. GEPLANTE MAßNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT
 - 5.1 Flora und Fauna
 - 5.2 Grund- und Oberflächenwasser
 - 5.3 Boden

6. ZUSAMMENFASSUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder

UMWELTBERICHT

1. VERANLASSUNG, AUFTRAG, AUFGABENSTELLUNG

Der Umweltbericht wird auf Grund der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt/ Oder und auf Grundlage § 2, Abs.4 des BauGB erarbeitet. Ziel ist das Erfassen von möglichen Beeinträchtigungen der im Folgenden betrachteten Schützgüter durch die Umsetzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Die Beauftragung erfolgt durch den Vorhabensträger.

2. BESCHREIBUNG DES UNTERSUCHUNGSRRAUMES

2.1 Lage und Abgrenzung

Das Plangebiet liegt in der Stadt Schwedt/ Oder im westlichen Randgebiet des Stadtteils „Neue Zeit“, in der zweiten Reihe zur Elsbruch- und Helbigstraße. Der Planbereich befindet sich im Außenbereich, aber im direkten Anschluss an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil.

In den Richtungen NO, SO und SW schließen sich bebaute Grundstücke und Verkehrswege an den Geltungsbereich an. Lediglich im NW erfolgt ein Übergang zum landwirtschaftlich genutzten Terrain. Das weitere Umfeld wird durch gärtnerisch genutzte Flächen und den Landgraben charakterisiert.

2.2 Darstellung des Vorhabens

In zweiter Reihe ist die Errichtung von zwei Wohngebäuden mit den erforderlichen Nebenanlagen geplant. Bei der äußeren Gestaltung ist das Einfügen der neuen Bebauung in den Bestand maßgebend.

* **Verkehrstechnische Erschließung**

Das Plangebiet ist über private Verkehrsflächen an die Helbigstraße und die Elsbruchstraße angeschlossen, die gemäß § 3, Abs. 4, Nr. 2 BbgStrG als Ortsstraßen definiert sind.

*** Medientechnische Erschließung**

Die Versorgung mit Strom und Gas ist durch die Stadtwerke Schwedt GmbH (Stellungnahme vom 15.05.2012 und telefonischer Rückfrage vom 04.07.2012 gem. Aktennotiz) gesichert. Ein Anschluss an das Fernsehkabelnetz ist nur von der Elsbruchstraße aus möglich (Aktennotiz vom 04.07.2012).

Die Versorgung mit Wasser und die Entsorgung der anfallenden Abwässer werden durch den ZOWA (Stellungnahme vom 03.05.2012) gewährleistet. Eine Anbindung an die städtische Regenentwässerung ist gemäß Mitteilung Fachbereich Hoch- und Tiefbau, Abteilung Straßenplanung der Stadtverwaltung Schwedt/ Oder vom 16.05.2012 nicht möglich.

2.3 Ziele des Umweltschutzes in relevanten Fachgesetzen und Fachplänen und deren Berücksichtigung im Flächennutzungsplan

Für das anstehende Verfahren ist die Eingriffsregelung des § 1a, Abs. 3, BauGB i.d.F. der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I, S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I, S. 1509) in Verbindung mit § 18, Abs. 1 des Gesetzes über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148) zu beachten.

Gleichzeitig wird das Bundesimmissionsschutzgesetz mit den entsprechenden Verordnungen (z.B. Verkehrslärmschutzverordnung) herangezogen.

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet eingestuft, und passt sich mit dieser Festsetzung der umgebenden Bebauung an.

Die Grenzen des Plangebietes sind so festgelegt, dass erforderliche Einschränkungen von Schutzgütern nicht zu erwarten sind bzw. so klein wie möglich gehalten werden.

2.4 Flächenbilanz

Gesamtfläche:	1874 m ² davon
- private Verkehrsfläche:	247 m ²
	Gemäß Absprachen mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird die private Verkehrsfläche mit maximal 60% versiegelt. Sie entfällt in der Flächenbilanz.
- Restfläche:	1627 m ²

- bebaubare Fläche 40% (GRZ 0,4): 651 m²
Eine Überschreitung der GRZ lt.
§ 19, Abs. 4, S. 2 BauNVO wird
ausgeschlossen.

Entsiegelungen (lt. Luftbild Brandenburg Viewer vom 25.06.2012):

1. Altes Gewächshaus	16 x 8 = 120 m ²
2. Nebengelass	3 x 5 = 15 m ²
3. Nebengelass (hälftig)	16 x 6/2 = 48 m ²
4. Nebengelass	12 x 6 = 72 m ²
Summe Entsiegelung:	255 m ²

Neuversiegelung: 651 m² - 255 m² = 396 m²

3. BESTANDSAUFNAHME IM PLANGEBIET

3.1 Flora und Fauna (Schutzgut Tiere und Pflanzen)

Das Plangebiet stellt im derzeitigen Zustand ein durch den Menschen genutztes Gartenareal dar, in dem außer dem Bewuchs mit einer Grasnarbe und Heckenbepflanzung keine weiteren pflanzlichen Besiedelungen nachweisbar sind. Vögel, Kleinsäugern und Insekten finden nur bedingt Schutz und Lebensraum.

Die Tierwelt beschränkt sich, da die Grundstücke eingezäunt sind, auf Kleinnager, meist Feldmäuse, sowie Insekten und einige Lurche, die speziell im in der Nähe befindlichen Landgraben ihren Hauptunterschlupf finden.

3.2 Grund- und Oberflächenwasser (Schutzgut Wasser)

Eine Versiegelung ist immer ein Eingriff in das Schutzgut Wasser. Die geringe Ausdehnung des Plangebietes und die Festlegung, dass anfallendes Regenwasser auf dem eigenen Grundstück zu versickern ist, reduzieren die negative Auswirkung auf das Schutzgut Wasser deutlich. Die als Vorleistung erbrachten Entsiegelungen (Abriss Nebengelass und Gewächshäuser gemäß Flächenbilanz) werden bei der Bewertung berücksichtigt.

3.3 Geologie/ Geomorphologie (Schutzgut Boden)

Jegliche Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut Boden dar. Daher ist der Boden bei der zu erwartenden Bautätigkeit zu schützen und seine Funktionsfähigkeit zu erhalten. Durch technische Maßnahmen ist die komplette Versickerung des anfallenden Regenwassers auf den Grundstücken zu gewährleisten.

3.4 Klima (Schutzgut Luft und Klima)

Wesentlich erhöhte Immissionen von Luftschadstoffen durch die geplanten Baumaßnahmen sind nicht zu erwarten. Eine klimatechnische Betrachtung ist auf Grund der Größe des Plangebietes nicht relevant.

3.5 Kultur- und Sachgüter (Schutzgut Kultur, sonstige Sachgüter)

In der näheren Umgebung sind keine schützenswerten Kultur- und Sachgüter bekannt, jedoch ist mit Bodendenkmalen zu rechnen.

