

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat am 25. Januar 2007, auf ihrer 21. Sitzung, den Beschluss (Beschluss-Nr. 417/21/07) über die öffentliche Auslegung des Entwurfes zum Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ für die Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Zützen gefasst. Dieser Beschluss wurde im Amtsblatt der Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ am 14. Februar 2007 veröffentlicht.

Die Öffentlichkeit wurde gemäß § 3 Abs. 2 BauGB im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes mit integriertem Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen in der Zeit vom 1. März 2007 bis 2. April 2007 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 keiner Änderung des Entwurfes des Bebauungsplanes und des Umweltberichtes geführt.

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 den Beschluss über die Satzung kann die Genehmigung der Satzung bei der höheren Verwaltungsbehörde beantragt werden.

STADT SCHWEDT/ODER ORTSTEIL ZÜTZEN

BEBAUUNGSPLAN „AM KORNBLUMENWEG“

SATZUNG

BESTEHEND AUS: PLANZEICHNUNG (TEIL A)

TEXT (TEIL B)

SOWIE BEGRÜNDUNG MIT UMWELTBERICHT

TEIL A: PLANZEICHNUNG

TEIL B: TEXT

STADT SCHWEDT/ODER ORTSTEIL ZÜTZEN

BEGRÜNDUNG ZUR SATZUNG DES BEBAUUNGSPLANES „AM KORNBLUMENWEG“

November 2007

Inhaltsverzeichnis

- 1. Planungsgegenstand**
 - 1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit
 - 1.2 Plangebiet
 - 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. Umweltbericht**
 - 2.1 Einleitung/Veranlassung
 - 2.2 Schutzgutbezogene Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen
 - 2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen
 - 2.4 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen
 - 2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung
 - 2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten
- 3. Planinhalt**
 - 3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen
 - 3.2 Ziele der Planung
 - 3.3 Wesentliche Planinhalte
 - 3.3.1 Begründung der Festsetzungen

- 3.3.2 Auswertung der Beteiligungen
 - 3.3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligungen
 - 3.3.2.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange
 - 3.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung
- 4. Auswirkungen des Bebauungsplanes**
 - 4.1. Bauplanungsrechtliche Auswirkungen
 - 4.2. Städtebauliche Auswirkungen
 - 4.3. Verkehrliche Auswirkungen
 - 4.4. Auswirkungen auf die technische Infrastruktur
 - 4.5. Soziale Auswirkungen
 - 4.6. Auswirkungen auf die Umwelt
 - 4.7. Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung
- 5. Verfahren**
- 6. Rechtsgrundlagen**
- TEIL B Textliche Festsetzungen

1. Planungsgegenstand

1.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Von der Gemeinde Zützen wurde 1995 der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ beschlossen. Die wesentlichsten Teile der Erschließungsanlagen wurden hergestellt und die Grünflächen angelegt, wie z. B. die Baumpflanzungen im nördlichen Randbereich an der Landesstraße L 284 (B 2 alt). So sind in den ersten Jahren viele Grundstücke verkauft und neu bebaut worden.

Jedoch seit geraumer Zeit stagniert der weitere Grundstücksverkauf. In diesem Zusammenhang wurde durch die Stadtverwaltung geprüft, ob alle planungsrechtlichen Möglichkeiten ausgeschöpft wurden, um die freien Grundstücke zu aktivieren und so möglichst attraktiver für Interessenten zu machen.

Die städtebauliche Entwicklung hat gezeigt, dass der Bebauungsplan in bestimmten Festsetzungen nicht den Nachfragekriterien und städtebaulichen Anforderungen optimal entspricht. So ist z. B. nicht zu erwarten, dass nach dem heutigen Erkenntnisstand ein Ansiedlungsbedarf von „Nicht störendem Gewerbe“ auf der Mischgebietsfläche im Norden des Plangebietes auch zukünftig besteht. Hier ist eine Umplanung bzw. Neuplanung erforderlich.

Auf dieser Grundlage hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 16.06.2005 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ für eine Teilfläche (Mischgebietsfläche) aus dem Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Kirschenallee“ beschlossen. Die bisher als Mischgebiet für „Nicht störendes Gewerbe“ ausgewiesene Fläche am Kornblumenweg soll als Allgemeines Wohngebiet für maximal 7 Wohngrundstücke entwickelt und dann bereitgestellt werden, wobei der vorhandene Baucharakter der angrenzenden Wohnbebauung beibehalten werden soll.

1.2 Plangebiet

1.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Auf Grund der Aktualisierung der Flurstücksaufstellung nach Grundbuch wurde aus dem Flurstück 489 (alt) die Flurstücke 607, 608 und 609. Aus dem Flurstück 340/2 (alt) wurden die Flurstücke 610 und 611.

Der räumliche Geltungsbereich umfasst nun die Flurstücke 608 (teilweise) und 611 (teilweise) der Flur 1, der Gemarkung Zützen. Seine Größe beträgt ca. 0,75 ha. Er wird im Osten von einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie den dahinter liegenden Ackerflächen, im Süden durch den Kornblumenweg und der angrenzenden Wohnbebauung, im Westen durch die Ciewener Straße und im Norden durch eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie der Landesstraße L 284 (B 2 alt) begrenzt. Alle an das neue Plangebiet angrenzenden Flächen gehören in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“.

1.2.2 Grundstücks- und Eigentumsverhältnisse

Auf der Grundlage des Auszuges aus der Flurstücksverwaltung (Flurstücksaufstellung nach Grundbuch), wird für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes folgende Verteilung der Eigentumsverhältnisse festgestellt:

Flurstück	Größe in ha	Eigentümer
608 (teilweise)	0,33	Stadt Schwedt/Oder
611 (teilweise)	0,42	Stadt Schwedt/Oder

Die Flurstücke 608 und 611 der Flur 1, Gemarkung Zützen sind in das Unternehmensflur-
bereinigerungsverfahren „Unteres Odertal“, Az: 5 007 J einbezogen worden.

Verfahrensführende Behörde: Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und
Flurneuordnung, Grabowstraße 33 in 17291 Prenzlau (hat keine Auswirkungen auf die
Planinhalte).

1.2.3 Gegenwärtige Flächenutzung und Bebauungsstruktur

Flächennutzung

Der Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ weist für den zu überplanenden Bereich
ein Mischgebiet (§ 6 BauNVO) aus. Da diese Festsetzung bisher nicht realisiert wurde, wird die
Fläche weiterhin landwirtschaftlich genutzt.

Landschaftsbild und Bebauungsstruktur

Die Fläche des Plangebietes, ehemals Ackerland, ist heute eine Brachfläche. Bebauungen im
Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ sind nicht vorhanden.

1.2.4 Erschließung

Die Erschließungsanlagen für das Plangebiet wurden schon im Rahmen der Realisierung des
Bebauungsplanes Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ hergestellt. Das Plangebiet ist über die
Straße „Kornblumenweg“ 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. Eine gesonderte Munitionsfreiheitsbescheinigung ist daher nicht erforderlich. Sollten
dennoch Kampfmittel gefunden werden, ist es nach § 3 Abs. 1 Nr. 1 der Ordnungsbe-
hördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel (Kampfmittelverord-
nung 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 verändern. 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 „Am Kornblumenweg“ wird das im Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ festgesetzte Mischgebiet als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das neue Wohngebiet befindet sich im Einflussbereich der Landesstraße L 284 (B 2 alt), von der Verkehrslärmimmissionen ausgehen, die auf das Plangebiet einwirken.

Aus diesem Grund wurde von der Stadt Schwedt/Oder ein schalltechnisches Gutachten, welches die im Plangebiet zu erwartenden Lärmimmissionen ermittelt, in Auftrag gegeben. Ergebnis der Untersuchung war, dass im geplanten WA Verkehrslärmimmissionen wirken, die die Richtwerte des Beiblattes „Schutz im Städtebau, Berechnungsverfahren, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“ überschreiten. Aus immissionsschutzrechtlichen Gründen wurden deshalb geeignete Schallschutzmaßnahmen untersucht.

Das vorliegende schalltechnische Gutachten ließ erkennen, dass aktive Schallschutzmaßnahmen in Form von Schutzwällen oder –wänden in diesem Fall nicht empfehlenswert sind, weil die Realisierung zu kostenintensiv ist und weil sie keine ausreichende Wirkung für alle Immissionspunkte besitzen. Eine genaue Beurteilung der Immissionssituation ergab, dass auf eine Festsetzung der erforderlichen bewerteten Schalldämmmaße der Außenfassaden von Gebäuden auf der Fläche „Neues WA“ verzichtet werden kann. Festsetzungen für das erforderliche Schalldämm-Maß $R_{w,res}$ der gesamten Außenwand im Bebauungsplan sind nur sinnvoll, wenn sie Anforderungen ergeben, die über den Stand der Technik hinausgehen. Ein resultierendes Schalldämm-Maße $R_{w,res}$ von 35 dB entspricht dem heutigen Stand der Technik. Als textliche Festsetzung ist jedoch die Forderung von Schall gedämmten Lüftungseinrichtungen an den Fassaden, die nicht eindeutig der Landesstraße L 284 abgewandt liegen, in den Bebauungsplan aufzunehmen.

