

<h1 style="margin: 0;">Vorlage</h1> <p>Der Bürgermeister Fachbereich: 3</p> <p>Stadtentwicklung und Bauaufsicht</p> <p>Datum: 21. Sept. 2011</p>	<div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div> <input checked="" type="checkbox"/> öffentlich <input type="checkbox"/> nichtöffentlich </div> <div style="text-align: right;"> Vorlage-Nr.: 254/11 </div> </div> <hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> zur Vorberatung an: </div> <div style="width: 60%;"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input type="checkbox"/> Finanzausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss <input type="checkbox"/> Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss <input type="checkbox"/> Bühnenausschuss <input type="checkbox"/> Ortsbeiräte/Ortsbeirat: </div> </div> <hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> zur Unterrichtung an: </div> <div style="width: 60%;"> <input type="checkbox"/> Personalrat </div> </div> <hr/> <div style="display: flex; justify-content: space-between;"> <div style="width: 40%;"> zum Beschluss an: </div> <div style="width: 60%;"> <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung </div> </div> <div style="text-align: right; margin-top: 5px;"> 24. November 2011 </div>
--	--

Betreff: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Satzung über die Aufhebung der Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt", "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt"

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt das Aufhebungsverfahren als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchzuführen.
Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

2. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder billigt den Entwurf der Satzung zur Aufhebung der Bebauungspläne „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt“ und „Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt“ einschließlich der Begründung und beschließt, auf Grundlage dieses Entwurfes die öffentliche Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) durchzuführen.

Finanzielle Auswirkungen:			
<input checked="" type="checkbox"/> keine	<input type="checkbox"/> im Ergebnishaushalt	<input type="checkbox"/> im Finanzhaushalt	
<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>sind</u> im Haushaltsplan eingestellt.	<input type="checkbox"/> Die Mittel <u>werden</u> in den Haushaltsplan eingestellt.		
Erträge:	Aufwendungen:	Produktkonto:	Haushaltsjahr:
Einzahlungen:	Auszahlungen:		
<input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nicht</u> zur Verfügung. <input type="checkbox"/> Die Mittel stehen <u>nur in folgender Höhe</u> zur Verfügung: <input type="checkbox"/> <u>Mindererträge/Mindereinzahlungen</u> 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.

3. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister den Entwurf der Aufhebungssatzung mit Begründung auf Grundlage von § 3 Abs.2 BauGB für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen und die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Begründung:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in der 5. Sitzung am 17. September 2009 die Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der Bebauungspläne:

"Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. BA"

"Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. BA"

beschlossen. Die Aufhebung erfolgt im Parallelverfahren.

Gemäß § 1 Abs. 8 BauGB gelten die Vorschriften der Aufstellung von Bebauungsplänen auch für deren Aufhebung, was bedeutet, dass auch für die Aufhebung eines Bebauungsplanes das durch das BauGB vorgegebene Verfahren durchzuführen ist.

Mit einer öffentlichen Auslegung in der Zeit vom 5. Juli bis einschließlich 5. August 2011 wurde die Öffentlichkeit frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung (§ 3 Abs.1 BauGB) informiert. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung zu unterrichten und sich zur Planung zu äußern.

Bei der weiteren Bearbeitung der Entwurfsunterlagen ist davon auszugehen, dass durch die Planaufhebung, der sich aus der Eigenart der näheren Umgebung ergebene Zulässigkeitsmaßstab nicht wesentlich gegenüber dem bestehenden, beplanten Zustand verändern wird. Der erreichte Umsetzungsgrad der bestehenden Bebauungspläne sichert, dass die sich aus § 13 Abs. 1 BauGB ergebenden Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens erfüllt sind, da durch die Aufhebung :

- "1. Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung bzw. nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr.7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen.“
(§ 13 Abs.1 BauGB)

Das Aufhebungsverfahren kann deshalb als vereinfachtes Verfahren auf Grundlage des § 13 Abs.1 BauGB durchgeführt werden.

Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs.4 BauGB und vom Umweltbericht nach § 2a BauGB abgesehen.

Für die Aufhebungssatzung ist nach Abschluss des Verfahrens die Genehmigung bei der höheren Verwaltungsbehörde zu beantragen.

SCHWEDT/ODER

**AUFHEBUNGSVERFAHREN
VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES**

**BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"
BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"
(PARALLELVERFAHREN)**

ENTWURF



**BESTEHEND AUS:
UND**

**AUFHEBUNGSSATZUNG
DER BEGRÜNDUNG**

Stand: September 2011

**SATZUNG
DER STADT SCHWEDT/ODER
ÜBER DIE AUFHEBUNG DER BEBAUUNGSPLÄNE**

**BEBAUUNGSPLAN: "EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"
BEBAUUNGSPLAN: "EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"**

Auf Grund § 10 Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509), wird nach Beschlussfassung durch die Stadtverordnetenversammlung am xx. xx 2012 folgende Satzung über die Aufhebung der Bebauungspläne "Kastanienallee - 1. Bauabschnitt" und "Kastanienallee - 2. Bauabschnitt" erlassen:

§ 1

- (1) Die Satzung über den Bebauungsplan "Kastanienallee - 1. Bauabschnitt", dessen Geltungsbereich umgrenzt wird durch
- den Casekower Weg im Norden,
 - die Grundstücke westlich der Biesenbrower Straße bis auf Höhe des Casekower Weges im Osten,
 - die Grundstücke südlich der Greiffenberger Straße im Süden und
 - die Grundstücke westlich der Märkischen Straße bis Ecke Casekower Weg im Westen
- (Geltungsbereich siehe Anlage 1),
wird ersatzlos aufgehoben.
- (2) Die Satzung über den Bebauungsplan "Kastanienallee - 2. Bauabschnitt", dessen Geltungsbereich umgrenzt wird durch
- die Grundstücke südlich der Gramzower Straße im Norden,
 - die die Grundstücke westlich der Biesenbrower Straße bis auf Höhe des Casekower Weges im Osten,
 - den Casekower Weg im Süden und
 - die Grundstücke westlich der Märkischen Straße und westlich der Templiner Straße im Westen
- (Geltungsbereich siehe Anlage 2),
wird ersatzlos aufgehoben.
- (3) Die Anlagen 1 und 2 sind Bestandteil dieser Satzung.

§ 2

Die Satzung ist der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit § 8 Abs. 4 BauGB zur Genehmigung einzureichen.

§ 3

Die Erteilung der Genehmigung ist gemäß § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt zu machen.

§ 4

Die Satzung tritt am Tage ihrer Bekanntmachung in Kraft.