3.6 Wohnen und Erholen (Schutzgut Mensch)

Das Ziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist die Errichtung von zwei Wohnhäusern (Einfamilienhäuser). Abgesehen von den Beeinträchtigungen während der Bauzeit sind keine spürbaren Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

3.7 Landschaftsbild (Schutzgut Landschaft)

Das Plangebiet befindet sich im Randbereich einer bestehenden Bebauung und ergänzt diese. Das Erscheinungsbild der Siedlung wird nur unwesentlich verändert. Der Charakter der Landschaft bleibt unverändert.

4. PROGNOSE ÜBER DIE ERMITTLUNG DES UMWELTZUSTANDES

4.1 Prognose bei Durchführung der Planung

4.1.1 Beeinträchtigung der Fauna und Flora

Die geplante Bebauung und damit verbundene Versiegelung stellt einen Eingriff in das Schutzgut dar. Dieser wird durch die geringe flächenmäßige Ausdehnung des Gebietes unter Berücksichtigung der derzeitigen Nutzung deutlich relativiert.

Entsprechend der aufgestellten Flächenbilanz können max. 396 m² in dem ausgewiesenen WA und 148 m² in den privaten Verkehrsflächen neu versiegelt werden. Das entspricht maximal 30% des Plangebietes. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) sind Ausgleichmaßnahmen mit der Unteren Naturschutzbehörde abgestimmt.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

4.1.2 Beeinträchtigung von Grund- und Oberflächenwasser

Das anfallende Oberflächenwasser wird weiterhin auf dem Grundstück versickert. Das Grundwasser ist durch die geplante Maßnahme nicht betroffen.

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird für den Fall, dass die normale Versickerung in Frost- oder Hochwasserperioden nicht möglich ist, das anfallende Wasser aus den zu errichtenden Sickerschächten über eine grundbuchlich zu sichernde Leitung DN 200 in den Landgraben abgeführt. Damit werden die Hinweise der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz umgesetzt.

Die Beeinträchtigungen werden als nicht erheblich eingeschätzt.

4.1.3 Beeinträchtigung des Bodens

Durch die Versiegelungen wird die Funktion des Schutzgutes Boden eingeschränkt. Ein Ausgleich ist erforderlich. Lt. Flächenbilanz werden im WA 396 m² und in den privaten Verkehrsflächen 148 m² neuversiegelt. Das entspricht 30% des Plangebietes. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird als Ausgleichmaßnahme die Pflanzung von einem einheimischen Baum lt. Pflanzliste je 40 m² Neuversiegelung vorgenommen. Damit werden die Hinweise der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde umgesetzt.

Die Beeinträchtigungen werden letztlich als nicht erheblich eingeschätzt.

4.1.4 Beeinträchtigung des Klimas

Es liegen keine Beeinträchtigungen des Klimas vor.

4.1.5 Beeinträchtigung von Kultur- und Sachgüter

Im Plangebiet befinden sich mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Bodendenkmale. Diese können durch die geplanten baulichen Maßnahmen zerstört oder beeinträchtigt werden. Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird eine baubegleitende archäologische Untersuchung der Eingriffe in den Baugrund tiefer 30 cm durchgeführt. Damit werden die Hinweise der Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde umgesetzt.

Die Beeinträchtigung wird als gering eingeschätzt

4.1.6 Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung

Eine Beeinträchtigung des Wohnens und der Erholung ist durch die Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

4.1.7 Beeinträchtigung des Landschaftsbildes

Beeinträchtigungen auf das Landschaftsbild durch die Errichtung von zwei Wohnhäusern liegen nicht vor, da die geplante Maßnahme in ihrer räumlichen Ausdehnung zu klein ist.

4.1.8 Zusammenfassung

Schutzgut	Beurteilung der Umweltauswirkungen	Erheblichkeiten
Mensch	keine	-
Pflanzen/ Tiere	sehr gering	-
Boden	gering	-
Wasser	sehr gering	-
Luft/ Klima	keine	-
Landschaft	keine	-
Kultur- u. Sachgüter	gering	-
Wechselbeziehungen	keine	-

Legende Erheblichkeiten:

- nicht erheblich
- * weniger erheblich
- ** erheblich
- *** sehr erheblich

4.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung sind keine Beeinträchtigungen der einzelnen Schutzgüter zu erwarten, da keine planbaren Veränderungen im Bereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eintreten.

5. GEPLANTE MASSNAHMEN ZUR VERMEIDUNG, VERRINGERUNG UND ZUM AUSGLEICH DER NACHTEILIGEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT

5.1 Flora und Fauna

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) unterstützt die geplante Ersatzpflanzung von einem einheimischen Laubbaum je 40 m² versiegelter Fläche die Ansiedlung von Vögeln und Insekten in Plangebiet.

5.2 Grund- Oberflächenwasser

Die Festlegung Niederschlagswasser auf den Grundstücken zu versickern unterstützt den Wasserhaushalt im Plangebiet.

Gemäß Absprache mit Mitarbeitern des Landkreises Uckermark (Protokoll vom 11.06.2012) wird für den Fall, dass die normale Versickerung in Frost- oder Hochwasserperioden nicht möglich ist, das anfallende Wasser vom Flurstück 275 und Teilen des Flurstücks 42/4 über eine grundbuchlich zu sichernde Leitung DN 200 in den Landgraben abgeführt.

5.3 Boden

Der Boden ist während der Bauarbeiten zu schützen, speziell der Mutterboden ist vorschriftgerecht auf dem Grundstück zu lagern. Verdichtungen sind auf den notwendigen Bereich zu beschränken. Mit der Festlegung zur Pflanzung von einem einheimischen Laubbaum je 40 m² versiegelter Fläche wird die Wasserhaltung des Bodens verbessert. In dem Wurzelbereich wird die Tierwelt (Insekten) unterstützt.

6. ZUSAMMENFASSUNG

Die Planung erschließt zwei Grundstücke zur Bebauung mit Wohngebäuden. Die Untersuchung zeigt, dass einige Schutzgüter bei der Ausführung der Planung nicht negativ tangiert werden (Schutzgut Mensch, Landschaftsbild, Kultur und Sachgüter, Luft und Klima).

Negative Auswirkungen auf die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, Wasser und besonders Boden sind durch die zu erwartende Versiegelung vorhanden. Diesen Beeinträchtigungen wird mit Festlegungen wie die Versickerung von Regenwasser, den besonderen Schutz des Bodens während der Bauphase und der Pflanzung einheimischer Laubbäume entgegengewirkt.

Weiterführende Ausgleichsmaßnahmen wie die Entsiegelung von Flächen sind im Plangebiet nicht möglich.

Wechselwirkungen aus der Überlagerung der Beeinträchtigungen der Einzelnen Schutzgüter sind hier nicht zu erwarten.

Die derzeitige Nutzung als Gartenland bzw. als brachliegendes Grundstück zwischen bebauten Flächen entzieht das Plangebiet bereits jetzt einer naturbelassenen Umgebung.

