

# Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **55/09**

Der Bürgermeister  
Fachbereich:

FB Stadtentwicklung,  
Bauaufsicht und  
Baucontrolling

zur Vorberatung an:

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

Datum:

23. März 2009

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss  
 Stadtverordnetenversammlung

**Betreff:** Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ für die Stadt Schwedt/Oder

## Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat die während der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ vorgebrachten Anregungen von Bürgern, sowie die Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange geprüft und bestätigt das vorgeschlagene Abwägungsergebnis.
2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister, die Bürger sowie die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die Anregungen sowie Stellungnahmen vorgebracht haben, über das Abwägungsergebnis unter Angabe der Gründe in Kenntnis zu setzen.
3. Auf Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB beschließt die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder den Bebauungsplan „Ulmenstück“, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (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 zum Bebauungsplan.
5. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister für die Satzung des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ bei der höheren Verwaltungsbehörde die Genehmigung zu beantragen. Die Erteilung der Genehmigung ist ortsüblich bekannt zu machen, dabei ist anzugeben, wo der Bebauungsplan „Ulmenstück“ mit Begründung während der Dienstzeiten eingesehen und über dessen Inhalt Auskunft erlangt werden kann.

### **Begründung:**

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat am 17. April 2008 auf ihrer 27. Sitzung den Beschluss (Beschluss Nr. 541/27/08) über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanentwurfes „Ulmenstück“ für die Stadt Schwedt/Oder gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ am 14. Mai 2008 veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes in der Zeit vom 26. Mai 2008 bis 30. Juni 2008 über die Ziele und Zwecke der Planung informiert.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der öffentlichen Auslegung zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Die abgegebenen Äußerungen und eingegangenen Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplanes haben zu einer geringfügigen Ergänzung der Planzeichnung geführt.

Die Ergänzung betrifft nur den ZOWA und wurde mit dem ZOWA abgestimmt.

Die inhaltliche Wiedergabe und Auswertung der eingegangenen Äußerungen und abgegebenen Stellungnahmen ist der als Anlage beiliegenden Abwägung zu entnehmen.

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

**Stadt Schwedt/Oder**  
**Bebauungsplan „Ulmenstück“**

**Satzung**

**Bestehend aus: Planzeichnung (Teil A)**  
**Text (Teil B)**  
**Begründung**

März 2009

## **Planzeichnung Teil A**

**Text**

**Teil B**

**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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup> (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 m<sup>2</sup>.

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 m<sup>2</sup> und ist Eigentum der Stadt Schwedt/Oder (Auszug aus der Flurstücksverwaltung, ALB-Daten vom 1.10.2007).

### 1.2.3 Gegenwärtige Flächennutzung und Bauungsstruktur

#### 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 Bauungsstruktur

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 Einfamilienhausneubaugebiet 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 Wohnbauungsstruktur 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 enthaltenen 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 m<sup>2</sup> 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 begrünten 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 m<sup>2</sup> (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 vorhaben-bezogenen 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 Oststuckermärkische Wasser-versorgung 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 ausgelegt.

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, Hauseingangstreppen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig.  
Rechtsgrundlage: § 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.  
Rechtsgrundlage: § 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 m<sup>2</sup> Fläche ein großkroniger Laubbaum anzu-pflanzen. 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

## **Satzung**

Bebauungsplan „Ulmenstück“  
für die Stadt Schwedt/Oder

## **Abwägung**

**der im Rahmen der öffentlichen Auslegung vorgebrachten Anregungen zum  
Bebauungsplanentwurf in der Fassung von Februar 2008**

# **Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Öffentlichkeit, der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Bebauungsplanentwurf „Ulmenstück“ für die Stadt Schwedt/Oder**

## Vorbemerkungen zum Auswertungsvorgang

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 17. April 2008 den Entwurf des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und die Begründung gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

## Statistik

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Ulmenstück“ in der Fassung vom Februar 2008 und die Begründung lagen nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom 26. Mai 2008 bis 30. Juni 2008 öffentlich aus. Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen.

Die Behörden sowie sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 24. April 2008 beteiligt. Von den 9 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 7 schriftliche Rückäußerungen ein.

## Systematik

In tabellarischer Form sind die eingegangenen Rückäußerungen zum Entwurf des Bebauungsplanes aufgeführt. Im Zuge der Prüfung der vorgebrachten Anregungen und Hinweise sind Auswertungsvorschläge erstellt worden.

Die nachfolgende Auswertung berücksichtigt alle eingegangenen Stellungnahmen.