1.3 Planerische Ausgangssituation

Kommunales Entwicklungskonzept zum Stadtumbau, Stand Februar 2004

Im Gegensatz zur Kernstadt, wo Wohnen vorrangig in Mietwohnungen möglich ist, sind die Ortsteile durch das Wohnen in Eigenheimen geprägt. So sind seit Anfang der neunziger Jahre schätzungsweise 250 Eigenheime neu, teils in neuen Baugebieten, teils innerhalb der vorgefundenen Struktur entstanden. Rechtskräftige Bebauungspläne mit unterschiedlich großen Reserven gibt es in Gatow, Zützen, Heinersdorf und Vierraden.

Prognose des Wohnungsbedarfes

Auf Grund der besonderen Geschichte und Struktur der Stadt Schwedt/Oder wird sie eine „Mieterstadt“ bleiben. Gleichwohl ist der Anteil der bewohnten Mietwohnungen seit 1993 von 97 % auf 85 % zurückgegangen und eine weitere Verschiebung zu Gunsten des selbst genutzten Eigentums ist zu erwarten.

Für die Ortsteile Schwedts, außer Vierraden, ist festzustellen, dass keine die Marke von 1.000 Einwohnern überschreitet.

Der landwirtschaftliche Erwerb ist nicht mehr die funktionelle Hauptausrichtung, die Ortsteile sind „Wohndörfer“. In unterschiedlichem Ausmaß hat sich diese Situation mit dem Zuzug entwickelt. Infrastrukturell sind die Ortsteile stark auf die Kernstadt bezogen.

Nach geografischer Lage gehört der Ortsteil Zützen, wie auch Criewen und Gatow, zu den Ortsteilen am Nationalpark „Unteres Odertal“. Durch die Lage am Nationalpark weisen sie eine große Attraktivität als Wohnstandort auf.

Sichtbar hat sich in den letzten 15 Jahren die Wohnnutzung als Schwerpunkt der Ortsteilfunktion herausgebildet.

Flächennutzungsplan Zützen

Der Flächennutzungsplan in der Fassung vom Dezember 1991 stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Gemischte Baufläche dar. Unmittelbar im Anschluss an die Gemischte Baufläche ist eine Eingrünung in Form von Wald und Grünflächen dargestellt.

Abb. 1 Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan 12/1991

Die geplante Änderung der Gemischten Baufläche in ein Allgemeines Wohngebiet weicht von der Darstellung dieses Flächennutzungsplanes ab. Da die Stadt beabsichtigt, einen Flächennutzungsplan für die Gesamtstadt aufzustellen, wird eine Änderung des eigenständigen Flächennutzungsplanes des Ortsteils Zützen nicht durchgeführt.
Die Festsetzung des Bebauungsplanes wird im Rahmen des Aufstellungsverfahrens in den Flächennutzungsplan der Gesamtstadt aufgenommen.

2. Umweltbericht

2.1 Einleitung/Veranlassung

Im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ ist die Fläche zwischen der Landesstraße L 284 (ehem. B 2) und dem Kornblumenweg in einer Tiefe von 57 m als Mischgebiet (§ 6 Bau NVO) festgesetzt.

Da es zu der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzung keine Nachfrage gab, soll die Mischgebietsfläche nun für die Errichtung von Einfamilienhäusern vorbereitet werden.

Die vorgesehene Nutzung kann über die Änderung der bestehenden Satzung oder auch über die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes für den betroffenen Bereich planungsrechtlich gesichert werden.

Auf ihrer Sitzung am 16.06.2005 hat die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder die weitere Entwicklung dieses Bereiches über die Aufstellung eines eigenständigen Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ beschlossen.

Entsprechend § 2 Abs. 4 Satz 1, § 2a BauGB ist parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplanes grundsätzlich eine förmliche Umweltprüfung durchzuführen. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht darzustellen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine ca. 0,75 ha große Fläche, die begrenzt wird durch:

Im Norden: eine Ackerfläche (im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ eine Maßnahmefläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB) und die anschließende Landesstraße L 284,

Im Osten: eine landwirtschaftliche Nutzfläche (im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ als Maßnahmefläche nach § 9 (1) Nr. 20 BauGB),

im Süden: den Kornblumenweg,

im Westen: die Criewener Straße.

Den Geltungsbereich bilden die Flurstücke 608 teilweise und 611 teilweise der Flur 1, der Gemarkung Zützen.

Im Rahmen der Überplanung des Teilbereiches des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ wird kein weiteres „Grünordnerisches Fachgutachten“ in Auftrag gegeben. Die Aussagen des Umweltberichtes beziehen sich deshalb auf den Inhalt des Fachgutachtens des Planungsbüros

arbos Landschaftsarchitekten
Greis-Koster-Metzger
Danziger Straße 35a
20099 Hamburg

vom 20. Juli 1995 zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“.

2.2 Schutzgutbezogene Beschreibung des Bestandes und Bewertung der Umweltauswirkungen

Schutzgut Mensch

In unmittelbarer Umgebung des Plangebietes befindet sich das Wohngebiet „Kirschenallee“, das durch die Einfamilienhausbebauung geprägt ist. Nordöstlich wird das Plangebiet durch die Landesstraße L 284 tangiert. Auswirkungen der Straße auf den zukünftigen Wohnstandort wurden in einem Lärmschutzgutachten ermittelt. Das Gutachten beinhaltet die Maßnahmen, die erforderlich sind, um erhebliche Auswirkungen zu vermeiden (siehe Punkt 1.2.7 Immissionen/ Punkt 2.3 Schutzgut Mensch).

Schutzgut Boden

Das grünordnerische Fachgutachten zum B-Plan „Kirschenallee“ sagt aus, dass im Plangebiet Sandböden bzw. anlehmiger Sand anstehen. Da reine Sandböden über eine geringere Pufferkapazität verfügen, gelangen mögliche Verunreinigungen, wie Dünger, Pestizide usw. schneller in das Grundwasser. Der im Plangebiet „Am Kornblumenweg“ anstehende Boden ist damit auch als empfindlich gegenüber Schadstoffeinträgen anzusehen.

Schutzgut Wasser

Dem grünordnerischen Fachgutachten zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ ist zu entnehmen, dass Sondierungsbohrungen Wasserstände von 5 – 6 m u. NN ergaben. Schlussfolgernd wird ausgesagt, dass es im Plangebiet nur im Senkbereich in ungünstigen hydrologischen Situationen kurzfristig zu Grundwasserständen bis zu 1 m unter OKA kommen kann. Oberflächengewässer existieren im Plangebiet nicht. Von Beeinträchtigungen des Schutzgutes Wasser über die im B-Plan „alt“ ermittelten hinaus ist nicht auszugehen.

Schutzgut Flora/Fauna

Das Plangebiet wurde im grünordnerischen Fachgutachten als Ackerbrache (09140 LB nach Brandenburg, Kartierschlüssel) kartiert. An diesem Zustand hat sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt nichts geändert.

Da sich das Plangebiet zwischen Landesstraße L 284 und dem vorhandenen Wohngebiet befindet, ist davon auszugehen, dass Lebensräume größerer wild lebender Tiere (Reh, Wildschwein, Fuchs usw.) nicht beeinträchtigt werden. Lebensräume kleiner Tiere (Maus, Käfer, Insekten usw.) werden bei Inanspruchnahme der Flächen betroffen sein. Durch die Umsetzung des B-Planes werden keine weiteren Beeinträchtigungen erwartet.

Schutzgut Klima/Luft

Im grünordnerischen Fachgutachten zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ wird ausgesagt, dass mit der Bebauung der Flächen das ursprünglich anstehende Freilandklima (niedrigere Tagestemperatur, Kaltluftbild, gute Durchlüftung) verloren geht. Erforderliche Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen für diesen Eingriff wurden bei der Umsetzung des B-Planes „Wohngebiet Kirschenallee“ ausgeglichen, so dass im Rahmen des Umweltberichtes zum B-Plan keine Aussagen mehr erfolgen.

Schutzgut Landschaftsbild

Da mit der Umsetzung des B-Planes „Wohngebiet Kirschenallee“ die im grünordnerischen Fachgutachten beschriebenen Auswirkungen auf das Landschaftsbild Realität geworden sind, ist von keiner weiteren Beeinträchtigung des Landschaftsbildes auszugehen.

2.3 Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Schutzgut Mensch

Im Vorfeld der beabsichtigten Planung wurden die Auswirkungen der das Plangebiet tangierenden Landesstraße L 284 auf den vorgesehenen Wohnstandort ermittelt. Das beauftragte schalltechnische Gutachten wies für die gesamte Fläche des Plangebietes Überschreitungen des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes für WA-Gebiete nach DIN 18005 nach. Um die geforderten Richtwerte einzuhalten, wird im Bebauungsplan festgesetzt, dass Fassaden von Wohnräumen, die dem dauerhaften Aufenthalt von Menschen dienen und nicht von der Landesstraße L 284 abgewandt liegen, mit schalldämmenden Lüftungseinrichtungen zu versehen sind.