Stadt Schwedt / Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
„Errichtung von zwei Wohngebäuden
an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“

ABWÄGUNG

Schwedt/ Oder, Juli 2014

TEIL A - STATISTIK

Einholung der Stellungnahmen zum vorhabenbezogenen geänderten Bebauungsplanentwurf mit Schreiben vom 31.03.2014 (Fachbereiche) bzw. 02.04.2014

- Im Rahmen der Beteiligung der Behörden zum geänderten Planentwurf gemäß § 4a, Abs. 3 BauGB sind:
 - 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden.

- Im Ergebnis dieses Verfahrens sind:
 - 5 Stellungnahmen in die Prüfung durch die Stadtverordnetenversammlung einzubeziehen.

- Von den einbezogenen Stellungnahmen enthalten insgesamt:
 - 2 Stellungnahmen Anregungen zum geänderten Planentwurf, wobei keine dieser Stellungnahmen Anregungen enthält, die zu einer Änderung/ Ergänzung der Planinhalte des geänderten Entwurfes führte.

TEIL B - STATISTIK

Öffentliche Auslegung des Planentwurfs vom 03.04.2014 bis einschließlich 16.05.2014

Im Rahmen der öffentlichen Auslegung des geänderten Planentwurfs ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeit ein.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und §3, Abs.2 BauGB

TÖB Stadtwerke Schwedt GmbH vom 30.10.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

SDT | ENERGIE SDT | TELECOM



EINGEGANGEN
05. Nov. 2012
Erl.: *sd*

Posteingang
02. Nov. 2012

Stadtwerke Schwedt GmbH · PF 10 04 64 · 16294 Schwedt/Oder

Stadt Schwedt
FB 3 Stadtentwicklung u. Bauaufsicht
Frau Mehr
Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

Frau Mehr
Ber. 5. 11. 12

Ihre Zeichen Ihre Nachricht Unsere Zeichen Telefon Schwedt/Oder, den
TE - Mo TE - Mo 2012-10-30

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ in 16303 Schwedt/Oder

Sehr geehrte Frau Mehr,

wir haben das oben genannte Vorhaben in unserem Unternehmen geprüft. Es gibt seitens der Stadtwerke Schwedt GmbH keine Einwände.

Beachten Sie bitte für den Bereich Gas die Hinweise auf den Anlagen „Kurzhinweise für Bauunternehmen“ und „Beiblatt für Schachtgenehmigungen“.

In dem Bereich Helbigstraße/Elsbruchstraße befinden sich Glasfaserdatenkabel. Hier sind Handschachtungen und eine örtliche Einweisung erforderlich.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie die Bestandsunterlagen mit den Medien der Stadtwerke Schwedt GmbH.

Bitte beachten Sie, dass die in den Plänen enthaltenen Eintragungen hinsichtlich der Leitungslage und Verlegungstiefe unverbindlich sind.

Freundliche Grüße
Stadtwerke Schwedt GmbH
i. V. i. A.

Jens Uhlir
Jens Uhlir

Ben Pachmann
Ben Pachmann

Anlage:
Lageplan

Stadtwerke Schwedt GmbH
Heinersdorfer Damm 55-57
16303 Schwedt/Oder
Tel. 033 32 449-0
Fax 033 32 449-448

Postanschrift
Postfach 10 04 64
16294 Schwedt/Oder
www.stadtwerke-schwedt.de

Bankverbindung
Stadtparkasse Schwedt
BLZ 170 523 02
Kto 12 004 854

Geschäftsführer: Helmut Preuße
Vors. des Aufsichtsrates: Jürgen Polzeht
Amtsgericht: Frankfurt (Oder), HRB 2361
USt-IdNr.: DE 139 042 789

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB: Stadtwerke Schwedt GmbH vom 12.05.2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

SDT | ENERGIE SDT | TELECOM

KOPIE

STADTWERKE SCHWEDT GmbH

EINGANG 193
15. Mai 2014

Posteingang
14. Mai 2014

3.2 / Frau Mehr
(Ber. 10.5.14)

Stadtwerke Schwedt GmbH · PF 10 04 64 · 16294 Schwedt/Oder

Stadt Schwedt/Oder
Stadtplanung, Frau Mehr
Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

Ihre Zeichen Ihre Nachricht Unsere Zeichen Telefon Schwedt/Oder, den

TE-Pa/Gau 12.05.2014

Geänderter Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“

Sehr geehrte Frau Mehr,

vielen Dank für Ihr Schreiben vom 2. April 14.

Mit diesem Schreiben erhalten Sie von dem Grundstück einen Lageplan mit unseren Medienträgern. Auf dem Plan ist die Gas-Hochdruck-Leitung (dinglich gesichert) mit Schutzstreifen 2 x 4 m eingezeichnet (Flurstück 275). Die Gas-Hochdruck-Leitung darf nicht überbaut werden. Ansprechpartner in unserem Hause ist:

Herr Ronald Busch, Netzbetrieb Fernwärme/Gas, Telefon-Nr. 449-332

Auflagen, wie Abstandsmaße zu den Versorgungsleitungen der Stadtwerke Schwedt GmbH, sind in den Anlagen „Kurzhinweise für Bauunternehmen“ und „Beiblatt für Schachtgenehmigungen“ aufgeführt. Bei Baumaßnahmen muss das ausführende Unternehmen zur Abwendung von Gefahren in unserem Unternehmen einen Schachtschein einholen.

Freundliche Grüße

Stadtwerke Schwedt GmbH

i. A.  i. A. 

Ben Pachmann Martin Schmidt
SGV Strom Netzbetrieb SGV Datennetze/NLW

Anlagen

Hausanschrift: Postanschrift: Telefon 03332 449-0 Bankverbindung: Stadtparkasse Schwedt Geschäftsführer: Holmut Preuße
Stadtwerke Schwedt GmbH Postfach 10 04 64 Telefax 03332 449-448 BLZ 170 523 02 - Konto 12 004 854 Vors. des Aufsichtsrates: Jürgen Polzehl
Heinersdorfer Damm 95 - 57 16294 Schwedt/Oder www.stadtwerke-schwedt.de IBAN DE33 3705 2302 0012 0048 54 Amtsgericht Neuppin HRB 9902
16303 Schwedt/Oder BIC WELADED33XXX USt-IdNr.: DE139042789

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Es wurde eine Fläche mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Schwedt GmbH (Leitungsträger der Gasleitung St 150) festgelegt, was bereits im Vorentwurf berücksichtigt wurde.