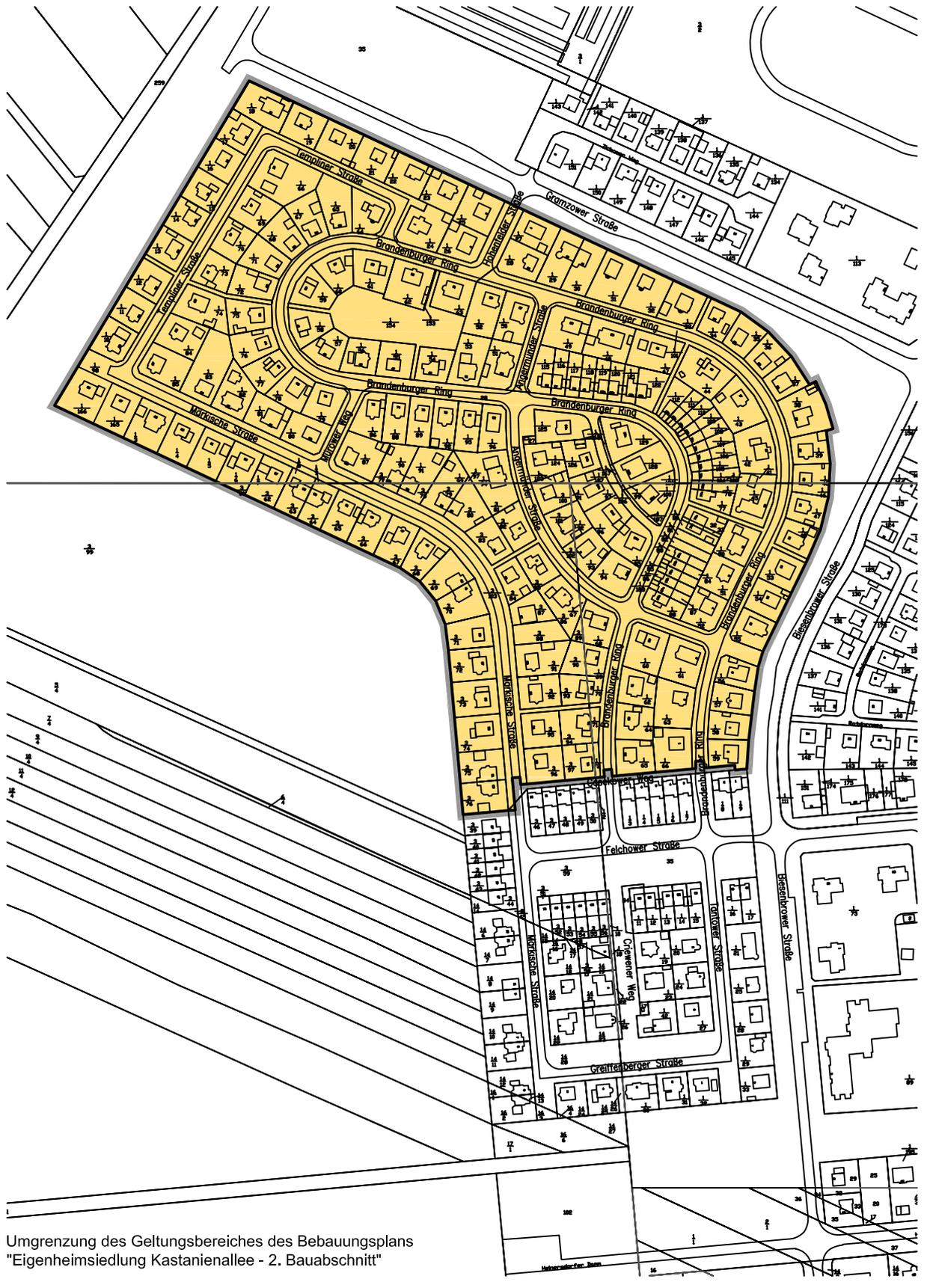
Ausgefertigt:

Schwedt/Oder,

.....
(Datum/Siegel)

.....
Bürgermeister





SCHWEDT/ODER

**AUFHEBUNGSVERFAHREN
VEREINFACHTES VERFAHREN NACH § 13 DES BAUGESETZBUCHES**

**BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"
BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"
(PARALLELVERFAHREN)**

ENTWURF

Begründung

zum Entwurf der Aufhebungssatzung (im Sinne § 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: September 2011

Inhaltsverzeichnis		Seite
Vorbemerkungen		3
I	Planungsgegenstand	5
I.1	Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2	Die Plangebiete	6
I.2.1	Räumlicher Geltungsbereich	6
I.2.2	Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur	6
I.2.3	Eigentumsverhältnisse	7
I.2.4	Erschließung	7
I.2.5	Bodenmerkmale/Baudenkmale/Altlasten	8
I.2.6	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen	8 8
I.2.7	Planerische Ausgangssituation	8
II	Inhalt des Aufhebungsverfahrens	9
II.1	Entwicklung der Planungsüberlegungen	9
II.2	Generelle Zielvorstellung der Planaufhebung	10
II.3	Wahl des Verfahrens	10
II.4	Abwägung	11
II.4.1	Vorbemerkungen	11
II.4.2	Abwägungsverlauf insgesamt	12
II.4.2.1	Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB	12
II.4.2.2	Einzelaspekt: § 39 BauGB - Vertrauensschutz und Entschädigung	12 12
II.4.2.3	Einzelaspekt: § 42 BauGB - Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung und Entschädigung	12 12 12
II.4.2.4	Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz	13
III	Wesentliche Auswirkungen der Planaufhebung	14
IV	Verfahren (bisher)	15
V	Rechtsgrundlagen	15

Anlagen

- Anlage 1: Bisheriger Bebauungsplan "Kastanienallee - 1. Bauabschnitt"
Teil 1/1 - Kopie Plandokument
Teil 1/2 - Abschrift der Textfestsetzungen
- Anlage 2: Bisheriger Bebauungsplan "Kastanienallee - 2. Bauabschnitt"
Teil 2/1 - Kopie Plandokument
Teil 2/2 - Abschrift der Textfestsetzungen
- Anlage 3: Auszug aus der ALK mit Umgrenzung der Geltungsbereiche
Teil 3/1 - Darstellung
Geltungsbereich Bebauungsplan Kastanienallee - 1. Bauabschnitt"
Teil 3/2 - Darstellung
Geltungsbereich Bebauungsplan Kastanienallee - 2. Bauabschnitt"

Vorbemerkungen

Zur Sachlage allgemein:

Die Stadt Schwedt/Oder beabsichtigt, die unter der Bezeichnung "Eigenheimsiedlung Kastanienallee Schwedt/Oder - 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 2. Bauabschnitt" bestehenden Bebauungspläne aufzuheben.

Mit diesen Bebauungsplänen, deren grundsätzliche Beschlusslage auf die Jahre 1991 und 1992 zurückzuführen ist, wurden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung neuer Wohngebiete nach bundesdeutschem Baurecht geschaffen. Die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung zu allgemeinen Wohngebieten ist mittlerweile erfolgt und die Eigenheimsiedlung "Kastanienallee" wird insgesamt durch eine in sich geschlossene klare städtebauliche Struktur geprägt. Insofern ist die Entwicklung des Gebietes insgesamt als grundsätzlich abgeschlossen zu betrachten.

In den zurückliegenden Jahren wurden beide Bebauungspläne unterschiedlichen inhaltlichen Änderungsverfahren unterzogen. Jüngere verwaltungsinterne Überprüfungen beider Pläne haben jetzt gezeigt, dass die vorgenommenen Planänderungen nicht rechtskräftig geworden sind und dass die inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen, die an rechtssichere Satzungen zu stellen sind, nicht mehr gegeben sind. Insofern besteht seitens der Stadt Handlungsbedarf im Hinblick auf die Herbeiführung rechtssicherer Zustände und im Hinblick auf die künftige städtebauliche Ordnung innerhalb des Gesamtgebietes.