Schutzgut Boden

Der B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ wies den gesamten Geltungsbereich von 0,75 ha des B-Planes „Am Kornblumenweg“ als Mischgebiet aus. Davon waren

für 0,32 ha die Grundflächenzahl 0,4 und
für 0,43 ha die Grundflächenzahl 0,6

festgesetzt.

Damit ermöglichte der B-Plan die

Versiegelung von 0,32 ha x 0,4 = 0,128 ha
0,43 ha x 0,6 = 0,258 ha
0,386 ha entspricht 0,4 ha

Durch die Neuplanung wird mit Festsetzung eines Allgemeinen Wohngebietes nur noch eine Baufläche von 0,2806 ha und eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt. Die verbleibende Restfläche von 0,4694 ha wird als private Grünfläche festgesetzt.

Neue mögliche Versiegelung: $0,4 \times 0,2806 \text{ ha} = 0,11 \text{ ha}$

Durch die Neubepanung der Teilfläche wird eine planerische **Entsiegelung** von $(0,386 \text{ ha} - 0,112 \text{ ha} = 0,274 \text{ ha})$ **ca. 0,274 ha** vorgenommen.

Da die mit dem B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ ermöglichten Eingriffe bereits ausgeglichen wurden, entsteht mit der Überplanung des Teilbereiches ein positives Guthaben an versiegelter Fläche. Das Guthaben von **0,274 ha** soll später bei einer anderen, zurzeit noch nicht bekannten Planung eingesetzt werden.

Schutzgut Wasser

Beeinträchtigungen auf die Grundwasser-Neubildung werden im Vergleich zum B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ wie folgt reduziert.

Durch die Neufestsetzung als WA und private Grünfläche erfolgt eine Reduzierung der möglichen Versiegelungsflächen von 0,274 ha. Damit ergibt sich für das Schutzgut Wasser eine positive Bilanz.

Schutzgut Flora/Fauna

Durch die Neuplanung und Ausweisung eines Wohngebietes und einer privaten Grünfläche werden über eine mögliche Bepflanzung der nicht bebaubaren Flächen zusätzliche Lebensräume für Pflanzen und Tiere entstehen. Mindestbepflanzungen der nichtüberbaubaren Grundstücksflächen (1 Baum je angefangene 250 m² Baugebietsfläche) sowie Fassadenbegrünung an Nebengebäuden werden im B-Plan neu festgesetzt. Es ergibt sich für dieses Schutzgut eine positive Bilanz.

2.4 Maßnahmen zur Überwachung erheblicher Umweltauswirkungen

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden erhebliche Auswirkungen nur durch die Nähe der Landesstraße L 284 mit der Überschreitungen des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes nach DIN 18005 (s. 2.3 Schutzgut Mensch) festgestellt. Nach Umsetzung der Planung (Errichtung der Bebauung) und Realisierung der passiven Lärmschutzmaßnahmen sind die von der Landesstraße L 284 ausgehenden Immissionen erneut zu überprüfen.

2.5 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Im Rahmen des Umweltberichtes wurden die schutzgutbezogenen Auswirkungen der Planung im Vergleich zum rechtskräftigen B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ für den festgelegten Geltungsbereich ermittelt. Zum Abschluss der Untersuchung können die folgenden Ergebnisse zusammengefasst werden:

- positive Auswirkungen:

Schutzgut Boden

Durch die Neuplanung wird die mögliche Versiegelung im Geltungsbereich von 0,386 ha (im MI) auf 0,112 ha (im WA) reduziert. Es verbleibt ein Plus von 0,274 ha.

Schutzgut Wasser

Die Reduzierung der versiegelten Flächen (s. Schutzgut Boden) wirkt sich positiv auf die Grundwasserneubildung aus.

Schutzgut Flora/Fauna

Die Ausweisung der privaten Grünflächen ermöglicht die Entwicklung zusätzlicher Lebensräume für Pflanzen und Tiere.

- negative Auswirkungen:

Schutzgut Mensch

Das beauftragte schalltechnische Gutachten erbrachte als Auswirkung der Nähe der L 284 eine Überschreitung des gebietsbezogenen Immissionsrichtwertes für das Wohnen nach DIN 18005. Die erforderliche Wohnqualität wird über die Festsetzung passiver Lärmschutzmaßnahmen gesichert (s. 2.3 Schutzgut Mensch).

Für die Schutzgüter Luft/Klima und Landschaftsbild ergeben sich durch die Neuplanung keine Veränderungen. Da die für den B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ ermittelten Eingriffe durch Realisierung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen bereits ausgeglichen sind, wird durch die Neuplanung eine positive Bilanz erreicht. Während die positiven Auswirkungen auf die Schutzgüter Wasser, Flora/Fauna unberücksichtigt bleiben können, soll das Plus von 0,274 ha an unversiegeltem Boden als Ausgleich für eine andere Planung eingesetzt werden.

2.6 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die hier vorgesehene Umnutzung bezieht sich auf eine schon erschlossene zur Bebauung vorgesehene Fläche.

Die Planung an anderer Stelle zu realisieren hätte zur Folge, dass neue Erschließungsanlagen errichtet werden müssten und damit weitere Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu erwarten wären.

Bei Nichtdurchführung des B-Planes „Am Kornblumenweg“ an dieser Stelle würden die vormals getroffenen Festsetzungen für diese Fläche weiterhin ihre Gültigkeit behalten, was bei Realisierung einen höheren Eingriff in Natur und Landschaft bedeuten würde.

.....

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung, Umweltbericht und den wesentlichen bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen lagen in der Zeit vom 1. März 2007 bis 2. April 2007 aus. Im Rahmen dieser öffentlichen Auslegung und der gleichzeitig durchgeführten Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden keine neuen Stellungnahmen abgegeben, die umweltrelevante Erkenntnisse, Hinweise oder Anregungen zum Inhalt hatten. Somit wurden keine weiteren umweltrelevanten Aussagen im Umweltbericht aufgenommen.

3. Planinhalt

3.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Zützen wurde im Jahr 2001 in die Stadt Schwedt/Oder eingemeindet. Die im B-Plangebiet „Wohngebiet Kirschenallee“ ausgewiesenen Wohnbaugrundstücke wurden zum größten Teil realisiert. Keine Interessenten konnten aber bis heute für das ausgewiesene Mischgebiet im Norden des Plangebietes gefunden werden. Auf Grund dieser Tatsache soll die Mischgebietsfläche neu geplant werden.

3.2 Ziele der Planung

Die durch den B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ geprägte Wohnbebauungsstruktur soll mit der geplanten Bebauung fortgesetzt werden. Die künftige Nutzung der Bauflächen soll vom Wohnen bestimmt werden.

3.3 Wesentliche Planinhalte

Das Plangebiet wird als Allgemeines Wohngebiet ausgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung von Grundflächenzahlen sowie der Anzahl der zulässigen Vollgeschosse als Höchstmaß bestimmt. In Ergänzung der Planzeichnung werden bauplanungs- und bauordnungsrechtliche textliche Festsetzungen getroffen.

Die mögliche Grundstücksgliederung, Grundstücksaufteilung und die daraus resultierende Bebauung wurde in Varianten untersucht und dargestellt.

Variante I

Die Baugrenze wurde so festgesetzt, dass die daraus resultierende Bebauung durch die Straße „Kornblumenweg“ verkehrstechnisch erschlossen wird. Es können max. fünf Baugrundstücke gebildet werden.

Flächennutzung Variante I		
Wohnbaufläche in m ²	Grünfläche in m ²	Summe der einzelnen Flächen in m ²
2.806,0	4.694,0	7.500,0

Abb. Städtebauliches Konzept
(ausgearbeitete Vorzugsvariante I)

Variante II

Die Baugrenze wurde im Vergleich zur Variante I im Osten des Plangebietes in nördlicher Richtung erweitert. Es können damit max. 7 Baugrundstücke gebildet werden. Für diese Bebauungsvariante muss aber eine zusätzliche Verkehrsfläche für die Erschließung der nicht am „Kornblumenweg“ angrenzenden Baugrundstücke ausgewiesen werden.

Flächennutzung Variante II			
Wohnbaufläche in m ²	Verkehrsfläche in m ²	Grünfläche in m ²	Summe der einzelnen Flächen in m ²
3.887,0	107,0	3.506,0	7.500,0

Abb. Städtebauliches Konzept
(Variante II)

Zusammenfassung

Mit der Realisierung der Bebauungsvariante I entstehen für die Stadt Schwedt/Oder gegenüber der Bebauungsvariante II keine zusätzlichen Erschließungskosten, die sich dann auch im Grundstückspreis widerspiegeln würden.