Daraus ergeben sich keine weiteren Auswirkungen auf die Planinhalte.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und § 3, Abs.2 BauGB

TÖB: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 28.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadt Schwedt/Oder
Stadtplanung
Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

Landesamt für Umwelt,
Gesundheit und
Verbraucherschutz
Regionalabteilung Ost

Bearb.: Frau Katrin Börner
Gesch.-Z.: LUGV_RO4-
3700/389+54#229479/2012
Hausruf: +49 3332 441-722
Fax: +49 3332 441-777
Internet: www.lugv.brandenburg.de
Katrin.Boerner@LUGV.Brandenburg.de

Frankfurt (Oder), 28. November 2012

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße" in Schwedt/Oder

Zum Entwurf vorhabenbezogenen Bebauungsplan "Errichtung von zwei Wohnhäusern an der Helbigstraße/Elsbruchstraße" gebe ich Ihnen zu den Belangen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz folgendes bekannt:

1. Belang Immissionsschutz (§ 50 BImSchG i.V. § 1 Abs. 6 BauGB)

Das Vorhaben dient der Errichtung von zwei Wohngebäuden. Die Auswirkungen der vorhandenen Verkehrsbelastung wurden dargelegt. Die Entfernung zu den störfallrelevanten Anlagen ist gegenüber dem Geltungsbereich > 2300 m. Die Entfernungen zu den gewerblichen Nutzungen wurden dargelegt.

Das Vorhaben stellt sich nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar.

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Planentwurf keine Bedenken.

2. Belang Wasserwirtschaft

Innerhalb der Geltungsbereichsgrenzen des VBP werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost betrieben. Die vorangegangene Stellungnahme behält somit ihre Gültigkeit.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Besucheranschrift:

Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder) Tel: +49 0335 560-3231 Fax: +49 0335 560-3146

Hauptsitz:

Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und §3, Abs.2 BauGB

TÖB Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 28.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Seite 2 von 2

**Landesamt für Umwelt,
Gesundheit und
Verbraucherschutz**
Regionalabteilung Ost

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.

3. **Belang Naturschutz**

Das Fachreferat wurde zur Stellungnahme aufgefordert. Die naturschutzrechtlichen Belange können zurzeit nicht geprüft werden.

Katrin Börner

Dieses Dokument wurde am 28. November 2012 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 14.05.2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag



LAND BRANDENBURG

Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz
Postfach 60 10 61 | 14410 Potsdam

Stadt Schwedt/Oder
Stadtplanung
Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

EINGANG
19. MAI 2014

Posteingang
16. Mai 2014

Landesamt für Umwelt,
Gesundheit und
Verbraucherschutz
Regionalabteilung Ost

Bearb.: Frau Katrin Börner
Gesch.-Z.: LUGV_RO4-
3700/389+54#98862/2014
Hausruf: +49 3332 441-722
Fax: +49 3332 441-777
Internet: www.lugv.brandenburg.de
Katrin.Boerner@LUGV.Brandenburg.de

32

Frau Bohr
Ber. 20.5.14

Frankfurt (Oder), 14. Mai 2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße" in Schwedt/Oder

Im Rahmen der Beteiligung zum geänderten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ in Schwedt/Oder vom 02.04.2014, ergeht zu den Belangen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz folgende Stellungnahme.

1. Belang Immissionsschutz

Die Änderungen des Planentwurfes berühren keine immissionsschutzrechtlichen Belange.

2. Belang Wasserwirtschaft

Im bezeichneten Vorhabengebiet werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost unterhalten.

Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten. Der Standort und die Nutzungsart sind in diesem Fall zu berücksichtigen.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz – WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind.

Besucheranschrift:
Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)

Hauptsitz:
Seeburger Chaussee 2
14476 Potsdam
OT Groß Glienicke

Stadt Schwedt/ Oder

- 5 -

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 14.05.2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Seite 2 von 2

Landesamt für Umwelt,
Gesundheit und
Verbraucherschutz
Regionalabteilung Ost

Gefährdung durch Hochwasser

Beim Auftreten eines HQextrem kann es auf den oben genannten Flächen zu Überschwemmungen kommen. Bei der weiteren Planung sind die durch das MUGV -unter nachstehendem Link- veröffentlichten Gefahren- und Risikokarten zu beachten. Eine entsprechende Bauvorsorge wird empfohlen.

http://luaplms01.brandenburg.de/WebOffice_Public/synserver?project=HW_PDF_www_WO&query=HWRM_PG&keyname=HWRM_PG&keyvalue=Oder

Zur Änderung des VBP- Entwurfs bestehen keine Einwände.

Ansprechpartnerin: Frau Kapos Ref. RO5 Tel 0335 5603436

Im Auftrag
Katrin Börner

Dieses Dokument wurde am 14. Mai 2014 durch Katrin Börner schlussgezeichnet und ist ohne Unterschrift gültig.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt in dem ein Hinweis zum „Risikobereich Hochwasser“ aufgenommen wurde.

In der Begründung unter Pkt. 2.9 „Sonstiges“ wurden bereits Aussagen zur baulichen Vorsorge getroffen.

Damit werden die Hinweise zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
 „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und §3, Abs.2 BauGB

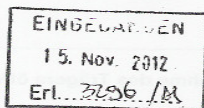
TÖB: Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt vom 13.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Landkreis Uckermark - Der Landrat -

Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

Stadt Schwedt/Oder
Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder



Frau Schir
Bes. 20.11.12

Nebenstelle:
 Dezernat: I
 Amt: Bauordnungsamt
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Herr Krause
 Bearbeiter(in):
 Zimmer-Haus-Nr.: 331 / 1
 Telefon-Durchwahl: 03984/70-4665
 Telefax: 03984/70-2390
 E-Mail: reinhard.krause@uckermark.de

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
	08.10.12 / Eingang 09.10.12	63-02472-12-47	13.11.2012

Grundstück	Schwedt/Oder, Schwedt,		
Gemarkung	Schwedt	Schwedt	Schwedt
Flur	47	47	47
Flurstück	275	42/4	36
Vorhaben	VBP "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße / Elsbruchstraße"		

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 2 Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt Schwedt/Oder

Flächennutzungsplan _____

Bebauungsplan _____

Bebauungsplan der Innenentwicklung _____

vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße / Elsbruchstraße

sonstige Satzung _____

Fristablauf für die Stellungnahme am: 13.11.2012

Konto der Kreisverwaltung: Sparkasse Uckermark
 Kto.-Nr.: 3424001391 (BLZ 170 560 60)
 IBAN: DE67170560603424001391
 BIC: WELADED1UMP

Steuernummer: 062/149/01062

Telefon-Vermittlung: 03984 70-0

Internet: www.uckermark.de

Sprechzeiten:
 Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr
 Di.: 08:00 bis 12:00 und 13:00 bis 17:00 Uhr
 Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Vom Landkreis Uckermark angegebene E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Sie dienen nicht der Übermittlung rechtsverbindlicher Erklärungen und Anträge, die nach geltendem Recht der Schriftform bedürfen.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und § 3, Abs.2 BauGB

TÖB: Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt vom 13.11.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Seite 2 von 2
63- 02472-12-47
13.11.2012

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

Keine Einwände

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o. g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

im Auftrag


Detlef Wolf
stellv. Amtsleiter

Projekt: Anlage 1 Abwägung
 „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
 Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB: Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt vom 06.05.2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