Aus Sicht der Stadt bestehen hierfür grundsätzlich drei unterschiedliche Varianten:

- A Planänderung,
- B neue Bauleitplanung, die die bisherige Planung ersetzt und
- C ersatzlose Planaufhebung.

Aufgrund des erreichten (letztendlich quasi abgeschlossenen) Standes der städtebaulichen Entwicklung der Grundstücke innerhalb beider Plangebiete und der Absicht, diesen städtebaulichen Zustand grundsätzlich zu bewahren, erscheint ein langwieriges Bauleitplanverfahren zur Änderung der Bebauungspläne oder auch zur Neuaufstellung eines Bebauungsplanes für beide Plangebiete (der dann die bisherigen Pläne ersetzen würde) nicht erforderlich und unangemessen.

Besonders unter dem Gesichtspunkt, dass die generellen Zielvorstellungen der Planungen in beiden Bauabschnitten bereits umgesetzt wurden, erscheint es plausibel, entsprechende Aufhebungsverfahren mit dem Ziel durchzuführen, dass zum Abschluss für beide Plangebiete die bisherigen Festsetzungen aufgehoben werden und künftige Entscheidung auf der Grundlage der bestehenden städtebaulichen und bauplanungsrechtlichen Situation getroffen werden.

Zur Rechtslage allgemein:

Das Baugesetzbuch (BauGB)¹ verpflichtet die Gemeinden Bauleitpläne aufzustellen, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist, sind für begrenzte Gebiete innerhalb der Gemeinden Bebauungspläne zu entwickeln. Die Bebauungspläne treffen als Ortssatzungen die rechtsverbindlichen Festsetzungen für die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke und bilden die Grundlage für weitere zum Vollzug des BauGB erforderliche Maßnahmen. Bebauungspläne

¹ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

müssen bis zu ihrer Festsetzung und Erlangung der Rechtskraft ein bundesrechtlich einheitliches, öffentlich-rechtliches Verfahren durchlaufen, im Verlauf dessen sowohl die Öffentlichkeit als auch die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, an diesem Verfahren zu beteiligen sind.

Auf Grund des Satzungsbeschlusses zum Abschluss der Planaufstellung kann die Planaufhebung nicht durch einen einfachen Beschluss eines Stadt- oder Gemeindegremiums erfolgen, sondern muss auch als Satzung (Aufhebungssatzung) beschlossen werden. Dies geschieht im vorliegenden Fall in Form einer Textsatzung (siehe Entwurf der Aufhebungssatzung).

Für die Aufhebung von Bebauungsplänen gelten gemäß § 1 Abs. 8 BauGB grundsätzlich die gleichen inhaltlichen und Verfahrensanforderungen wie für die Neuaufstellung: "Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung."² Daraus folgt u. a., dass für die Aufhebung eines Bebauungsplans grundsätzlich die gleichen Verfahrenserfordernisse und Verfahrensmöglichkeiten (Verfahrensformen) bestehen wie beispielsweise für die Neuaufstellung eines Bebauungsplans. Unter Berücksichtigung dessen erfolgt die Aufhebung beider Bebauungspläne innerhalb eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens, vergleichbar dem Verfahren zur Aufstellung eines Bebauungsplans (siehe hierzu Kapitel II).

Auf Grund der generellen inhaltlichen Übereinstimmungen beider Pläne in ihren städtebaulichen Zielstellungen und Planungsinhalten sowie auf Grund dessen, dass die reale Planumsetzung beider Pläne grundsätzlich erfolgt ist, werden beide Pläne im Parallelverfahren aufgehoben.

Begründung

Im Baugesetzbuch wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Verfahrens zurückführen:

Nach **§ 3 Abs. 2 BauGB** ist im Rahmen der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanentwurfs diesem eine Begründung beizufügen ["(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... für die Dauer eines Monats öffentlich auszulegen."], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Begründung zum Entwurf, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird, da es sich auch hierbei letztendlich um eine Begründung handelt, die zum Zeitpunkt des Entwurfs den Planungsstand dokumentiert und beschreibt.

Dem entgegen ist die nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss und die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit (im vorliegenden Fall) der Planaufhebung sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darlegt und begründet.

Unter Berücksichtigung der oben getroffenen Aussagen zu den generellen Zusammenhängen zwischen Bebauungsplanaufstellungsverfahren und Bebauungsplanaufhebungsverfahren ist insofern auch dem Entwurf der Aufhebungssatzung eine Begründung beizufügen. Die vorliegende Fassung der Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter sinngemäß der Begründung nach § 3 Abs. 2 BauGB und nimmt als solche am Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung und der Behördenbeteiligung (§ 4 Abs. 2 BauGB) teil.

² § 1 Abs. 8 BauGB

I Planungsgegenstand

I.1 Planungsgeschichte, Veranlassung und Erforderlichkeit

Beide Bebauungspläne wurden bereits zu Beginn der 90er Jahre aufgestellt und als jeweilige Satzung beschlossen - 1. Bauabschnitt im Jahr 1991 bzw. 2. Bauabschnitt im Jahr 1992. Die Bebauungspläne bestehen jeweils aus einer Planzeichnung und Textfestsetzungen, eine jeweilige umfangreiche inhaltliche Begründung im aktuell üblichen Sinn existiert nicht (wurde nicht erstellt). In den Folgejahren wurden die Bebauungspläne mehrmals geändert (einfache Änderungen), wobei aus heutiger Sicht zu erkennen ist, dass die Planänderungen nicht rechtskräftig sind. Bauanträge wurden und werden bisher auf Grundlage des jeweiligen Bebauungsplans einschl. der zugehörigen Planänderungen geprüft. Die Plangebiete sind mittlerweile vollständig bebaut. Es sind Wohngebiete mit überwiegender Einzelhausbebauung ergänzt durch Doppel- und Reihenhäuser entstanden, die hinsichtlich ihrer bestehenden Nutzungsart allgemeine Wohngebiete darstellen. Damit entspricht der aktuelle Gebietsstatus grundsätzlich dem Inhalt des jeweiligen Bebauungsplans. Die städtebauliche Entwicklung des Gesamtgebietes ist in ihren Grundzügen im Wesentlichen abgeschlossen.

Eine verwaltungsinterne Untersuchung der Pläne ergab, dass aus heutiger Sicht die inhaltlichen und rechtlichen Anforderungen, die an rechtssichere Satzungen zu stellen sind, nicht gegeben sind. Insofern sieht die Stadt hier ein grundsätzliches Handlungserfordernis, um im Hinblick auf die planungsrechtliche Situation des Gesamtgebietes einen rechtssicheren Zustand herzustellen.