## Abwägungsvorgang

Folgende 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

Alle Träger öffentlicher Belange und Behörden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, äußerten keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes. Die gegebenen Hinweise in den Stellungnahmen des ZOWA haben zu einer geringfügigen Ergänzung der Planzeichnung geführt. Von dieser Ergänzung ist nur der ZOWA betroffen. Mit Schreiben vom 14.11.2008 wurde der ZOWA erneut mit der eingearbeiteten Ergänzung in der Planzeichnung beteiligt.

Liste der beteiligten Träger öffentlicher Belange und Behörden

Lfd. Nr.	sonst. Träger öffentlicher Belange und Behörden	Rückäuße-rung vom	Inhalt der Rückäußerung
1.	Amt Oder-Welse Amtdirektor Gutshof 1 16278 Pinnow	20.05.2008	keine Bedenken
2.	Brandenburg - Vorpommersches Amt Gartz (Oder) Kleine Klosterstraße 153 16307 Gartz (Oder)	09.06.2008	keine Einwände
3.	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Referat GL 6 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	19.05.2008	keine Einwände
4.	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim Paul Wunderlich Haus, Haus D 16225 Eberswalde	keine	
5.	Landkreis Uckermark Bauordnungsamt/Bauplanung Karl-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau	25.06.2008	keine Äußerung zum Plan
6.	Landkreis Uckermark Kataster –und Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	keine	
7.	Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung Wasserplatz 1 16303 Schwedt/Oder	01.08.2007 05.05.2008 14.11.2008	keine Einwände Hinweise zu Anlagen des ZOWA keine Einwände
8.	Stadtwerke Schwedt GmbH Heinersdorfer Damm 55-57 16303 Schwedt/Oder	05.05.2008	keine Einwände
9.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Hauptallee 116/8 15806 Zossen, OT Wünsdorf	13.05.2008 19.06.2008	Hinweise, keine Einwände

Auswertung der Anregung

Amt Oder-Welse  
Amtsleiter  
Gutshof 1  
16278 Pinnow

Lfd. Nr. 1

---

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 20. Mai 2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Gegen die Planungsunterlagen liegen keine Bedenken vor

Auswertung der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

## Auswertung der Anregung

Brandenburg-Vorpommersches Amt  
Gartz (Oder)  
Kleine Klosterstraße 153  
16307 Gartz (Oder)

Lfd. Nr. 2

---

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 09. Juni 2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Es bestehen keine Einwände zu dem Planentwurf mit Begründung.

Auswertung der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Anregung

Land Brandenburg  
Gemeinsame Landesplanungsabteilung  
Referat GL 6  
Müllroser Chaussee 50  
15236 Frankfurt (Oder)

Lfd. Nr. 3

---

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 19. Mai 2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Der vorliegende Planentwurf ist mit den Erfordernissen der Raumordnung vereinbar.

Auswertung der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.



## Auswertung der Anregung

Landkreis Uckermark  
Bauordnungsamt/Bauplanung  
Karl-Marx-Straße 1  
17291 Prenzlau

Lfd. Nr. 5

---

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 25. Juni 2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Keine Äußerung zur Planung seitens der Bauplanung, der Unteren Denkmalschutzbehörde und seitens des Landwirtschafts- und Umweltamtes.

Auswertung der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände.

## Auswertung der Anregung:

Zweckverband  
Ostuckermärkische Wasserversorgung  
und Abwasserbehandlung  
Wasserplatz 1  
16303 Schwedt/Oder

Lfd. Nr. 7

Das Unternehmen ZOWA hat zum Aufstellungsbeschluss sowie zum Bebauungsplanentwurf eine Stellungnahme abgegeben. Der Inhalt der Stellungnahmen wiederholt sich in vielen Teilen und wird deshalb zusammengefasst abgehandelt, d. h. inhaltliche Wiederholungen werden nur einmal als Kurzinhalt der Stellungnahme wiedergegeben.  
Am 26. September 2008 hat das Unternehmen ZOWA seine Stellungnahme zum Entwurf konkretisiert. Diese Stellungnahme wird in der Abwägung berücksichtigt.