**Landkreis Uckermark
 - Der Landrat -**

Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

EINGEGANGEN
 15. MAI 2014
 Erl. 1017



390 / 26.05.2014
 1166

Stadt Schwedt/Oder
 Lindenallee 25-29
 16303 Schwedt/Oder

POSTEINGANG
 15. Mai 2014

Nebenstelle:

Dezernat: I
 Amt: Bauordnungsamt
 Untere Bauaufsichtsbehörde
 Bearbeiter(in): Herr Schmidt
 Zimmer-/Haus-Nr.: 325 / 1
 Telefon-Durchwahl: 03984/70-3063
 Telefax: 03984/70-2399
 E-Mail: peter.schmidt@uckermark.de

*Anw. FB 3.2
 Frau Jühr
 Bes. 20.5.14*

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
		83-00879-14-15	06.05.2014

Grundstück	Schwedt/Oder, Schwedt,		
Gemarkung	Schwedt	Schwedt	Schwedt
Flur	47	47	47
Flurstück	275	42/4	36
Vorhaben	Geänderter Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße" der Stadt Schwedt Beteiligung nach § 4a Absatz 3 BauGB		

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4a Abs. 3 Baugesetzbuch)

A. Allgemeine Angaben

Stadt/Gemeinde/Amt _____

Flächennutzungsplan _____

Bebauungsplan _____

Bebauungsplan der Innenentwicklung _____

vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan)
 Geänderter Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße" der Stadt Schwedt

sonstige Satzung _____

Fristablauf für die Stellungnahme am: 16.05.2014

Konto der Kreisverwaltung: Sparkasse Uckermark Kto.-Nr.: 3424001391 (BLZ 170 560 60) IBAN: DE67170560603424001391 BIC: WELADED1UMP	Steuernummer: 062/149/01062	Telefon-Vermittlung: 03984 70-0	Sprechzeiten: Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr Di.: 08:00 bis 12:00 und 13:00 bis 17:00 Uhr Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr
---	---------------------------------------	---	--

Vom Landkreis Uckermark angegebene E-Mail-Adressen dienen nur zum Empfang einfacher Mitteilungen ohne Signatur und/oder Verschlüsselung. Sie dienen nicht der Übermittlung rechtsverbindlicher Erklärungen und Anträge, die nach geltendem Recht der Schriftform bedürfen.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt vom 06.05.2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Seite 2 von 3
63- 00879-14-15
06.05.2014

B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

Keine Einwände

Bauplanung
Untere Wasserbehörde

1. Einwendungen

Einwendungen mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

b) Rechtsgrundlage:

c) Möglichkeiten der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

2. Fachliche Stellungnahme

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o. g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstandes und des Zeitrahmens:

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Verkehrsinfrastruktur Herr Krause - 4665

Aus straßenrechtlicher Sicht kann dem vBP zugestimmt werden.

Das Vorhaben befindet sich straßenrechtlich (nach § 5 Abs. 1 Satz 2 BbgStrG¹) innerhalb der geschlossenen Ortslage.

Die Helbig- und Elsbruchstraße sind gem. § 3 Abs. 4 Nr. 2 BbgStrG Ortsstraßen.

Nach § 14 Abs. 4 BbgStrG dürfen Eigentümer und Besitzer von Grundstücken, die an einer öffentlichen Straße gelegen sind, innerhalb der geschlossenen

¹ BbgStrG: Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I, S. 358), zuletzt geändert durch Gesetz vom 21. Januar 2013 (GVBl. I, Nr. 3, S. 25)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB Kreisverwaltung Uckermark, Bauordnungsamt vom 06.05.2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

Seite 3 von 3
63-00879-14-15
06.05.2014

Ortslage die an die Grundstücke grenzenden Straßenteile über den Gemeingebrauch hinaus für Zwecke der Grundstücke benutzen, soweit diese Benutzung zur Nutzung des Grundstückes erforderlich ist (Anliegergebrauch), den Gemeingebrauch dabei nicht dauernd ausschließt oder erheblich beeinträchtigt und nicht in den Straßenkörper eingreift.

SB Technische Infrastruktur Frau Peotrowske - 4465

Bei den Erdarbeiten ist auf vorhandene Medien zu achten.

Bezüglich der im Planbereich eventuell vorhandenen Versorgungsleitungen von Medienträgern ist sicherzustellen, dass entsprechende Abstände, Kreuzungswinkel u. s. w. gemäß DIN -Vorschriften und anderer einschlägiger Regelwerke eingehalten werden.

Denkmalschutz Herr Dr. Schulz - 2463


Baudenkmalschutz

Belange werden nicht berührt.

Bodendenkmalschutz

Belange des Bodendenkmalschutzes werden in den vorgelegten Unterlagen ausreichend berücksichtigt. Eine gesonderte Stellungnahme ist daher nicht erforderlich.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag


Carla Teschke
Amtsleiterin

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Planentwurf gem. § 4, Abs. 2 BauGB und §3, Abs.2 BauGB

TÖB Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung vom 11.10.2012

Prüfung/ Abwägungsvorschlag



Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Fr. Mehr. 08.10.2012
Bearbeiter Herr Dumaschewski
Telefon 2665-42
Datum 11.10.2012

Entwurf vorhabenbezogener Bebauungsplan
"Errichtung von zwei Wohngebäude an der Helbigstraße/Elsbruchstraße"
Reg.-Nr.: SDT 156/12/St.

Sehr geehrte Damen und Herren,

mit diesem Schreiben teile ich Ihnen mit, dass die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung der im oben genannten Bebauungsplan genannten beiden Wohngebäude (gemäß Satzungen des ZOWA) abgesichert werden kann.

Mit freundlichen Grüßen


M. Helm
stellv. Verbandsvorsteherin

Wasserplatz 1
16303 Schwedt/Oder
info@zowa-online.de
www.zowa-online.de

Telefon: 03332 2665-0
Telefax: 03332 2665-15
Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über die E-Mail-Adresse ist nicht möglich.

BIC: WELADED1UMX
IBAN: DE63 1705 2302 0030 0119 48

Stadtsparkasse Schwedt
Konto 30011948, BLZ 170 523 02
Steuer-Nr. 062/149/01321
UST-ID-Nr. DE155876098

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB: Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung vom 14.04. 2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

EINGANG
14.3.14
16. APR 2014

ZOWA Postfach 10 01 27 · 16284 Schwedt/Oder

ZOWA
Zweckverband
Oststuckermärkische Wasserversorgung
und Abwasserbehandlung
Die Verbandsvorsteherin

Stadtverwaltung Schwedt
Stadtplanung
Lindenallee 25 - 29
16303 Schwedt/Oder

POSTEINGANG
15. April 2014

3.2 / Frau Herr
Ber. 28.4.14

Ihr Zeichen, Ihre Nachricht vom Fr. Berndt, 02.04.2014	Bearbeiter Herr Dumaschewski	Telefon 2665-42	Datum 14.04.2014
---	---------------------------------	--------------------	---------------------

Geänderter Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße"
Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
Reg.-Nr.: SDT 60/14/St.