Nahe liegend hierfür wären zum Einen jeweilige Planänderungsverfahren oder ein Planaufstellungsverfahren für einen neuen Gesamt-Bebauungsplan. Sowohl die Planänderung als auch die Neuaufstellung eines Bebauungsplans ersetzen dann die bisherigen Planungen führen zu deren Aufhebung. In beiden Fällen würden nach Abschluss der jeweiligen Verfahren Bebauungspläne vorliegen, die jedoch für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich sind, da (wie oben erläutert) die bauliche Entwicklung beider Bauabschnitte prinzipiell abgeschlossen ist und die Baugrundstücke bebaut sind.

Eine planungsrechtliche Alternative hierzu ist zum Anderen ein eigenständiges Planaufhebungsverfahren, welches ausschließlich die ersatzlose Planaufhebung zum Inhalt hat (ohne gleichzeitige Neuaufstellung eines Bebauungsplans). Diese Alternative wird auf Grund der eingetretenen städtebaulichen Situation im Wohngebiet "Kastanienallee" seitens der Stadt favorisiert und kommt zur Anwendung. Nach Abschluss des Verfahrens werden die bestehenden planungsrechtlichen Festsetzungen durch Satzung aufgehoben, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird. Es besteht jedoch kein "rechtsleerer" Raum für dieses Gesamt-Wohngebiet. Auf Grund dessen, dass sich das Gesamtgebiet heute als im Zusammenhang bebauter Ortsteil darstellt, würde das Gesamtgebiet nach Aufhebung der Bebauungspläne als so genannter "unbeplanter Innenbereich" zu bewerten und künftige Vorhaben würden gemäß § 34 BauGB zu beurteilen sein.

Erforderlich ist die Durchführung des Verfahrens auf Grund des bereits unter dem Kapitel "Vorbemerkungen" zitierten Grundsatz des § 1 Abs. 8 BauGB. Danach bedarf die Aufhebung eines Bebauungsplans ebenso eines öffentlich-rechtlichen Verfahrens wie seine Aufstellung.

Neben dieser allgemeinen Feststellung ist erkennbar, dass die durch die Aufhebung geltenden Planungsrechts berührten privaten und öffentlichen Belange einer sachgerechten Abwägung zu unterziehen sind, so dass ein "Planbedürfnis" entstanden ist, das die Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens und damit die Aufhebung dieser Bebauungspläne erforderlich macht.

I.2 Die Plangebiete

I.2.1 Räumlicher Geltungsbereich

Die Bebauungsplangebiete liegen im westlichen Bereich des Stadtgebietes von Schwedt/Oder, in Nachbarschaft zu den Wohngebieten "Am Waldrand" und "Talsand".



*Übersichtskarte
Lage der Bebauungsplangebiete im Stadtgebiet (farbig markiert)
unmaßstäblich*

Der räumliche Geltungsbereich der beiden Plangebiete umfasst insgesamt eine Fläche von ca. 20 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch die Grundstücke südlich der Gramzower Straße,
- im Osten durch die Grundstücke westlich der Biesenbrower Straße,
- im Süden durch die Grundstücke südlich der Greiffenberger Straße und
- im Westen durch die Grundstücke westlich der Märkischen Straße und westlich der Templiner Straße.

Da beide Bebauungspläne ersatzlos aufgehoben werden sollen sind die Grenzen der Geltungsbereiche für die jeweilige Planaufhebung identisch mit den Grenzen der bisherigen Bebauungspläne und deren Eintragung in die jeweilige Planzeichnung (siehe hierzu auch Anlagen 1, 2 und 3).

I.2.2 Gegenwärtige Flächennutzung und Bebauungsstruktur

Wie bereits unter Kapitel I.1 erläutert, ist das Gesamtgebiet grundsätzlich vollständig bebaut. Die Bebauung der Grundstücke erfolgte in Umsetzung der Festsetzungen der bisherigen Bebauungspläne hauptsächlich im Verlauf der 90er Jahre des letzten Jahrhunderts. Der letzte Bauantrag zur ("Neu"-) Bebauung eines Grundstückes entsprechend der Planfestsetzungen stammt aus dem Jahr 2001. Von diesem Zeitpunkt an war die grundsätzliche bauliche Entwicklung der beiden Teilgebiete abgeschlossen und im Verlauf der folgenden Jahre erfolgten vor-dergründig Baumaßnahmen im Rahmen der Errichtung von Nebenanlagen etc., die die Haupt-

nutzung der jeweiligen Grundstücke lediglich ergänzen. Insgesamt wurden im 1. Bauabschnitt 61 Hauptgebäude errichtet und im 2. Bauabschnitt 181 Hauptgebäude, so dass insgesamt ein Bestand an 242 Hauptgebäuden im Gesamtgebiet existiert.

Flächennutzung

Aktuelle Ortsbegehungen zeigen, dass die gegenwärtige Flächennutzung durch das Wohnen geprägt wird. Darüber hinaus sind jedoch auch Nutzungen im Gebiet ansässig, die die Wohnnutzung ergänzen, wie z. B. Kiefernorthopädie, Logopädin, Allgemeinarzt, Ingenieurbüros, Zimmervermietung/Pension, Malerhandwerksbetrieb mit Büro, Kosmetikstudio, ein Eiscafe und sonstige Büronutzungen untergeordneter Art, wie z. B. Versicherungsvermittlung und Lohnsteuerhilfverein.

Bebauungsstruktur

An Hand des unter Kap. I.2.1 gezeigten Luftbildes sowie an Hand der Auszüge aus der automatisierten Liegenschaftskarte (ALK) der Stadt Schwedt/Oder (siehe Anlagen 3) ist erkennbar, dass das Gesamtgebiet heute eine deutlich strukturierte Bebauung aufweist. Diese wird bestimmt durch eine Einzelhaus-, Doppelhaus- und Reihenhausbauung, die klaren Ordnungsprinzipien hinsichtlich des Standortes der Hauptgebäude auf den jeweiligen Grundstücken folgt und ergänzt wird durch ein System an Erschließungsstraßen, so dass insgesamt ein homogener baulicher Gesamteindruck vermittelt wird. Dieser Gesamteindruck wird durch ein hohes Maß an Vereinheitlichung hinsichtlich der Höhe der Hauptgebäude, der dominierenden Dachformen (Satteldacharten), des Verlaufs der Firstlinie der Hauptgebäude zur Erschließungsstraße (überwiegend parallel zur Straßenbegrenzungslinie) und der relativ einheitlichen "Vorgartenzone" zusätzlich unterstützt. Diese Bebauungsstruktur ist auf die Planfestsetzungen der beiden Bebauungspläne zurückzuführen, in denen stark reglementierend die künftige Bebauungsstruktur (insbesondere durch den Einsatz von so genannten "Baufenstern") festgesetzt wurde.

Natur und Landschaft

Auf Grund der mit der planmäßigen Umnutzung des Gebietes zu einem Wohngebiet einhergegangenen Überbauung der Grundstücke durch Wohngebäude, Nebengebäude, Wege, Zufahrten und Nebenanlagen unterschiedlichster Art und der damit verbundenen "Versiegelung" des Gesamtgebietes ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu analysieren, dass auf Grund der bisherigen Entwicklungen keine Flächen existieren, die im Rahmen der Betrachtung der natürlichen Situation im Gebiet besonders hervorzuheben sind.