Kurzinhalt der Stellungnahme  
zum Aufstellungsbeschluss vom 01.08.2007,  
zum Entwurf des Bebauungsplanes vom 05.05.2008 und vom 26.08.2008 (Aktennotiz über ein Telefongespräch)

1. Im Bereich des Bebauungsplanes auf dem Flurstück 39 befindet sich ein Abwasserpumpwerk einschließlich der zugehörigen Schieber und Steuerungstechnik des ZOWA.
2. Für die weitere Bewirtschaftung, Pflege und Instandhaltung dieser Anlagen ist die gekennzeichnete Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung weiterhin als öffentliche Grundstücksfläche auszuweisen.  
Ein Mitverkauf der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung wird durch das Unternehmen ZOWA nicht mitgetragen.
3. Für spätere Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten am Abwasserpumpwerk ist im ausgewiesenen 5m-Bereich um das Abwasserpumpwerk folgende beschränkte persönliche Dienstbarkeit zugunsten des ZOWA im Grundbuch des Grundstückes zu sichern. Der ZOWA ist berechtigt für Instandhaltungsarbeiten das Grundstück zu betreten und zu nutzen. Der Geländestreifen darf (mit Ausnahme gärtnerischer Kulturen) nur mit Flachwurzlern bepflanzt werden. In dem 5m-Bereich um das Abwasserpumpwerk dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Etwaige Betriebsgeräusche oder Fäkaliengerüche, die vom Abwasserpumpwerk ausgehen, sind durch den Grundstückseigentümer zu dulden.

4. Erst nach der Ausweisung der Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung als öffentliches Grundstück, der Eintragung der beschränkt persönlichen Dienstbarkeit zugunsten des ZOWA im Grundbuch und der Vorlage der erforderlichen Antragsunterlagen des Grundstückseigentümers werden von den bestehenden Trink- und Abwasserleitungen neue Anschlüsse für das Ulmenstück gemäß Satzung des ZOWA hergestellt.
5. Als Straßenbaulasträger weisen wir Sie schon jetzt darauf hin, dass für die Herstellung des Trink- und Abwasseranschlusses umfangreiche Erdarbeiten im öffentlichen Straßenraum erforderlich werden.
6. Für die Anschlüsse des Grundstückes an die zentralen Netze des ZOWA werden nach Vorlage der entsprechenden Unterlagen neue Grundstücksanschlüsse hergestellt. Für die Herstellung des Schmutzwassergrundstücksanschlusses wird entsprechend Beitrags- und Gebührensatzung des ZOWA ein Anschlussbeitrag erhoben.
7. Die Forderung nach Eintragung einer Dienstbarkeit zugunsten des ZOWA ins Grundbuch des Baugrundstückes (5m-Bereich um die Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung) wird zurückgenommen.

Auswertung der Anregungen und Hinweise zum Aufstellungsbeschluss und zum Entwurf des Bebauungsplanes

- zu 1.) Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und ist schon im Entwurf berücksichtigt worden. Der Standort für die Anlagen des ZOWA und der Stadtwerke wurde als „Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung“ im Bebauungsplan festgesetzt.
- zu 2.) Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Forderung des ZOWA wurde berücksichtigt. Mit der Festsetzung „Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung“ ist diese Fläche zum speziellen Gebrauch für die öffentlichen Bedarfsträger bestimmt worden, d. h. diese Fläche wurde einer privatrechtlichen Verfügungsmacht entzogen. Die festgesetzte Fläche für die Versorgungsanlagen bleibt im Eigentum der Stadt Schwedt/Oder.
- zu 3.) Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.
- Die Forderung nach Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch wurde am 26.09.2008 vom Unternehmen ZOWA zurückgezogen.
  - Eine komplette Freihaltung des 5m-Streifens um die Fläche für Versorgungsanlagen von Aufbauten, Bauwerken ist durch die im Entwurf des Bebauungsplanes getroffene Festsetzung nicht garantiert, denn Carports und Garagen sind, wie im Nachbargebiet, auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Um den geforderten Arbeitsraum für spätere Instandhaltungs- und Erneuerungsarbeiten an den Anlagen des ZOWA vorhalten zu können, musste **der Entwurf des Bebauungsplanes in diesem Bereich geändert, bzw. ergänzt werden.**

- zu 4.) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  
Die gegebenen Hinweise zur Fläche für Versorgungsanlagen wurden schon unter Nr. 2 und 3 erläutert und werden im Zusammenhang mit Hinweisen auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen genannt, die keine planungsrelevante Bedeutung haben.
- zu 5.) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  
Die gegebenen Hinweise beziehen sich auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.
- zu 6.) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  
Die gegebenen Hinweise beziehen sich auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.
- zu 7.) Dieser Teil der Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.  
Die Eintragung einer Dienstbarkeit ins Grundbuch des Baugrundstückes zugunsten des ZOWA wird nicht veranlasst.