Sehr geehrte Damen und Herren,

gegenüber der Stellungnahme des zum Entwurf des oben genannten Planes vom 08.10.2012 sind durch die Änderungen des Bebauungsplanes keine Belange des ZOWA berührt.

Die Stellungnahme des ZOWA vom 11.10.2012 behält seine Gültigkeit.

Mit freundlichen Grüßen

S. Ambos
S. Ambos

Wasserplatz 1
16303 Schwedt/Oder
info@zowa-online.de
www.zowa-online.de

Telefon: 03332 2665-0
Telefax: 03332 2665-15
Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über die E-Mail-Adresse ist nicht möglich.

BIC: WELADED1UMX
IBAN: DE63 1705 2302 0030 0119 48

Stadtparkasse Schwedt
Konto 30011948, BLZ 170 523 02
Steuer-Nr. 062/149/01321
USt-ID-Nr. DE155876098

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Projekt: Anlage 1 Abwägung
„Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/ Elsbruchstraße“ in Schwedt
Hier: Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum geänderten Planentwurf gem. § 4a, Abs. 3 BauGB

TÖB: Gemeinsame Landesplanungsabteilung, Referat L 6 vom 09.05.2014

Prüfung/ Abwägungsvorschlag

LAND BRANDENBURG **Berlin**

Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft | Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt
Gemeinsame Landesplanungsabteilung

Lindenstraße 34a
14467 Potsdam

Bearb.: Fred Knopf
Gesch.-Z.: GL5.23-0555/2012
Tel.: 0335-560-3113
Fax: 0335-560-3118
fred.knopf@gl.brandenburg.de
Internet: gl.brandenburg.de

Gemeinsame Landesplanungsabteilung | Postfach 90 07 52 | 14411 Potsdam

Stadt Schwedt/Oder
Abt. Stadtplanung
z. H. Frau Mehr
Lindenallee 25-29
16303 Schwedt/Oder

POSTEINGANG
09. Mai 2014
Frau Mehr
Ber. 14.5.14 3.2

Frankfurt (Oder), 9. Mai 2014

Vorhabenbezogener Bebauungsplan „Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße“ (Entwurf vom Dezember 2013)

hier: **Stellungnahme im Rahmen der Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB**

Gemeinde: Stadt Schwedt/Oder
Landkreis: Uckermark
Planungsregion: Uckermark-Barnim
Reg.-Nr.: GL5-0555/2012

Ihr Schreiben vom 02.04.2014

Sehr geehrte Damen und Herren,

im Rahmen unserer Zuständigkeit für die Raumordnung äußern wir uns gemäß Artikel 12 des Landesplanungsvertrages wie folgt:

Der vorliegende Planentwurf ist mit den Zielen der Raumordnung vereinbar.
Die für die Planung erheblichen Grundsätze der Raumordnung sind angemessen berücksichtigt worden.

Zur Begründung verweisen wir auf unsere Mitteilung der Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung vom 4. Juni 2012.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag
F. Knopf
Fred Knopf

BERLIN WÄHLT EUROPA
Europawahl 25. Mai 2014
www.berlin.de/europawahl

Dienstsitze AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5 GL 4 GL 5	14467 Potsdam 03046 Cottbus 15236 Frankfurt (Oder)	Lindenstraße 34a Gulbener Straße 24 Müllroser Chaussee 54	Telefon 0331-866-8701 0355-494924-51 0335-560-3100	Fax 0331-866-8703 0355-494924-99 0335-560-3118	ÖPNV Tram 92, 93, 96, Bus 606 Bus 16 Tram 3, 4, Bus 981
--	--	---	--	--	---

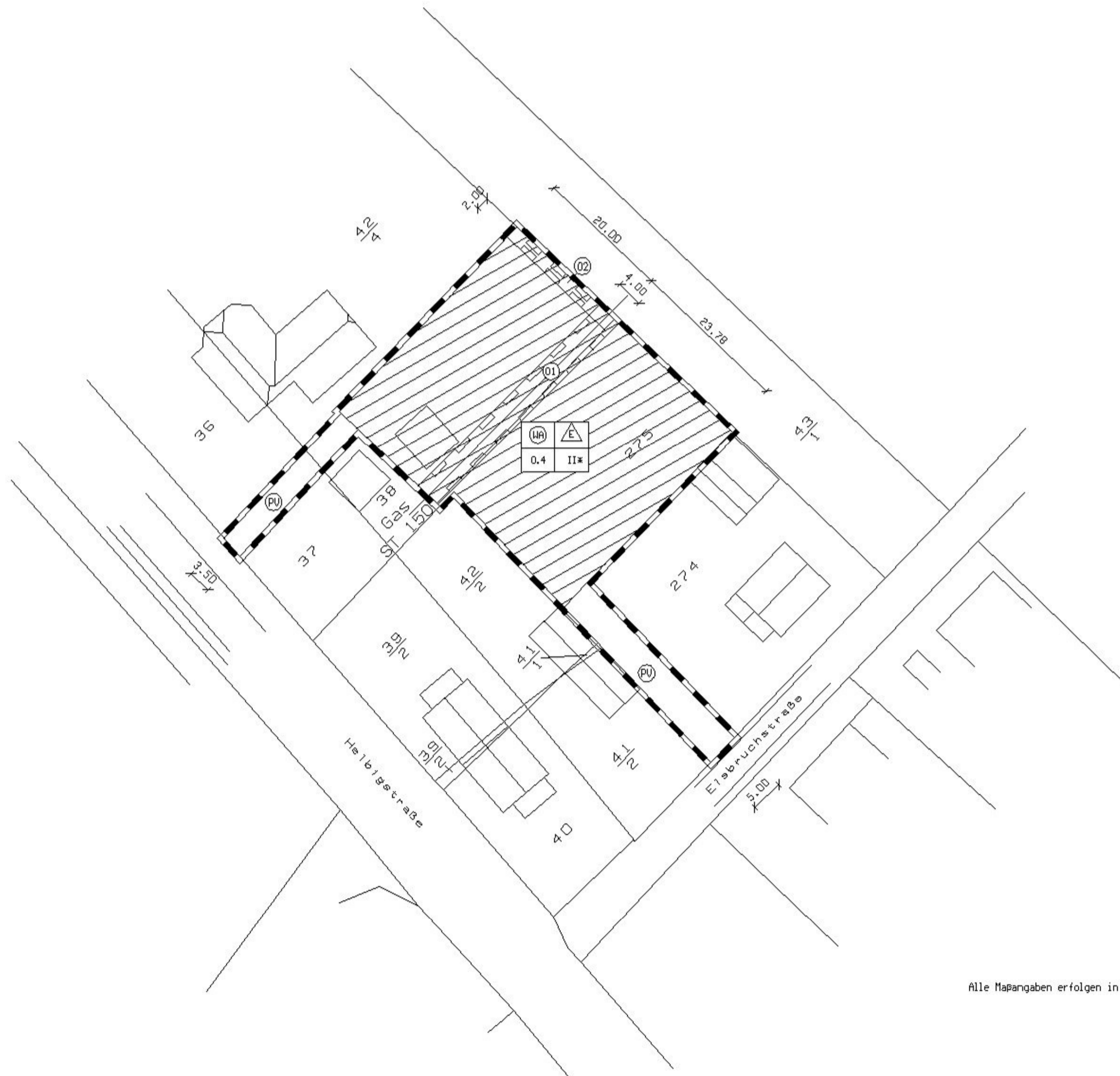
Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise wurden zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf den Planinhalt ergeben sich daraus nicht.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der
 Helbigstraße/Elsbruchstraße"

Satzung

TEIL A: PLANZEICHNUNG



Alle Maßangaben erfolgen in der Einheit [m].