I.2.3 Eigentumsverhältnisse

Mit Ausnahme der öffentlichen Erschließungsstraßen und der öffentlichen Grünflächen (Eigentum der Stadt) befinden sich alle Grundstücke innerhalb des Plangebietes im Privatbesitz.

I.2.4 Erschließung

Stadttechnik, Verkehr

Auf Grund der planmäßigen Gebietsentwicklung der zurückliegenden Jahre ist das Gesamtgebiet heute als vollständig erschlossen hinsichtlich Stadttechnik und Verkehr zu betrachten.

I.2.5 Bodenmerkmale/Baudenkmale/Altlasten

Nach bisherigen Erkenntnissen, insbesondere aus den zurückliegenden früheren Bebauungsplanverfahren, ist davon auszugehen, dass innerhalb des Geltungsbereiches weder Denkmale noch Altlasten existieren.

I.2.6 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes/ Benachbarte Nutzungen

Stadträumlich liegt das Plangebiet im westlichen Randbereich des Stadtgebietes und markiert hier einen Teil der westlichen Siedlungskante des Schwedter Stadtgebietes.

Weiter westlich erstrecken sich unterschiedlich dimensionierte Grünlandflächen und zusammenhängende Waldflächen. Nördlich und östlich grenzen bebaute Stadtteilgebiete an, die ebenso durch allgemeine Wohnnutzungen geprägt werden. Hier befinden sich u. a. auch öffentliche Einrichtungen der Stadt und Läden. Weiter südlich liegt der Heinersdorfer Damm mit dem südlich davon geplanten Gewerbegebiet "Berkholzer Allee", das jedoch bisher noch nicht vollumfänglich bebaut wurde.

I.2.7 Planerische Ausgangssituation

Gegenwärtige Planungsrechtliche Situation

Durch die wirksamen Bebauungspläne ist das Gesamtgebiet "Kastanienallee" (bestehend aus dem 1. BA und dem 2. BA) bauplanungsrechtlich gegenwärtig als Gebiet zu charakterisieren, in dem sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Festsetzungen der wirksamen Bebauungspläne richtet (so genannter "bepanter Innenbereich" im Sinne § 30 BauGB).

Gegenwärtige Planfestsetzungen

Die Geltungsbereiche beider Bebauungspläne werden hinsichtlich ihrer Grundzüge der Planung (überwiegend inhaltlich gleichlautend) im Wesentlichen durch folgende Festsetzungen bestimmt:

- Art der Nutzung/Baugebiete
Festsetzung der Baugebiete als allgemeines Wohngebiet
- sonstige Arten der Nutzung
 - Verkehrsflächen zur innern Erschließung der Plangebiete und zur Anbindung des Wohngebietes insgesamt an das innerstädtische Straßensystem
 - Gehwege
 - Grünflächen und Flächen für Pflanzmaßnahmen
 - Fläche für Gemeinbedarf
(2. BA/zwischenzeitlich als allgemeines Wohngebiet bebaut)
- Maß der Nutzung
 - Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4
 - Festsetzung einer Geschossflächenzahl von 0,9 (1. BA) und 1,2 (2. BA)
 - Zahl der Vollgeschosse:
 - 1. BA ein Vollgeschoss bei Einzel- und Doppelhäusern,
zwei Vollgeschosse bei Reihenhäusern
 - 2. BA zwei Vollgeschosse generell

- Festsetzungen zur Bauweise (im Plan oder im Textteil der Festsetzungen, zur überbaubaren Grundstücksfläche, zur Stellung baulicher Anlagen (im Planteil durch Baukörperfestsetzungen und Festsetzung der Firstrichtung)
- Festsetzungen zur äußeren Gestaltung baulicher Anlagen durch örtliche Bauvorschriften

(siehe hierzu ergänzend im Detail Anlagen 1/2 und 2/2)

Flächennutzungsplanentwurf

Schwedt/Oder besitzt keinen wirksamen Flächennutzungsplan. Es liegt seit November 2001 ein Entwurf zum Flächennutzungsplan vor, in dem der Geltungsbereich als Wohnbaufläche dargestellt wird. Unter Berücksichtigung der sich aus § 8 Abs. 3 und 4 BauGB ergebenden Grundsätze und Zusammenhänge zwischen Aufhebung eines Bebauungsplans und Aufstellung eines Flächennutzungsplans sowie unter Berücksichtigung dessen, dass mit der beabsichtigten ersatzlosen Aufhebung beider Pläne die jeweiligen Gebiete in den planungsrechtlichen Zustand eines unbeplanten Innenbereichs zurückfallen, der bereits gegenwärtig Wohnbaufläche im Sinne der Flächennutzungsplanung "verkörpert" (und damit im Zusammenhang bebauter Ortsteil ist), ist aus Sicht der Stadt nicht zu erwarten, dass die Aufhebung der Pläne der künftigen Aufstellung des Flächennutzungsplans entgegensteht.

II Inhalt des Aufhebungsverfahrens

II.1 Entwicklung der Planungsüberlegungen

Wie unter Kapitel I.1 bereits dargelegt wurde seitens der Stadtverwaltung im Rahmen allgemeiner verwaltungsinterner Prüfungen festgestellt, dass die bisherigen Bebauungspläne zwar ordnungsgemäß bis zum Satzungsbeschluss geführt und auch der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung eingereicht wurden, seit diesem Zeitpunkt lässt sich der Verfahrensablauf jedoch nicht mehr eindeutig zurückverfolgen.

Neben Differenzen bei der Genehmigungspraxis der Bebauungspläne (Bebauungsplan "Kastanienallee - 1. BA" wurde am 30. Juli 1991 genehmigt, Bebauungsplan "Kastanienallee - 2. BA" wurde am 12. Oktober 1992 beglaubigt), kann die ortsübliche Bekanntmachung dieser "Beglaubigung" lediglich für den Bebauungsplan "2. BA" nachgewiesen werden (und damit auch seine theoretische Rechtskraft). Für den Bebauungsplan "1. BA" kann diese ortsübliche Bekanntmachung nicht mehr nachgewiesen werden. Hinzu kommt, dass beide Bebauungspläne nicht ausgefertigt wurden, so dass hier auch Ausfertigungsmängel vorliegen. Die im Anschluss an die "Erstaufstellung" für beide Bebauungspläne vorgenommenen Planänderungen wurden trotz der jeweiligen Satzungsbeschlüsse nie zur erforderlichen Genehmigung eingereicht, so dass deren Rechtskraft von vornherein formell nicht gegeben war.

Ungeachtet dieser labilen rechtlichen Verhältnisse bezüglich der Rechtskraft beider Pläne wurden in den 90er Jahren die Pläne umgesetzt und bauliche Anlagen errichtet.

Planungsrechtlich könnten nun seitens der Stadt Heilungsmöglichkeiten der Verfahrenfehler der Vergangenheit geprüft und angestrebt werden.