Städtebaulich wird mit der angedachten Bebauung der Variante I ein harmonischer Abschluss des gesamten Bebauungsgebietes erreicht.

In der Bebauungsvariante II wird städtebaulich eine zweite, hinterliegende Bebauungsreihe angefangen, so dass eine noch nicht beendete Bebauung suggeriert wird.

Aus den oben genannten Gründen wird der Variante I den Vorzug gegeben und weiter als Bebauungsplan bearbeitet.

Der notwendige Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft wurde schon mit dem B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ erbracht (s. Umweltbericht).

3.3.1 Begründung der Festsetzungen

Teil A: Festsetzung der Planzeichnung

Art der baulichen Nutzung

Die Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ entspricht den im Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan formulierten Planungszielen. Sie berücksichtigt die im B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“ vorgegebenen und realisierten Strukturen. Mit der Festsetzung „Allgemeines Wohngebiet“ werden über die grundsätzliche Nutzungsbestimmung des Wohnens hinaus die der Versorgung des Gebietes dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften, nicht störende Handwerksbetriebe sowie Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke allgemein zugelassen.

Darüber hinaus werden in diesem Baugebiet, im Rahmen der Verträglichkeit mit dem Wohnen die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 BauNVO, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe zugelassen und die Tankstellen ausgeschlossen (s. textl. Festsetzungen).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen unter Verwendung von Baugrenzen wird eine Zonierung des Plangebietes vorbereitet. Zum Kornblumenweg wird die Einhaltung einer 5 m breiten Vorgartenzone festgesetzt.

Grundsätzlich sollen auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht ausgeschlossen sein. Mit Ausnahme der Vorgartenbereiche werden deshalb zu den nicht überbaubaren Grundstücksflächen keine weiteren Festsetzungen getroffen.

Zur Wahrung eines einheitlichen städtebaulichen Erscheinungsbildes der Vorgartenbereiche wird die Errichtung von Carports und Garagen ausgeschlossen.

Verkehrsflächen

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

Private Grünflächen

Die Festsetzung privater Grünflächen dient der Sicherung unbebauter Vegetationsflächen innerhalb des Plangebietes. Die jeweils von Bebauung freizuhaltenen Gartenflächen der einzelnen Grundstücke werden somit strukturiert und zu zusammenhängenden Freiflächen gebündelt.

Ihre Wirksamkeit für die Schutzgüter von Natur und Landschaft kann somit aufgewertet werden. Sie tragen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft bei.

Teil B: Textliche Festsetzungen

1. **In dem allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.**

Die Anlage einer Tankstelle beansprucht eine größere zusammenhängende Fläche. Es ist mit einem regen Ziel- und Quellverkehr zu rechnen. Dieses ist jedoch mit der beabsichtigten ruhebedürftigen Wohnnutzung nicht vereinbar.

2. **Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf und der Dremmel nicht höher als 1,0 m ist.**

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Grundflächenzahl die Zahl der Vollgeschosse bestimmt. Städtebaulich nicht gewollte Höhenentwicklungen sollen damit ausgeschlossen werden. In Anlehnung an die vorhandene Bebauung wird eine Einfamilienhausbebauung angestrebt. 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 allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.**

Gemäß § 16 der Baunutzungsverordnung wird in Verbindung mit der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse eine Grundflächenzahl bestimmt. Um eine sich an die vorhandene Bebauung anlehrende Bebauung für das neue WA zu gewährleisten, wurde für die relativ kleinen Baugrundstücke eine Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.

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

Hiermit werden zulässige Ausnahmen gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO 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 in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.**

Diese Festsetzung soll u. a. ein städtebaulich nicht gewolltes, zu nahes Heranrücken von Carports und Garagen an die Straßenbegrenzung und damit in den Vorgartenbereich verhindern.

6. **Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Bei je vier Stellplätzen ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.**

Für den Fall der Errichtung großflächiger Stellplatzanlagen (was bei einer Bebauung mit Einfamilienhäusern allerdings nur in Ausnahmefällen zu erwarten ist), werden Anpflanzungsgebote ohne standörtliche Festsetzung für Stellplatzanlagen getroffen, wonach zur Eingrünung des ruhenden Verkehrs für jeweils vier angefangene ebenerdige Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen ist. Zusätzlich sind die Flächen durch Pflanzinseln zu gliedern. Die Mindestbegrünung der Stellplatzflächen verhindert durch die Beschattung der Stellplätze eine starke Aufheizung der Flächen und minimiert die Eingriffe in das Lokalklima.

7. **Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht eindeutig der Landesstraße L 284 abgewandt sind, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden (gefordertes Schalldämm-Maß des Fensters : $R_{W, \text{Fenster}} = 30 \text{ dB}$, geforderte Schallschutzklasse des Fensters nach VDI 2719: SK= 2).**

Das in Auftrag gegebene schalltechnische Gutachten für das B-Plangebiet ergab, dass bis annähernd zur Hälfte in die Fläche „Neues WA „ ein Lärmpegelbereich III wirkt. In Auswertung der Geräuschbelastung für diesen Bereich wurden für die gesamte Fläche „Neues WA“ schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für Schlaf- und Kinderzimmer, deren Außenwände nicht eindeutig der Landesstraße abgewandt sind, vorgesehen.

8. **Balkone und Terrassen sind nur auf den lärmabgewandten Seiten zu errichten.**

Mit dieser Festsetzung soll der vorbeugende Schutz vor Immissionen (Verkehrslärm) sichergestellt werden, so dass ruhige Außenwohnbereiche geschaffen werden.

9. **Im „Allgemeinen Wohngebiet“ (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 qm Baugebietsfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.**

Im B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ war das jetzige Bebauungsplangebiet „Am Kornblumenweg“ ebenfalls zur Bebauung vorgesehen. Der mögliche Versiegelungsgrad der Baugrundstücke war auf Grund der ausgewiesenen GRZ höher als jetzt. Die durch die mögliche Bebauung verursachten Eingriffe wurden im Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Kirschenallee“ erfasst und ausgeglichen.

Die Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Bäumen war nicht Gegenstand der Festsetzung im B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“. Diese Festsetzung wurde in den B-Plan „Am Kornblumenweg“ zusätzlich aufgenommen.

Zur Sicherung eines Mindestanteils an Begrünung sind die nicht überbaubaren bzw. nicht für Nebenanlagen gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO nutzbaren Grundstücksflächen als Vegetationsflächen anzulegen und auf Dauer gärtnerisch zu unterhalten. Die Festsetzung dient der Minderung bzw. dem Ausgleich von Eingriffen in Natur und Landschaft.

10. **Fassadenabschnitte von Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt eine Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.**

Im B-Plan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ war das jetzige Bebauungsplangebiet „Am Kornblumenweg“ ebenfalls zur Bebauung vorgesehen. Der mögliche Versiegelungsgrad der Baugrundstücke war auf Grund der ausgewiesenen GRZ höher als jetzt. Die durch die mögliche Bebauung verursachten Eingriffe wurden im Bebauungsplanverfahren „Wohngebiet Kirschenallee“ erfasst und ausgeglichen. Die Mindestbepflanzung von Fassadenabschnitten der Nebengebäude mit Rank- und Kletterpflanzen war nicht Gegenstand der Festsetzungen im B-Plan „Wohngebiet Kirschenallee“. Diese Festsetzung wurde in den B-Plan „Am Kornblumenweg“ zusätzlich aufgenommen.

Die Verpflichtung zur Begrünung von Fassadenabschnitten der Nebengebäude gilt für großflächige, ungegliederte Außenwände ohne Fenster- und Türöffnungen. Im geplanten Wohngebiet gilt dies insbesondere für rückwärtige Außenwände von Doppelgaragen. Die Fassadenbegrünung dient der besseren Einbindung der Baukörper in das Landschafts- und Siedlungsbild, der Entlastung des Lokalklimas und bereichert die im WA vorhandenen Biotopstrukturen.