PLANZEICHNERKLÄRUNG

1. Planfestsetzungen

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet - WA
 Par. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 4 BauNVO

2. Maß der baulichen Nutzung

0,4 Grundflächenzahl (GRZ)
 Par. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO
 Par. 19 Abs. 1 (2) BauNVO wird ausgeschlossen.

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
 zulässig 2 Vollgeschosse
 Par. 9 Abs. 1, Nr. 1 BauGB i.V.m. Par. 16 BauNVO
 und Par. 9 Abs. 4, BauGB i.V.m. Par. 81 BbgBO

***** Textfestsetzung beachten

3. Bauweise

E nur Einzelhäuser zulässig
 Par. 9 Abs. 1, Nr. 2 BauGB i.V.m. Par. 22 BauNVO

4. Verkehrsflächen

PU Private Verkehrsfläche
 Par. 9 Abs. 1, Nr. 11 BauGB

5. Sonstige Planzeichen

□ Begrenzung des Geltungsbereiches

01 Beh-, Fahr- und Leitungsrecht (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
 (Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

02 Beh-, Fahr- und Leitungsrecht (wird durch Textfestsetzung näher bestimmt)
 (Par. 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

II. Plangrundlage

amtlicher Lageplan Büro Werner und Beutel
 vom 21.02.2012

TEIL B: TEXT

Auf Grundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 1 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I S. 1509) in Verbindung mit
 - der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) i.d.F. vom 23.01.1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes vom 22.04.1993 (BGBl. I S. 466) und
 - dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (BNatSchG) vom 29.07.2009 (BGBl. I, S. 2542), zuletzt geändert durch Gesetz vom 06.02.2012 (BGBl. I, S. 148)
 - dem Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg (BbgNatSchG) vom 26.05.2004 (GVB. I/2004, Nr. 16, S.350) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 15.07.2010 (GVB. I/2010, Nr. 28)
 - der Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (PlanV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991, S.58) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 22.07.2011 (BGBl. I, S. 1509) wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes festgesetzt:

1. Art der baulichen Nutzung

- (1) Allgemeines Wohngebiet - WA
- (2) Zulässig sind Wohngebäude und nicht störende Handwerksbetriebe. Alle weiteren in Par. 4, Abs. 2 und 3 BauNVO genannten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen sind nicht Bestandteil dieser Satzung.

2. Maß der baulichen Nutzung

- (1) Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei sich das zweite Vollgeschoss im ausgebauten Dachgeschoss befinden muss. Der Dremel darf die Höhe von 1,40 m nicht überschreiten, wobei das Maß von OK Fertigfußboden bis zum gedachten Schnittpunkt der Dachhaut mit der Außenwand als Höhe festgelegt wird.
- (2) Der Par. 19, Abs. 1 (2) der BauNVO wird ausgeschlossen.

3. Beh-, Fahr- und Leitungsrechte

1. Die Fläche 1 ist mit einem Beh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Stadtwerke Schwedt GmbH (Leitungsträger der Gasleitung St 180) zu belasten.
2. Die Fläche 2 ist mit einem Beh-, Fahr- und Leitungsrecht zu Gunsten der Grundstückseigentümer des Planbereichs (Flurstück 275 der Flur 47) zum Bau und Betrieb einer Entwässerungsleitung DT 200 (Überlauf Sickerschächte) zu belasten.

4. Grünfestsetzungen

Im Baugebiet ist je 40 m² neu versiegelter Fläche ein einheimischer Laubbaum lt. Pflanzliste zu pflanzen und zu pflegen. Zu einheimischen Laubbäumen gehören auch Obstbäume. Der minimale Stammumfang der einheimischen Laubbäume muss 10 cm betragen. Für Obstbäume gibt es keine Festlegungen.

Pflanzliste

Spitzahorn	- Acer platanoides	Traubeneiche	- Quercus petraea
Bergahorn	- Acer pseudoplatanus	Stieleiche	- Quercus robur
Sandbirke	- Betula pendula	Silberweide	- Salix alba
Bemeine Esche	- Fraxinus excelsior	Feldulme	- Ulmus minor

sowie alle einheimischen Obstgehölze

HINWEISE

1. Denkmalschutz

Im Plangebiet ist mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit mit bisher unbekanntem Bodendenkmälern zu rechnen. Die Erdarbeiten mit Eingriffstiefen > 0,30 m sind baubegleitend durch einen zugelassenen Archäologen zu überwachen.

2. Risikobereich Hochwasser

Bew. Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 16.05.2012 liegt der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes gemäß Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) im dargestellten Risikobereich Hochwasser. Danach ist in diesem Bereich den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensminimierung besonderes Gewicht beizumessen.

Nach den Erklärungen zum Grundsatz B.3 des LEP B-B soll im Risikobereich Hochwasserschutz eine hochwasserangepasste oder zumindest schadensminimierte Gestaltung künftiger und soweit möglich auch bestehender Infrastrukturanlagen gewährleistet werden. Straßenneubauten sollen so geplant werden, dass sie im Hochwasserfall als sichere Flucht- und Rettungswege geeignet sind.

(Verordnung über den Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B vom 21.03.2009 (BGBl. II S. 186))

VERFAHRENSVERMERKE

1. Die verwendete Planunterlage enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze mit dem ausgewiesenen Stand von nach. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neuzubildenden Grenzen in die Örtlichkeit ist einwandfrei möglich.

Schwedt/Oder, Datum/Siegel ÖBUI

2. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung als Satzung beschlossen. Die Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am gebilligt.

Schwedt/Oder, Datum/Siegel Bürgermeister

3. Die Genehmigung dieser Satzung wurde mit Vertagung der höheren Verwaltungsbehörde vom AZ erteilt.

Schwedt/Oder, Datum/Siegel Bürgermeister

4. Ausfertigung

Die Satzung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt.

Schwedt/Oder, Datum/Siegel Bürgermeister

5. Die Erteilung der Genehmigung der Satzung sowie die Stelle, bei der die Satzung auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am ortsüblich bekannt gemacht worden.