Städtebaulich (inhaltlich) stellt sich die Situation jedoch so dar, dass einerseits beide Baugebiete mittlerweile vollständig bebaut sind und ein grundsätzlicher Regelungsbedarf für die Errichtung neuer baulicher (Haupt-) Anlagen nicht besteht. Andererseits ist auch zu erkennen, dass die aus den 90er Jahren stammenden sehr engen, beschränkenden und detaillierten Planfestsetzungen aus heutiger (aktueller) Sicht nicht mehr zeitgemäß sind. Auf die kleinteiligen und

gestalterisch ambitionierten Regelungen der beiden älteren Bebauungspläne, die immer wieder Befreiungen erforderten, soll verzichtet werden und eine Steuerung der zu erwartenden An-, Um- und Ersatzbauten ist auf der Grundlage des § 34 BauGB ausreichend möglich.

Hinzu kommt die Tatsache, dass die Stadt, ihren städtebaulichen Entwicklungszielen folgend, grundsätzlich bestrebt ist Bebauungspläne so zu erstellen, dass künftigen Bauherren in der Regel größere Gestaltungsspielräume bei der Errichtung baulicher Anlagen zugelassen werden. Insofern würde eine Heilung mit dem Zweck, die "alten Zustände" wieder herzustellen, nicht den heutigen städtebaulichen Entwicklungszielen der Stadt entsprechen und neben der formellen Heilung des Verfahrens wäre ein "inhaltlicher Eingriff" in die "alten" Planungen erforderlich.

Dieser inhaltliche Eingriff ist auf Grund der bereits anfangs (Kapitel I.1) beschriebenen Abgeschlossenheit der generellen städtebaulichen Entwicklung der beiden Wohngebiet nicht mehr erforderlich, so dass innerhalb der Stadt die Überlegung Raum gewann, diese beiden Bebauungspläne aufzuheben.

II.2 Generelle Zielvorstellung der Planaufhebung

Generelle Zielvorstellung dieses Verfahrens ist die ersatzlose Aufhebung der beiden Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 1. Bauabschnitt" und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee - 2. Bauabschnitt". Verbunden damit ist der Zweck, die bisherigen "bepflanzten" Gebiete in den Zustand des "unbepflanzten Innenbereichs" zu überführen, so dass künftige Vorhaben auf der Grundlage von § 34 BauGB "Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile" zu beurteilen sind.

Mit der Aufhebung beider Bebauungspläne wird eine eindeutig bestimmbare bauplanungsrechtliche Situation ("im Zusammenhang bebauter Ortsteil" nach § 34 BauGB) geschaffen, die Aufstellung eines neuen Bebauungsplans ist aus gegenwärtiger Sicht nicht erforderlich.

II.3 Wahl des Verfahrens

Unter Berücksichtigung der bereits im Kapitel "Vorbemerkungen" gemachten grundsätzlichen Darlegungen zu den Zusammenhängen zwischen Aufstellungs- und Aufhebungsverfahren erfolgt auch die Planaufhebung durch ein öffentlich-rechtliches Verfahren. Aus § 1 Abs. 8 BauGB ergibt sich der Grundsatz, dass innerhalb dieses Verfahrens die Verfahrensschritte der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden (§ 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB) sowie der Behördenbeteiligung und der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB) erforderlich sind, und dass eine Begründung der Aufhebung – einschließlich eines Umweltberichts - erarbeitet werden und am Verfahren teilnehmen muss. Unter Berücksichtigung der gegenwärtigen bauplanungsrechtlichen und städtebaulichen Situation (Erläuterungen hierzu sind bereits erfolgt) geht die Stadt jedoch davon aus, dass durch die Aufhebung beider Pläne der sich danach aus der vorhandenen Eigenart der näheren Umgebung ergebende Zulässigkeitsmaßstab in beiden Gebieten nicht wesentlich gegenüber dem bestehenden ("bepflanzten") Zustand verändert. Durch die Aufhebung beider Pläne wird sich der inhaltliche Zulässigkeitsmaßstab für die planungsrechtliche Beurteilung von Vorhaben nicht wesentlich ändern.

Im Ergebnis dieser Überlegungen hat sich die Stadt entschieden, unter Beachtung dieser bestehenden ganz bestimmten und eng begrenzten Voraussetzungen die Planaufhebung unter Anwendung des vereinfachten Verfahrens vorzunehmen.

Der erreichte Umsetzungsstand der B-Pläne sichert, dass die sich aus § 13 Abs. 1 BauGB ergebenden Anwendungsvoraussetzungen für die Durchführung eines vereinfachten Verfahrens gegeben sind, da durch die Aufhebung

- "1. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht vorbereitet oder begründet wird und
2. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter bestehen." (§ 13 Abs. 1 BauGB)

Vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB

Gemäß § 13 BauGB gilt:

Abs. 2: Im vereinfachten Verfahren kann

1. von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 abgesehen werden,
2. der betroffenen Öffentlichkeit Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Auslegung nach § 3 Abs. 2 durchgeführt werden,
3. den berührten Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb angemessener Frist gegeben oder wahlweise die Beteiligung nach § 4 Abs. 2 durchgeführt werden.

Wird nach Satz 1 Nr. 2 die betroffene Öffentlichkeit beteiligt, gilt die Hinweispflicht des § 3 Abs. 2 Satz 2 Halbsatz 2 entsprechend.

Abs. 3 Im vereinfachten Verfahren wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4, von dem Umweltbericht nach § 2a, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 abgesehen; § 4c ist nicht anzuwenden. Bei der Beteiligung nach Absatz 2 Nr. 2 ist darauf hinzuweisen, dass von einer Umweltprüfung abgesehen wird.

In Anwendung dieser Regeln hat die Stadt von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 4 Abs. 1 BauGB (Behördenbeteiligung) abgesehen.

II.4 Abwägung

II.4.1 Vorbemerkungen

Durch die Aufhebung geltenden Planungsrechtes sind die berührten privaten und öffentlichen Belange in die Abwägung einzustellen und in der Begründung darzulegen. Dabei ist auch das Vertrauen in den Fortbestand einer einmal beschlossenen Planung zu berücksichtigen. Weiterhin müssen mögliche Entschädigungsansprüche geprüft werden, allerdings insbesondere dann, wenn die Siebenjahresfrist des § 42 BauGB³ seit der Festsetzung des aufzuhebenden Plans noch nicht abgelaufen ist.

³ § 42 BauGB: "Entschädigung bei Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung"

II.4.2 Abwägungsverlauf insgesamt

II.4.2.1 Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Im Ergebnis der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind keine Stellungnahmen zur Planaufhebung aus der Öffentlichkeit eingegangen.

In Anwendung § 13 Abs. 2 BauGB wurde von der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Sinne § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen.

II.4.2.2 Einzelaspekt: § 39 BauGB - Vertrauensschutz und Entschädigung

Gemäß § 39 BauGB gilt:

"Haben Eigentümer oder in Ausübung ihrer Nutzungsrechte sonstige Nutzungsberechtigte im berechtigten Vertrauen auf den Bestand eines rechtsverbindlichen Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen, die sich aus dem Bebauungsplan ergeben, können sie angemessene Entschädigung in Geld verlangen, soweit die Aufwendungen durch die Änderung, Ergänzung oder Aufhebung des Bebauungsplans an Wert verlieren. Dies gilt auch für Abgaben nach bundes- oder landesrechtlichen Vorschriften, die für die Erschließung des Grundstücks erhoben wurden."