11. **Für Neupflanzungen sind Bäume ab einem Mindeststammumfang von 12/14 cm anrechenbar.**

Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Salix rubens	Hohe Weide
Acer platanoides	Spitzahorn	Tilia cordata	Winterlinde
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Ulmus glabra	Bergulme
Carpinus betulus	Hainbuche	Ulmus laevis	Flatterulme
Fagus sylvatica	Rotbuche	Ulmus minor	Feldulme
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche	Malus domestica	Apfel
Prunus avium	Vogelkirsche	Pyrus communis	Birne
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Cydonia oblonga	Quitte
Quercus petraea	Traubeneiche	Prunus avium	Süßkirsche
Quercus robur	Stieleiche	Prunus cerasus	Sauerkirsche
Salix alba	Silberweide	Prunus domestica	Pflaume

Sträucher

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel	Rhamnus catharticus	Kreuzdorn
Corylus avellana	Haselnuss	Rhamnus frangula	Faulbaum
Crataegus laevigata	Weißdorn	Rosa cania agg.	Hundsrose
agg.zweigriffiger			
Crataegus monogyna	eingriffiger Weißdorn	Rubus caesius	Kratzbeere
Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch	Rubus fruticosus	gewöhnl.
			Brombeere
Hedera helix	Gemeiner Efeu	Salix caprea	Salweide
Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche	Sambucus nigra	Schwarzer
			Holunder
Prunus avium	Vogelkirsche	Viburnum opulus	gewöhnl.
			Schneeball
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	sowie alle Arten an Obstgehölzen	
Prunus spinosa	Schlehe		

Damit die Gehölze kurzfristig ihre Aufgabe der Biotopfunktionen, des klein-klimatischen Ausgleichs, der optischen Auflockerung und der Einbindung wahrnehmen können, werden für die festgesetzten Baumpflanzungen Mindest-pflanzgrößen vorgegeben. Für die Gehölzpflanzungen sind standortgerechte Arten der Pflanzliste zu verwenden, um die Lebensraumstrukturen anzureichern und eine Aufwertung der Flächen für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz zu gewährleisten. Die Mindestpflanzgrößen wurden vom Bebauungsplan Nr. 1 „Wohngebiet Kirschenallee“ übernommen.

3.3.2 Auswertung der Beteiligungen

3.3.2.1 Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ in der Zeit vom 14. September 2005 bis zum 20. Oktober 2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder (Rathaus I) statt.

Im Ergebnis dieser ersten Beteiligungsphase der Öffentlichkeit ging eine schriftliche Stellungnahme des Ortsbeirates Zützen ein.

Die Stellungnahme des Ortsbeirates beinhaltet zum einen die Errichtung eines Erdwalles parallel zur Landesstraße 284 auf einer Fläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“, zum anderen schlägt der Ortsbeirat vor, die geplante Wohnbebauung um 4 m in Richtung Landesstraße zu verschieben, um Flächen für den ruhenden Verkehr zu erhalten. Hinweise wurden noch für das Flurstück 490 gegeben.

Der gewünschte Erdwall liegt außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes und kann somit durch diesen nicht geregelt werden. Die Anregung zur Schaffung von Flächen für den ruhenden Verkehr wurde nicht berücksichtigt. Die privaten Grundstückseigentümer haben ihre notwendigen Stellplätze auf den eigenen Grundstücken zu errichten. Öffentliche Stellplatzanlagen werden mit dem Bebauungsplan nicht ausgewiesen.

Die Hinweise zum Grundstück 490 sind für den Bebauungsplan bedeutungslos, da das Flurstück nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ liegt.

3.3.3.2 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und Nachbargemeinden

Mit Schreiben vom 13. September 2005 wurden 14 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 12 schriftliche Rückäußerungen ein.

- Die angezeigte Planung steht nicht im Widerspruch zu den Erfordernissen der Raumordnung. Seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung gibt es keine weiteren Hinweise Ergänzungen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB.
 - Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim hat keine Bedenken erhoben.
Die Anregung, den Einsatz erneuerbarer Energien im Bebauungsplangebiet zu fördern, wurde nicht berücksichtigt, da dies gegenwärtig durch die Stadt nicht möglich ist. Die Hinweise der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim auf den fachlichen Teilregionalplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ wurden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
 - Der Anregung des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung Ost – Belang Wasserwirtschaft zur Versickerung des Niederschlagswassers wurde nicht gefolgt, da aufgrund des wasserrechtlichen Regelungsvorbehaltes des Brandenburgischen Wassergesetzes die Festsetzung der Versickerung des anfallenden Oberflächenwassers in einem Bebauungsplan nicht möglich ist. Die weiteren Teile der Stellungnahme wurden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
 - Die seitens des Landesumweltamtes Brandenburg, Regionalabteilung Ost – Belang Immissionsschutz gegebenen Hinweise zu zusätzlichen Festsetzungen zu Außenfassaden wurden nicht berücksichtigt, aber die Festsetzungen zu „Passive Lärmschutzmaßnahmen“ wurden neu formuliert. Unter der Festsetzung „Passive Lärmschutzmaßnahmen“ wurde eine weitere textliche Festsetzung zum Schutz der Außenwohnbereiche aufgenommen. Die Anregung zur Aufnahme einer zusätzlichen Festsetzung über die Durchführung eines einbautechnischen Schallschutznachweises für Außenwände wurde nicht gefolgt.
Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen zum Lärmschutz spiegeln die gezogenen Schlussfolgerungen in Auswertung des für dieses Baugebiet erarbeiteten schalltechnischen Gutachtens wider.
Der Hinweis über die Darstellung des Lärmpegelbereiches III im Bebauungsplan wurde berücksichtigt. Der Lärmpegelbereich III wurde im Bebauungsplan gekennzeichnet.
-

- In der Stellungnahme des Landkreises Uckermark , Bauordnungsamt/ Bauplanung Prenzlau wurde die Änderung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ und nicht eine Neuaufstellung eines Bebauungsplanes empfohlen, weil die Ausgleichsmaßnahmen des neuen Bebauungsplanes auf dem Grünordnungsplan und den ermittelten Ausgleichsmaßnahmen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ basieren. Dieser Anregung wurde nicht gefolgt.
Der mit dem Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ initiierte Eingriff in Natur und Landschaft wurde im Grünordnungsplan zum Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ dargestellt und Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorgeschlagen. Gemäß § 19 (2) BNatSchG sind Eingriffe in Natur und Landschaft auszugleichen oder zu kompensieren. Die im Grünordnungsplan empfohlenen Maßnahmen spiegeln sich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ wider. Mit der Änderung der Festsetzung für die Mischgebietsfläche durch den Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ wird der vormals ermittelte und ausgeglichene Eingriff in Natur und Landschaft reduziert. Es ist für die Eingriffsreduzierung unerheblich, ob diese durch einen separaten Bebauungsplan für nur diese Mischgebietsfläche oder durch die Änderung des Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ herbeigeführt wird.
Der Hinweis zum Umweltbericht wurde berücksichtigt. Der Punkt 2.5 wurde in „Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung“ umbenannt. Die Angaben zu „2 d“ wurden im Umweltbericht unter Punkt 2.6 aufgenommen.
Die durch den Landkreis gegebene Anregung zur Verfahrensleiste wurde berücksichtigt. Verfahrensgemäß sind die Verfahrensvermerke bis spätestens vor dem Satzungsbeschluss auf der Planzeichnung anzuordnen. Der Empfehlung auf näherer Definition „Vorgarten“ wurde nicht entsprochen. „Vorgärten sind nicht direkt Bestandteil der Festsetzungen, sondern werden mit der Begründung im Zusammenhang zu Carports und Garagenstandorten genannt.
Der Begriff „ebenerdig“ sollte auf Anregung des Landkreises durch die Bezeichnung „nicht überdachte“ ersetzt werden, weil Garagen auch eben-erdige Stellplätze sind. Dieser Anregung wird nicht gefolgt. Garagen sollen von dieser Festsetzung nicht ausgenommen werden.
Die Hinweise auf zwei Korrekturen im Text, das Fehlen der Angabe der Rechtsgrundlage für die textliche Festsetzung Nr. 10 und einer fehlenden Bemaßung wurden berücksichtigt und dementsprechend agiert.
- Die Belange, die der Wasser- und Bodenverband „Welse“ zu vertreten hat, werden von der Planung nicht berührt.
- Die Stellungnahme der EWE Aktiengesellschaft zu ihren Versorgungsleitungen tragen Vorhaben bezogenen Charakter und können in der Planung unberücksichtigt bleiben.
- Die Anregungen des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes, Waldstadt/ Wünsdorf zum Umgang mit entdeckten Kampfmitteln wurden durch die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt.

- Die Stellungnahme der E.on edis AG, Regionalbereich Uckermark-Oderland wurde ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.
- Der Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung kann die mögliche Bebauung der Variante I gemäß Satzung des ZOWA über bestehende Anlagen in der Ciewener Straße und im Kornblumenweg versorgen.
- Die Hinweise des Landesbetriebes Straßenwesen, Niederlassung Eberswalde wurden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Geeignete Schallschutzmaßnahmen wurden im ausgewiesenen WA festgesetzt.

3.3.2.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung

Der Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung und Umweltbericht in der Fassung vom November 2006 sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden nach § 3 (2) BauGB öffentlich ausgelegt.

Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Eine schriftliche Anregung vom Ortsbeirat wurde vorgebracht.

Mit Schreiben vom 5. März 2007 wurden 16 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 13 schriftliche Rückäußerungen ein.

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

Die gegebenen Hinweise zum Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Umweltbericht führten zu keiner Änderung, Ergänzung des Bebauungsplanes. Neue für den Umweltbericht relevante Tatbestände wurden nicht mitgeteilt. Ebenso wurden keine erheblichen, insbesondere unvorhergesehenen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplanes aufgezeigt.

Folgende Träger öffentlicher Belange gaben keine Stellungnahme ab:

Lfd. Nr. 8: Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung

Lfd. Nr. 11: Naturschutzbund Deutschland, Regionalverband Schwedt e.V.