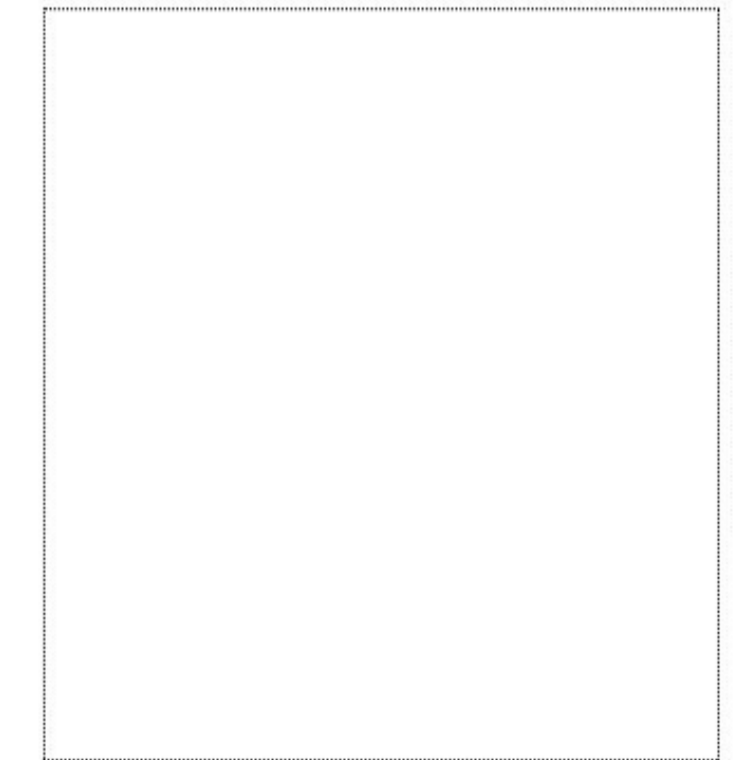
In der Bekanntmachung ist auf die Voraussetzungen für die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung sowie die Rechtsfolgen (Par. 215, Abs. 2, BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (Par. 44, BauGB) hingewiesen worden.

Die Satzung ist am in Kraft getreten.

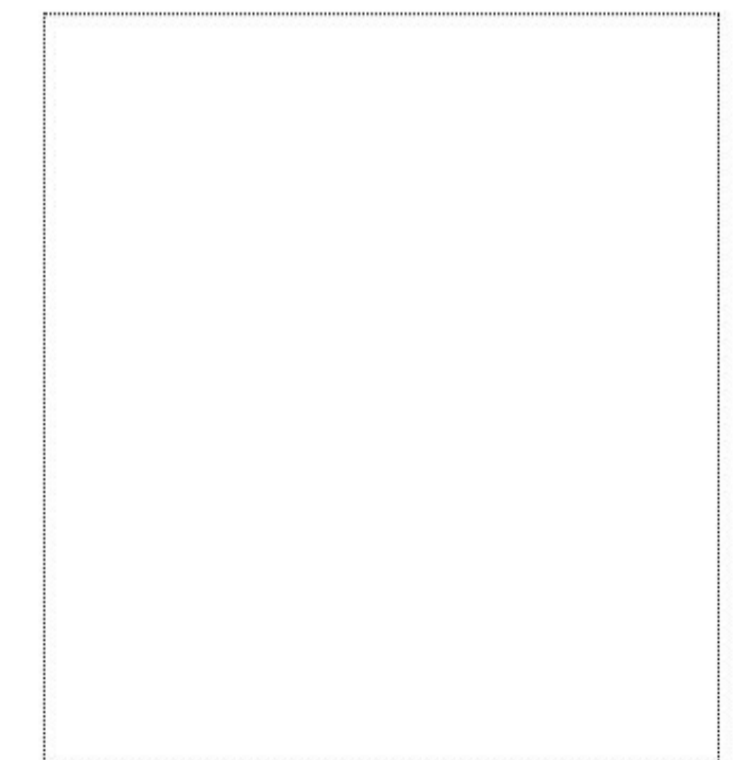
Schwedt/Oder, Datum/Siegel Bürgermeister

Die ausführende Firma hat diese Unterlagen eigenverantwortlich zu prüfen und Unstimmigkeiten vor Baubeginn mit dem Ersteller dieser Unterlage zu klären. Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte gemäß DIN 34 vor. Für nicht abgenommene Bauteile wird keine Haftung übernommen!

Ausschnitt Stadtkarte



Ausschnitt Luftbild



Stadt Schwedt/Oder

Vorhabenbezogener Bebauungsplan
 "Errichtung von zwei Wohngebäuden
 an der Helbigstraße/Elsbruchstraße"

Satzung

Vorhabenträger Herr Rüter Wölter, Helbigstr. 40, 16308 Schwedt
 Frau Schülle, Helbigstr. 60, 16308 Schwedt
 Herr Harant Wölter, Osttrucher. 11, 16308 Schwedt

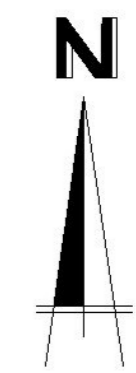
Vermessung Der amtliche Lageplan vom 21.02.2012 wurde durch das Vermessungsbüro Werner & Beutel aus Schwedt erstellt.

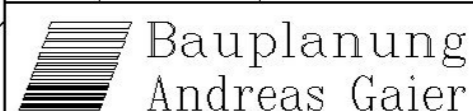
Bauplanung
 Andreas Gaier
 Entwurf - Statistik - Freilassen - Baubetreuung
 16308 Schwedt/Oder - Berliner Allee 17c
 Tel./Fax - 03332/2670080 - 03332/2670086
 e-mail bauplanung-gaier@schwedt.de
 Datum: Juli 2014

Die ausführende Firma hat diese Unterlagen eigenverantwortlich zu prüfen und Unstimmigkeiten vor Baubeginn mit dem Ersteller dieser Unterlage zu klären! Für diese Zeichnung behalten wir uns alle Rechte gemäß DIN 34 vor. Für nicht abgenommene Bauteile wird keine Haftung übernommen!

DN 200 - Überlauf Sickerschächte mit Einleitung in Landgraben
 Grundbuchliche Sicherung des Leitungsrechtes zu Gunsten aller entstehenden Baugrundstücke

grundbuchliche Sicherung des Leitungsrechtes zu Gunsten Flurstück 27a



d		
c		
b		
a		
Index	Datum	Art der Änderung
 Bauplanung Andreas Gaier Entwurf - Statik - Freiflächen - Baubetreuung 16303 Schwedt/Oder - Berliner Allee 17c Tel./Fax = 03332/2670090 - 03332/2670096 e-mail: bauplanung-gaier@schwedt.de		Datum: Juli 2014 Bearbeiter: Gaier Maßstab: 1 : 250
Vorhabenbezogener Bebauungsplan		Vorhabenträger: Herr Günter Wolter Frau Sybille Wolter Herr Hartmut Wolter
16303 Schwedt/Oder Helbigstraße/Elsbruchstraße		
Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhaben- bezogenen Bebauungsplan "Errichtung von zwei Wohngebäuden an der Helbigstraße/Elsbruchstraße"		
Das Urheberrecht an dieser Zeichnung verbleibt bei Herr DI Andreas Gaier.		