Derartige, sich aus dem Vertrauensschutz ergebende Entschädigungsansprüche für Eigentümer oder Nutzungsberechtigte sind grundsätzlich nicht zu erwarten, da die generelle städtebauliche Entwicklung beider Plangebiete abgeschlossen ist (alle Grundstücke sind mit Hauptnutzungen entsprechend der bisherigen Planinhalte belegt) und wie bereits dargelegt davon auszugehen ist, dass sich durch die Aufhebung der Pläne die danach gegebenen Nutzungsmöglichkeiten der Grundstücke prinzipiell nicht anders darstellen werden als bisher. Das heißt: Sofern ein Eigentümer oder sonstiger Nutzungsberechtigter im Vertrauen auf den Fortbestand des Bebauungsplans Vorbereitungen für die Verwirklichung von Nutzungsmöglichkeiten getroffen hat (beispielsweise Planungsaufträge für baulichen Maßnahmen ausgelöst hat und Honorare gezahlt wurden), verlieren diese nach der Planaufhebung nicht an Wert, da diese Vorbereitungen weiter verwendbar sein werden.

II.4.2.3 Einzelaspekt: § 42 BauGB - Änderung oder Aufhebung einer zulässigen Nutzung und Entschädigung

Gemäß § 42 BauGB gilt:

Abs. 1 Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks aufgehoben oder geändert und tritt dadurch eine nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstücks ein, kann der Eigentümer nach Maßgabe der folgenden Absätze eine angemessene Entschädigung in Geld verlangen.

Abs. 2 Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, bemisst sich die Entschädigung nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der zulässigen Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der Aufhebung oder Änderung ergibt.

Abs. 3 Wird die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist aufgehoben oder geändert, kann der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen, insbesondere wenn infolge der Aufhe-

bung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. Die Höhe der Entschädigung hinsichtlich der Beeinträchtigung des Grundstückswerts bemisst sich nach dem Unterschied zwischen dem Wert des Grundstücks auf Grund der ausgeübten Nutzung und seinem Wert, der sich infolge der in Satz 1 bezeichneten Beschränkungen ergibt.

Auch hier ist davon auszugehen, dass Entschädigungsansprüche gegenüber der Stadt grundsätzlich nicht zu erwarten sind. Diese Annahme ist darin begründet, dass durch die Planaufhebung eine "nicht nur unwesentliche Wertminderung des Grundstückes" nicht zu befürchten ist, da die bisher festgesetzten Nutzungen nach der Planaufhebung auch aus dem Bebauungszusammenhang heraus zulässig sein werden. Die 7-Jahres-Frist gemäß Abs. 2 bleibt dabei unberücksichtigt. Selbst die sich aus § 42 Abs. 4 BauGB ergebende Möglichkeit eines Anspruchs auf Entschädigung für Eingriffe in ausgeübte Nutzungen kann unberücksichtigt bleiben, da nach Aufhebung der beiden Bebauungspläne keine Eingriffe in die gegenwärtig ausgeübten Nutzungen erfolgen.

II.4.2.4 Einzelaspekt: Bauleitplanung und Naturschutz

Das allgemeine Wohngebiet insgesamt hat sich in den zurückliegenden ca. 20 Jahren nach den Grundzügen der Bebauungspläne aus den Jahren 1991/1992 entwickelt, es besteht und es funktioniert. Es ist nicht zu befürchten, dass dessen gewachsene Situation und Struktur durch die Planaufhebungen weder im Bestand noch bei der Beurteilung künftiger Vorhaben nach § 34 BauGB negativ beeinflusst wird. Insofern ist auch nicht zu befürchten, dass die Planaufhebung wesentliche nachteilige Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft nach sich ziehen wird. Aus Sicht der Stadt bedürfen deshalb die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Rahmen des Aufhebungsverfahrens keiner weiteren fachlichen Vertiefung.

III Wesentliche Auswirkungen der Planaufhebung

Durch die ersatzlose Aufhebung beider Bebauungspläne wird das für den Geltungsbereich der jeweiligen Pläne bestehende Planungsrecht durch eine Satzung aufgehoben, ohne dass ein neuer Bebauungsplan aufgestellt wird.

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen wesentlichen Auswirkungen der Planung zu erkennen:

Stadtplanerische/bauplanungsrechtliche Auswirkungen

Mit Aufhebung der beiden Bebauungspläne entsteht ein "planloser" Zustand, künftige Vorhaben sind nach § 34 BauGB zu beurteilen. Unter Berücksichtigung der bestehenden Rechtsunsicherheit gegenüber den bestehenden Bebauungsplänen führt die Aufhebung letztendlich dazu, dass ein rechtssicherer Zustand erreicht wird.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse/Umnutzungen Auswirkungen auf die Umwelt

Auf Grund des bereits erreichten Standes der jeweiligen Planumsetzung der bisherigen Bebauungspläne und des mittlerweile entstandenen bebauten Gesamtgebietes, welcher den Festsetzungen der Bebauungspläne letztendlich grundlegend entspricht, sind aus der Planaufhebung keine grundsätzlichen Auswirkungen auf die Arbeits- und Lebensverhältnisse und die Umwelt zu erwarten. Diese Annahme stützt sich insbesondere darauf, dass mit Aufhebung der Pläne künftige Vorhaben innerhalb des Gesamtgebietes nur dann zulässig sind, wenn sie "sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung" einfügen. "Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden." (§ 34 Abs. 1 BauGB)

Bodenordnende Maßnahmen/Eigentumsrechtliche Auswirkungen

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der vorherrschenden Bebauungsstruktur sind Maßnahmen der Bodenordnung und/oder eigentumsrechtliche Auswirkungen (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel) mit dieser Planaufhebung nicht zwangsläufig verbunden.

Auswirkungen auf den Haushalt

Verfahrensbedingte Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt des Verfahrens nicht zu erkennen.

Flächennutzungsplan

Es ist davon auszugehen, dass die Planaufhebungen der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Stadt nicht entgegenstehen werden.

IV Verfahren (bisher)

1. "Aufstellungsbeschluss"

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 17. September 2009 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Aufhebung der beiden Bebauungspläne gefasst. Die Aufhebung erfolgt im Parallelverfahren.

2. Frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit

Die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit über die Absicht, die Bebauungspläne aufzuheben und über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Aufhebung erfolgte durch öffentliche Auslegung zweckentsprechender Unterlagen in der Zeit vom 05. Juli bis einschließlich 05. August 2011. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit die Möglichkeit gegeben, sich über die allgemeinen Ziele und Zwecke sowie die wesentlichen Auswirkungen der Planung im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder zu unterrichten und zur Planung zu äußern.

3. Beschluss der Stadtverordnetenversammlung zum Verfahren

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am xxxxxx beschlossen, den Entwurf der Aufhebungssatzung einschließlich Begründung öffentlich auszulegen (§ 3 Abs. 2 BauGB) und die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planaufhebung berührt werden kann, zum Planentwurf einzuholen (§ 4 Abs. 2 BauGB). In der Sitzung wurde beschlossen, das Aufhebungsverfahren als vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB durchzuführen.

Das Verfahren wird als vereinfachtes Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB wird gemäß § 13 Abs. 3 BauGB abgesehen.