Lfd. Nr. 13: Landkreis Uckermark, Kataster- und Vermessungsamt

Die Anregungen und Hinweise des Ortsbeirates Zützen beziehen sich auf Flächen, die im Geltungsbereich des verbleibenden Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ liegen und haben somit keine Auswirkungen auf die Planinhalte des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“.

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 GL6 nicht entgegen.

Der Hinweis des Landkreises Uckermark, Bauordnungsamt/Bauplanung auf eine nicht aktuell zitierte Rechtsgrundlage des Brandenburgischen Naturschutz-gesetzes wurde berücksichtigt und die geltende Fassung des Brandenburgischen Naturschutzes zitiert.

Die Stellungnahme des Zentraldienstes der Polizei, Kampfmittelbeseitigungs-dienst wurde ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden entsprechende Hinweise zum Umgang mit entdeckten Kampfmitteln aufgenommen.

Die von dem Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR und der Nationalparkverwaltung „Unteres Odertal“ zu vertretenden Belange werden durch die Planung und die damit verbundene Umnutzung der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet nicht berührt.

Die Hinweise des Landesbetriebes Straßenwesen, Niederlassung Eberswalde auf Schallschutzmaßnahmen für das WA wurden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen, da für das WA Festsetzungen zum Schallschutz getroffen wurden.

Die von der EWE NETZ GmbH und dem Unternehmen E.on edis AG gegebenen Hinweise tragen Vorhaben bezogenen Charakter und können in der Planung unberücksichtigt bleiben.

Der Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasser-behandlung weist darauf hin, dass für die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung das Flurstück 607 als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen ist. Bereits jetzt befinden sich Trink- und Abwasseranlagen auf dem Flurstück 607. Die Stellungnahme wurde ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Das Flurstück 607 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes. Die Problematik der Trink- und Abwasseranlagen auf dem Flurstück 607 ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens „Am Kornblumenweg“ zu klären. Die weiteren Hinweise des ZOWA beziehen sich auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen und haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

4. Auswirkungen des Bebauungsplanes

4.1 Bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan weicht mit seiner Festsetzung von den Darstellungen des Flächennutzungsplanes ab. Im Flächennutzungsplan wurde eine Mischbaufläche für das Bebauungsplangebiet dargestellt. Im Rahmen der Erstellung eines Flächennutzungsplanes für die Gesamtstadt wird die Festsetzung des Bebauungsplanes aufgenommen.

4.2 Städtebauliche Auswirkungen

Mit der Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplanes wird die durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ (Ursprungsplan) ermöglichte Bebauung leicht zurück genommen. Die durch den Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ neu ausgewiesene Wohnbebauung erfolgt nur straßenbegleitend am „Kornblumenweg“. Ein harmonischer Abschluss des vorhandenen Wohngebietes „Wohngebiet Kirschenallee“ wird dadurch geschaffen. Die Eigenart des Ortsbildes bleibt grundsätzlich gewahrt.

4.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes ist gesichert. Der durch die Neubebauung zu erwartende Ziel- und Quellenverkehr kann durch das vorhandene Straßennetz bewältigt werden. Der durch die Umplanung initiierte Verkehr dürfte sogar geringer ausfallen, als der durch den Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ auf Grund seiner möglichen Bebauung initiierte Verkehr.

4.4 Auswirkungen auf die technische Infrastruktur

Das vorhandene Wohngebiet „Wohngebiet Kirschenallee“ ist an das Netz der zentralen Trinkwasserversorgung und der zentralen Abwasserentsorgung angeschlossen. Die diesbezügliche Versorgung durch den Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserentsorgung kann damit sichergestellt werden. Gleiches gilt für die Versorgung mit Elektroenergie durch die E.ON edis AG und die Versorgung mit Gas durch das Unternehmen EWE.

4.5 Soziale Auswirkungen

Der Bebauungsplan hat keine beachtenswerten sozialen Auswirkungen.

4.6 Auswirkungen auf die Umwelt

Die durch den Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ vorbereitete Umgestaltung, Bebauung und Nutzung des Plangebietes führt zu Eingriffen in Natur und Landschaft, da es zu Veränderungen der Gestalt und Nutzung von Flächen kommt, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild im Plangebiet erheblich und nachhaltig beeinträchtigen können.

Im Umweltbericht wurden detaillierte Ausführungen zu den Auswirkungen der Neuplanung vorgenommen.

Zusammenfassend ist darzulegen, dass sich für die Schutzgüter Luft/Klima durch die Planung keine Veränderungen ergeben. Die für den Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ ermittelten Eingriffe wurden durch Realisierung der festgelegten Ausgleichsmaßnahmen bereits ausgeglichen, so dass durch die Neuplanung geringere Eingriffe auf die Umwelt prognostiziert werden.

4.7 Auswirkungen auf die Haushalts- und Finanzplanung

Kosten für die Stadt Schwedt/Oder entstehen nicht. Durch den Verkauf der mit Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrundstücke können Einnahmen für die Stadt erzielt werden.

5. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 16. Juni 2006 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ gemäß § 2 Abs. 1 BauGB beschlossen (Beschluss-Nr. 250/12/05). Der Aufstellungsbeschluss wurde gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 BauGB am 13. Juli 2005 durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ ortsüblich bekannt gemacht

- Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung

Mit Schreiben vom 13.09.2005 sind der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (Referat GL 6) die Planungsabsichten mitgeteilt und die Anfrage nach den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung nach Artikel 12 Abs. 1 Landesplanungsvertrag zum Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ gestellt worden.

- Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB fand mit öffentlicher Auslegung des Vorentwurfes des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ in der Zeit vom 15.09.2005 bis 20. Oktober 2005 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder statt. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Bedenken und Anregungen während der Auslegefrist von jedermann schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können, am 14. September 2005 durch den Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder „Schwedter Rathausfenster“ ortsüblich bekannt gemacht worden.

- Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Mit Schreiben vom 13. September 2005 sind die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich unterscheidende Lösungen, die für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen und über die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung unterrichtet worden. Gleichzeitig sind sie aufgefordert worden, sich auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB mit einer Frist bis zum 20. Oktober 2005 zu äußern.

- Öffentliche Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat auf ihrer Sitzung am 25. Januar 2007 die öffentliche Auslegung des Entwurfes des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ mit Begründung und Umweltbericht 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 mit integriertem Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 1. März 2007 bis zum 2. April 2007 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder sowie im Ortsteil Zützen, Zützener Dorfstraße 8 öffentlich ausgelegt.

Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von jedermann abgegeben werden können, am 14. Februar 2007 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 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme mit einer Frist bis zum 12. April 2007 aufgefordert worden. Gleichzeitig wurden diese Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Entwurfes unterrichtet.

6. RECHTSGRUNDLAGEN

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl.I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2006 (BGBl.I S. 3316)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung – BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl.I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl.I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhaltes (Planzeichenverordnung 1990 – PlanzV 90) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. I S. 58)

Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz-BNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. März 2002 (BGBl. I S. 1193), zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 09. Dezember 2006 (BGBl. I S. 2833)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz – BbgNatSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 2004 (GVBl I S. 350), zuletzt geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 28. Juni 2006 (GVBl. I S. 74)

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 allgemeinen Wohngebiet (WA) ist die Ausnahme nach § 4 Abs. 3 Nr. 5 der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung

2. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) werden zwei Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf und der Drempel nicht höher als 1,00 m ist.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 BbgBO
3. Für das allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine zulässige Grundflächenzahl von 0,4 festgesetzt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 19 BauNVO

Bauweise, überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

4. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien bis zu 1,5 m zulässig.
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 in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie, unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO
6. Ebenerdige Stellplätze sind durch Flächen, die zu bepflanzen sind, zu gliedern. Bei je vier Stellplätze ist ein standortgerechter, großkroniger Laubbaum zu pflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 4 i. V. m. Nr. 25a BauGB

Passive Lärmschutzmaßnahmen

7. Für Fassaden von Schlaf- und Kinderzimmern, die nicht eindeutig der Landesstraße L 284 abgewandt sind, müssen schallgedämmte Lüftungseinrichtungen eingebaut werden.
(gefordertes Schalldämmmaß des Fensters: $R_{W, \text{Fenster}} = 30 \text{ dB}$, geforderte Schallschutzklasse des Fensters nach VDI 2718; SK = 2)
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB
8. Balkone und Terrassen sind nur auf den lärmabgewandten Seiten zu errichten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

9. Im allgemeinem Wohngebiet (WA) sind die Grundstücksfreiflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und dauerhaft zu erhalten. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 qm Baugebietsfläche mindestens ein Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und b Abs. 1a BauGB
10. Fassadenabschnitte von Nebengebäuden ohne Öffnungen mit mehr als 3,0 m Länge sind auf mindestens 50 % ihrer Länge mit Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Als Mindestbepflanzung gilt eine Rank- oder Kletterpflanze je laufenden Meter Fassade.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a und Nr. 1a BauGB
11. Für Neupflanzungen sind Bäume ab einem Mindeststammumfang von 12/14 cm anrechenbar.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25a