## Auswertung der Anregung

Stadtwerke Schwedt GmbH  
Heinersdorfer Damm 55-57  
16303 Schwedt/Oder

Lfd. Nr. 8

---

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 05. Mai 2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

Es gibt seitens der Stadtwerke Schwedt GmbH keine Einwände zum Vorhaben.  
Mit dem Schreiben erhalten Sie die Bestandsunterlagen der Medien der Stadtwerke

Auswertung der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine Einwände.  
Die übergebenen Bestandsunterlagen beziehen sich auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

## Auswertung der Anregung

Zentraldienst der Polizei  
Kampfmittelbeseitigungsdienst  
Verwaltungszentrum B  
Hauptallee 116/8  
15806 Zossen, OT Wünsdorf

Lfd. Nr. 9

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 13. Mai 2008 zum Entwurf des Bebauungsplanes:

1. Zur Beplanung des Gebietes bestehen keine grundsätzlichen Einwände.
2. Eine erste Bewertung hat ergeben, dass sich der Planungsbereich in einem kampfmittelbelasteten Gebiet befindet und sich weitere Überprüfungen durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst erforderlich machen. Mit einer gesonderten Mitteilung wird darüber informiert, ob vor Beginn von Erschließungs- und/oder Tiefbauarbeiten Kampfmittelräumungsmaßnahmen notwendig sind.

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 19. Juni 2008

3. Die eingehende Prüfung des Kampfmittelbeseitigungsdienstes hat zum gegenwärtigen Zeitpunkt **keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf der o. g. Fläche ergeben**. Es ist deshalb nicht erforderlich, Maßnahmen der Kampfmittelräumung durchzuführen.
4. Sollten bei Erdarbeiten 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 verboten, entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Diese Fundstelle ist gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.
5. Dieses Schreiben ersetzt ein Protokoll über die Absuche der Vorhabensfläche nach Kampfmitteln als Bescheinigung der Kampfmittelfreiheit.

Auswertung der Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes

- zu 1. – 3.) Diese Teile der Stellungnahme werden zur Kenntnis genommen. Nach eingehender Prüfung durch den Kampfmittelbeseitigungsdienst bestehen zum gegenwärtigen Zeitpunkt keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln auf dem Plangebiet.  
Es werden keine Einwände gegen den Bebauungsplan erhoben.
- zu 4.) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplanentwurf wurde auf die Verfahrensweise mit gefundenen Kampfmitteln (unter Pkt. 1.2.6 Kampfmittelbelastung) hingewiesen.
- zu 5.) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.  
Der gegebene Hinweis bezieht sich auf Formalien bei der Bescheinigung über die Kampfmittelfreiheit, die für künftige bauliche Einzelmaßnahmen zum Tragen kommen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Auswertung der Anregung zur Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes (ergänzte Planzeichnung)

Zweckverband  
Ostuckermärkische Wasserversorgung  
und Abwasserbehandlung  
Wasserplatz 1  
16303 Schwedt/Oder

Lfd. Nr. 7

Kurzinhalt der Stellungnahme zum ergänzten Bebauungsplanentwurf (ergänzte Planzeichnung) vom 14. November 2008

1. Hiermit erhalten Sie unter Beachtung unserer Forderung die Zustimmung zur Ergänzung des Bebauungsplanentwurfes „Ulmenstück.

- Für die weitere Bewirtschaftung, Pflege und Instandhaltung des Abwasserpumpwerkes ist die ausgewiesene Fläche von 8 m x 10 m weiterhin als öffentliche Grundstücksfläche „Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung“ auszuweisen.
- Ein Kauf der Fläche ist durch den Zweckverband nicht geplant.

Auswertung der Stellungnahme zum ergänzten Bebauungsplanentwurf (ergänzte Planzeichnung)

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Das Unternehmen ZOWA stimmt dem ergänzten Bebauungsplanentwurf zu.

Der Forderung des ZOWA nach einem ausreichenden Arbeitsraum für die weitere Bewirtschaftung, Pflege und Instandhaltung des Abwasserpumpwerkes wurde nachgekommen, indem die Fläche „Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung“ im nördlichen Bereich um 8m x 2m vergrößert wurde.

Die Fläche „Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung“ bleibt im Eigentum der Stadt und wurde durch die Festsetzung als Fläche für Versorgungsanlagen mit Zweckbestimmung zum speziellen Gebrauch für die öffentlichen Bedarfsträger bestimmt.

Plan liegt digital nicht vor.