Pflanzliste

Bäume

<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Salix rubens</i>	Hohe Weide
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Ulmus minor</i>	Feldulme
<i>Fraxinus excelsior</i>	Gemeine Esche	<i>Malus domestica</i>	Apfel
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Pyrus communis</i>	Birne
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche	<i>Cydonia oblonga</i>	Quitte
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Prunus avium</i>	Süßkirsche
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Prunus cerasus</i>	Sauerkirsche
<i>Salix alba</i>	Silberweide	<i>Prunus domestica</i>	Pflaume

Sträucher

<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel	<i>Rhamnus catharticus</i>	Kreuzdorn
<i>Corylus avellana</i>	Haselnuss	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Crataegus laevigata</i> agg. zweigriffiger	Weißdorn	<i>Rosa canina</i> agg.	Hundsrose
<i>Crataegus monogyna</i>	eingriffiger Weißdorn	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere gewöhnl.
<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch	<i>Rubus fruticosus</i>	Brombeere
<i>Hedera helix</i>	Gemeiner Efeu	<i>Salix caprea</i>	Salweide
<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche	<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Viburnum opulus</i>	gewöhnl. Schneeball
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche		
<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe		

sowie alle Arten an Obstgehölzen

Satzung

Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“
für die Stadt Schwedt/Oder - OT Zützen

Abwägung

der im Rahmen der öffentlichen Auslegung
vorgebrachten Anregungen zum Entwurf
der Satzung in der Fassung vom November 2006

Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger, der Behörden, der Träger öffentlicher Belange und der Nachbargemeinden zum Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ für die Stadt Schwedt/Oder-Ortsteil Zützen.

Vorbemerkungen zum Auswertungsvorgang

Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 25. Januar 2007 den Entwurf der Satzung zum Bebauungsplan „Am Kornblumenweg“ gebilligt und die öffentliche Auslegung beschlossen.

Statistik

Der Entwurf des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ in der Fassung vom November 2006 und die Begründung mit Umweltbericht sowie die bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen sind nach § 3 (2) BauGB in der Zeit vom

1. März 2007 bis 2. April 2007 öffentlich ausgelegt worden. Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Eine schriftliche Anregung vom Ortsbeirat ist vorgebracht worden. Die Behörden sowie betroffene Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden, sind gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 5. März 2007 beteiligt worden. Von den 16 zur Stellungnahme aufgeforderten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gingen 13 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. 8 Landesamt für Verbraucherschutz
Landwirtschaft und Flurneuordnung
Grabowstraße 33
17291 Prenzlau

lfd. Nr. 11 Naturschutzbund Deutschland
Regionalverband Schwedt e. V.
Geschäftsstelle Lindenallee 32
16303 Schwedt/Oder

lfd. Nr. 13 Landkreis Uckermark
Kataster- und Vermessungsamt
Dammweg 11
16303 Schwedt/Oder

Alle Träger öffentlicher Belange und Behörden, die eine Stellungnahme abgegeben haben, haben keine Einwände gegen den Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Umweltbericht erhoben. Die gegebenen Hinweise zu dem Entwurf des Bebauungsplanes mit integriertem Umweltbericht führen zu keiner Änderung des Bebauungsplanes. Neue für den Umweltbericht relevante Tatbestände wurden nicht mitgeteilt. Ebenso wurden keine erheblichen, insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt bei Durchführung des Bauleitplans aufgezeigt.

Liste der sich beteiligten Bürger, der beteiligten Träger öffentlicher Belange, Behörden und der Nachbargemeinden

Bürger

lfd. Nr.	Bürger	Rückäußerung vom:	Inhalt der Rückäußerung
1.	Ortsbeirat Zützen	09.01.2007	keine Einwände, Anregungen

Träger öffentlicher Belange, Behörden und Nachbargemeinden

lfd. Nr.	Träger öffentlicher Belange	Rückäußerung vom:	Inhalt der Rückäußerung
1.	Amt Oder-Welse Amtsdirektor Gutshof 1 16278 Pinnow	13.03.2007	keine Einwände
2.	Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz Stettiner Straße 16307 Gartz (Oder)	04.04.2007	keine Einwände
3.	Ministerium f. Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg Gemeinsame Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg Referat GL 6 Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)	30.03.2007	keine Einwände
4.	Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-barnim Coppistraße 1e 16227 Eberswalde	22.03.2007	Bitte um Terminverlängerung.
5.	Landkreis Uckermark Bauordnungsamt/Bauplanung K.-Marx-Str. 1 17291 Prenzlau	12.04.2007	keine Einwände
6.	Landesumweltamt Brandenburg	05.04.2007	keine Einwände

	Regionalabteilung Ost Müllroser Chaussee 50 15236 Frankfurt (Oder)		
7.	Zentraldienst der Polizei Kampfmittelbeseitigungsdienst Verwaltungszentrum B Hauptallee 116/8 15838 Zossen OT Wündorf	14.03.2007	keine Einwände, Hinweise
8.	Landesamt für Verbraucherschutz, Landwirtschaft und Flurneuordnung Grabowstraße 33 17291 Prenzlau	keine	keine Stellungnahme
9.	Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände GbR, Haus der Natur Haus 6 Lindenstraße 34 14467 Potsdam1	21.03.2007	keine Einwände
10.	Nationalparkverwaltung „Unteres Odertal“ Am Park 2 16303 Schwedt/Oder	28.03.2007	keine Einwände
11.	Naturschutzbund Deutschland Regionalverband Schwedt e. V. Geschäftsstelle Lindenallee 32 16303 Schwedt/Oder	keine	keine Stellungnahme
12.	Landesbetrieb Straßenwesen Niederlassung Eberswalde Tramper Chaussee 3, Haus 8 16225 Eberswalde	21.03.2007	keine Einwände, Hinweise
13.	Landkreis Uckermark Kataster- und Vermessungsamt Dammweg 11 16303 Schwedt/Oder	keine	keine Stellungnahme
14.	EWE Aktiengesellschaft Bezirksmeisterei Kanalstraße 10 16259 Bad Freienwalde	15.03.2007	keine Einwände
15.	E.ON edis AG Regionalbereich Uckermark-Oderland Standort Angermünde Am Markt 2 16278 Angermünde	13.03.2007	keine Einwände, Hinweise
16.	Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung GmbH Wasserplatz 1 16278 Angermünde	14.03.2007	keine Einwände, Hinweise

Auswertung der Anregung:

Bürger
Ortsteil Zützen

lfd. Nr. 1

Kurzinhalt der Anregungen vom 9. Januar 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

- a) Aus Sicht des Ortsbeirates sollte alles getan werden, um das Wohngebiet so attraktiv wie möglich zu machen. Dazu gehören Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, die auf Grund der Gegebenheiten (vorhandene Erdmassen) kostengünstig realisiert werden können.
- b) Die Festsetzung des B-Planes „Kirschallee“ zur Bepflanzung mit Einzelbäumen entlang der Criewener Straße darf durch den Geltungsbereich des B-Planes „Kornblumenweg“ nicht aufgehoben werden.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
Die durch den Ortsbeirat angeregten aktiven Lärmschutzmaßnahmen beziehen sich auf die Weiterführung des Erdwalls an der L 287 auf einer Fläche im Bebauungsplangebiet „Wohngebiet Kirschenallee“. Die Nutzung dieser Fläche wurde durch Festsetzungen, die im Bebauungsplan „Wohngebiet Kirschenallee“ getroffen wurden, bestimmt.
- zu b) Die Festsetzung des Bebauungsplanes „Wohngebiet Kirschenallee“ zur straßenbegleitenden Anpflanzung von Bäumen in der Criewener Straße wird von den Festsetzungen des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ nicht berührt, da das Erschließungsgrundstück (Grünstreifen, Gehweg, Straße) nicht Bestandteil des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“ ist.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

Amt Oder-Welse
Amtdirektor
Gutshof 1
16278 Pinnow

lfd. Nr. 1

**Kurzinhalt der Stellungnahme vom 13. März 2007 zum Entwurf des
Bebauungsplanes**

Gegen die erhaltenen Unterlagen liegen keine Bedenken vor.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

Brandenburg-Vorpommersches Amt Gartz
Stettiner Straße
16307 Gartz (Oder)

lfd. Nr. 2

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 4. April 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Nach Prüfung der vorgelegten Unterlagen kommen wir zu der Feststellung, dass es aus unserer Sicht keine Einwendungen zu dem vorgelegten Planentwurf einschließlich der Begründung gibt.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

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

lfd. Nr. 3

**Kurzinhalt der Stellungnahme vom 30. März 2007 zum Entwurf des
Bebauungsplanes**

Dem vorliegenden Planentwurf stehen Ziele der Raumordnung nicht entgegen.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

Regionale Planungsgemeinschaft
Uckermark-Barnim
Coppistraße 1e
16227 Eberswalde

lfd. Nr. 4

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 22. März 2007

Die Stellungnahmen der Planungsgemeinschaft können krankheitsbedingt nicht termingerecht bearbeitet werden (Stellungnahme bis April).

Auswertung der Stellungnahmen zum Entwurf des Bebauungsplans

Die Mitteilung der Planungsgemeinschaft wird zur Kenntnis genommen.
Die Planungsgemeinschaft hat auch verspätet keine Stellungnahme zum Bebauungsplanentwurf abgegeben. Die Stellungnahme zum Bebauungsplanvorentwurf enthielt keine Einwände.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

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

lfd. Nr. 5

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 12. April 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Auf der Plankarte des B-Planes ist unter Rechtsgrundlagen das Brandenburgische Naturschutzgesetz (BbgNatSchG) nicht in der geltenden Fassung zitiert. Das BbgNatSchG wurde zuletzt durch das Gesetz vom 28. Juni 2006 (GVBl. IS.74) geändert.

Für das weitere Planverfahren ist zu beachten, dass das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zuletzt durch das Gesetz vom 09. Dezember 2006 (BGB. IS.2833) geändert wurde.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt.

Auf der Plankarte werden die geltende Fassung des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes und die aktuelle Fassung des Bundesnaturschutzgesetzes zitiert.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

Landesumweltamt Brandenburg
Regionalabteilung Ost
Referat R04
Müllroser Chaussee 50
15236 Frankfurt (Oder)

lfd. Nr. 6

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 5. April 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Wir teilen Ihnen mit, dass keine grundsätzlichen fachlichen Belange des Landesumweltamtes, Regionalabteilung Ost, hinsichtlich Abfallwirtschaft, Wasserwirtschaft und Immissionsschutz durch das geplante Vorhaben berührt werden. In dem als Anlage beigefügten Auswertungs-material der eingegangenen Stellungnahmen zum Vorentwurf des Planes wurden in der Abwägung die Belange des Immissionsschutzes bezüglich „Passiver Lärmschutzmaßnahmen“ ausreichend beachtet. Der Fachbereich Naturschutz wurde zur Stellungnahme aufgefordert, es erfolgten keine Äußerungen.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

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

lfd. Nr. 7

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 14. März 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

- a) 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.
- b) Sollten bei Erdarbeiten dennoch Kampfmittel gefunden werden, weise ich Sie darauf hin, dass es nach § 3 Absatz 1 Nr. 1 der Ordnungsbehördlichen Verordnung zur Verhütung von Schäden durch Kampfmittel verboten ist entdeckte Kampfmittel zu berühren und deren Lage zu verändern. Sie sind verpflichtet diese Fundstelle gemäß § 2 der genannten Verordnung unverzüglich der nächsten örtlichen Ordnungsbehörde oder der Polizei anzuzeigen.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

- zu a) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Es bestehen keine konkreten Anhaltspunkte auf das Vorhandensein von Kampfmitteln.
- zu b) Dieser Teil der Stellungnahme wurde schon in die Begründung zum Bebauungsplan als Hinweis zum Umgang mit entdeckten Kampfmitteln aufgenommen.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR
Lindenstraße 34
14467 Potsdam 34

lfd. Nr. 9

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 21. März 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Für das betroffene Plangebiet besteht bereits ein rechtsgültiger Bebauungsplan, der eine Mischgebietsnutzung zulässt. Eine Bebauung/Nutzung dieses voll erschlossenen Areals hat jedoch bisher nicht stattgefunden. Die mit der vorliegenden Planung verbundene Umnutzung der Fläche in ein Allgemeines Wohngebiet berührt naturschutzfachliche Belange nicht im höheren Maße, als die derzeitige baurechtliche Möglichkeit einer Mischnutzung dies erwarten lässt.

Es wird davon ausgegangen, dass unbebaute Grundflächen gärtnerisch angelegt werden und in Richtung L 284 eine Lärmschutzpflanzung erfolgt. Auch aus unserer Sicht wird die Bauvariante I mit fünf Baugrundstücken favorisiert.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

Nationalparkverwaltung
„Unteres Odertal“
Am Park 2
16303 Schwedt/Oder

lfd. Nr. 10

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 28. März 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Das beplante Gebiet liegt nicht im Nationalpark „Unteres Odertal“ und auch nicht im Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“. Es sind keine nachhaltigen negativen Auswirkungen auf die Schutzgebiete erkennbar. Die Belange des Nationalparks werden nicht berührt.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Belange des Nationalparks werden nicht berührt.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

Landesbetrieb Straßenwesen
Niederlassung Eberswalde
Tramper Chaussee 3, Haus 8
16225 Eberswalde

lfd. Nr. 12

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 21. März 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Das Planungsgebiet befindet sich südlich der Landesstraße 284 für die der Landesbetrieb Straßenwesen die Baulast verwaltet. Das Allgemeine Wohngebiet befindet sich im Einflussbereich der Landesstraße 284. Durch den Vorhabenträger sind geeignete Schallschutzmaßnahmen zur Einhaltung der Grenzwerte innerhalb und außerhalb der Wohngebäude vorzusehen.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über das kommunale Straßennetz. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen unsererseits zurzeit keine flächenrelevanten Planungsabsichten.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Für das im Bebauungsplan ausgewiesene WA wurden Festsetzungen zum Schallschutz getroffen.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

EWE NETZ GmbH
Bezirksmeisterei
Kanalstraße 10
16259 Bad Freienwalde

lfd. Nr. 14

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 15. März 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Gegen den Plan haben wir grundsätzlich keine Einwände. Unsere Stellungnahme behält ihre Gültigkeit.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Diese Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Es bestehen grundsätzlich keine Einwände gegen die Planung.

Die in der Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes gegebenen Hinweise tragen vorhabenbezogenen Charakter und können in der Planung unberücksichtigt bleiben.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

E.ON edis AG
Regionalbereich
Uckermark-Oderland
Standort Angermünde
Am Markt 2
16278 Angermünde

lfd. Nr. 15

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 13. März 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

Als Anlage erhalten Sie die Bestandspläne mit den eingezeichneten Versorgungsanlagen. Bitte überprüfen Sie die beigelegten Bestandspläne gemäß Tabelle im Formular „Bestandsplan-Auskunft“ auf Vollständigkeit und beachten Sie die Hinweise und Richtlinien zu Arbeiten in der Nähe von Versorgungsanlagen der E.ON edis AG. Die Hinweise sind Bestandteil dieser Bestandsplan-Auskunft.

Die Bestandsplan-Auskunft beschränkt sich auf das in der Anfrage angegebene Baufeld. Bei darüber hinausgehenden Vorhaben und Planungen ist eine erneute Bestandsplan-Auskunft erforderlich.

Aus Sicht unseres Unternehmens bestehen keine Einwände gegen Ihre Planung. Wir bitten Sie, unseren Anlagenbestand bei Ihrer vorhabenkonkreten Planung zu berücksichtigen. Die Lage unserer Versorgungsanlagen ist vor Baubeginn mittels handgeschachteter Quergrabungen genau zu ermitteln.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Aus Sicht des Unternehmens E.ON edis AG bestehen keine Einwände gegen die Planung. Die auf dem Kartenmaterial der E.ON edis AG dargestellten Kabel befinden sich im Gehwegbereich der Criewener Straße und im Straßenbereich der Straße Kornblumenweg.

Die gegebenen Hinweise sind auf künftige bauliche Einzelmaßnahmen bezogen. Sie haben keine planungsrelevante, städtebauliche Bedeutung.

Auswertung der Anregung:

TÖB Beteiligung

ZOWA
Am Wasserplatz 1
16303 Schwedt/Oder

lfd. Nr. 16

Kurzinhalt der Stellungnahme vom 14. März 2007 zum Entwurf des Bebauungsplanes

- a) Die Stellungnahme zum Vorentwurf des Bebauungsplanes vom 5. Oktober 2006 wird aufrechterhalten. Ergänzend möchten wir bei der Variante I noch hinzufügen, dass je nach vorgenommener Grundstücksteilung für zwei der fünf Grundstücke ein neuer Trink- oder Abwasserhausanschluss hergestellt werden muss.
Die Kosten für die zusätzliche Erschließung sind durch den jeweiligen Anschlussnehmer, entsprechend unseren Satzungen zu entrichten.
- b) Weiterhin weisen wir darauf hin, dass für die öffentliche Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung das Flurstück 607 als öffentliche Verkehrsfläche zu widmen ist. Bereits jetzt befinden sich Trink- und Abwasseranlagen auf dem Flurstück 607.

Auswertung der Anregungen zum Entwurf des Bebauungsplanes

- zu a) 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 b) Dieser Teil der Stellungnahme wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.
Die Trink- und Abwasseranlagen auf dem Flurstück 607 liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplanes „Am Kornblumenweg“.
Die Problematik der Trink- und Abwasseranlagen der ZOWA auf dem Flurstück 607 ist nicht im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zu klären.