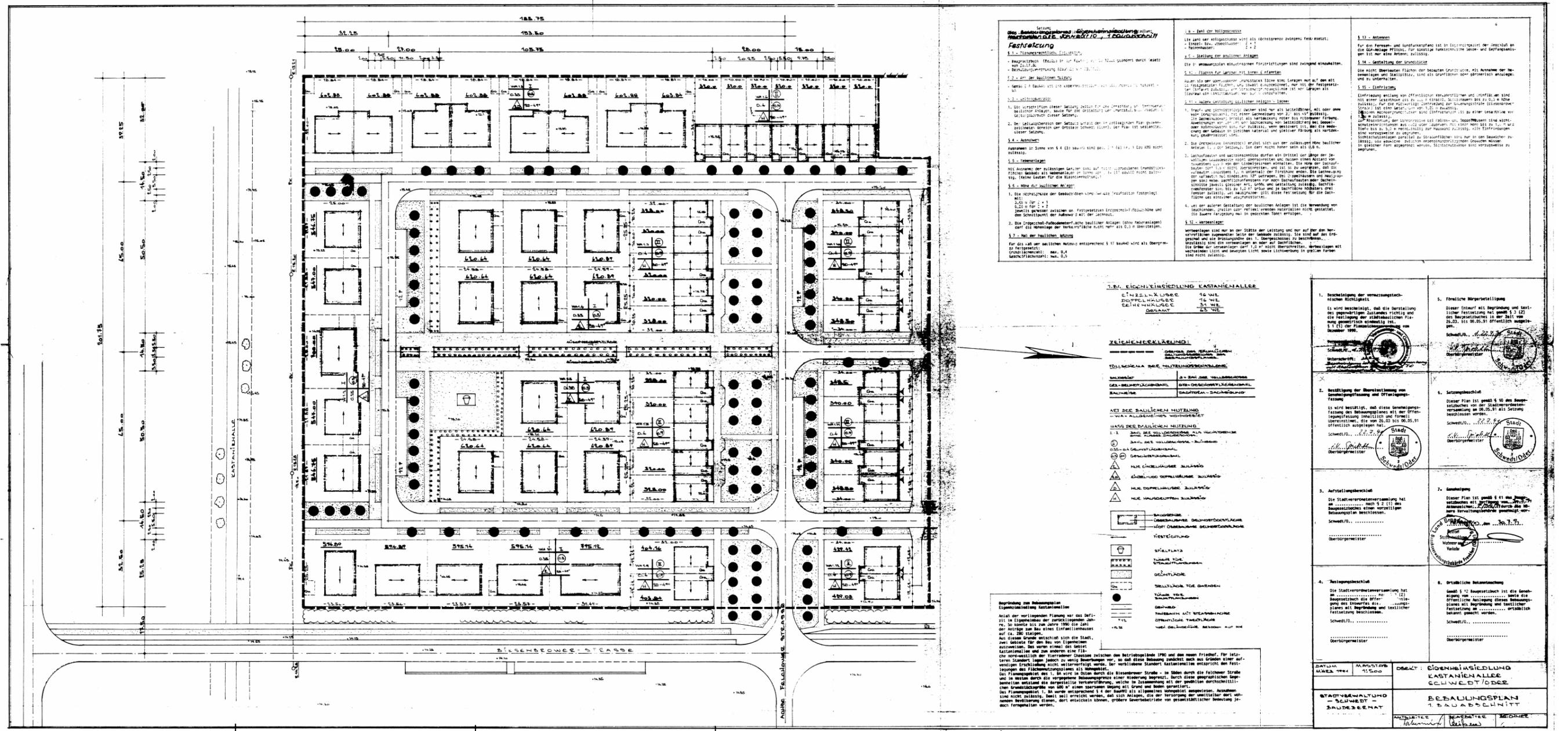
4. Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB, Öffentliche Auslegung des Planentwurfs nach § 3 Abs. 2 BauGB

In Anwendung § 13 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 4a Abs. 2 BauGB erfolgt die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Aufhebungssatzung nach § 3 Abs. 2 BauGB gleichzeitig mit der Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB. Deshalb liegt der Entwurf der Aufhebungssatzung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom xxxxxx bis einschließlich xxxxxx 2012 öffentlich aus. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, werden in diesem Zeitraum um Stellungnahme zum Entwurf ersucht.

[wird fortgesetzt]

V Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).



SEITE 1
Die Bebauungspläne "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 1. Bauabschnitt" (Bauplan) und "Eigenheimsiedlung Kastanienallee 2. Bauabschnitt" (Bauplan)
Festsetzung

1.1. Ziel der Festsetzung
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.2. Geltungsbereich
Die Festsetzung der Bebauungspläne gilt für das Gebiet, das durch die Bebauungspläne festgelegt ist.

1.3. Ziele der Festsetzung
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.4. Festsetzung der Bebauungspläne
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.5. Festsetzung der Bebauungspläne
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.6. Festsetzung der Bebauungspläne
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.7. Festsetzung der Bebauungspläne
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.8. Festsetzung der Bebauungspläne
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.9. Festsetzung der Bebauungspläne
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1.10. Festsetzung der Bebauungspläne
Die Festsetzung der Bebauungspläne hat zum Ziel, die städtebauliche Entwicklung der Siedlung zu steuern und die bauliche Nutzung zu ordnen.

1. V. EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE
CINZELN LÖSUNG 46 WE
DOPPELHAUSEN 34 WE
EINHAUSEN 25 WE
GESAMT 105 WE

ZEICHENERKLÄRUNG

LEGENDE

1. Bestätigung der Veranschaulichung des Bebauungsplans
Es wird bestätigt, dass die Darstellung des Bebauungsplans richtig und vollständig ist.

2. Bestätigung der Berechnung von Grundflächenzahl und Offenflächenanteil
Es wird bestätigt, dass die Berechnung der Grundflächenzahl und des Offenflächenanteils richtig ist.

3. Aufstellungsbescheid
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan aufgestellt.

4. Feststellungsbescheid
Die Stadtverordnetenversammlung hat den Bebauungsplan festgestellt.

5. Formale Bürgerbeteiligung
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bauverordnungsverfahrens an den 20.05.91 öffentlich ausgestellt.

6. Stempelbescheid
Dieser Plan ist gemäß § 10 des Bauverordnungsverfahrens an den 20.05.91 öffentlich ausgestellt.

7. Genehmigung
Dieser Plan ist gemäß § 11 des Bauverordnungsverfahrens genehmigt.

8. Ortsliche Bekanntheit
Gemäß § 12 Bauverordnungsverfahren ist die Bekanntheit der Öffentlichkeit durch die Aufstellung des Bebauungsplans mit Begründung und textlicher Festsetzung nachgewiesen.

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
KASTANIENALLEE
SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN
1. BAUABSCHNITT

STADTVERORDNETENVERSAMMLUNG
KASTANIENALLEE
SCHWEDT/ODER

BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 1. BAUABSCHNITT"**TEXTEFESTSETZUNGEN (ABSCHRIFT)****§ 1 - Planungsrechtliche Festsetzung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.01.1990

§ 2 - Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 4 BauNVO ist die Eigenheimsiedlung ein allgemeines Wohngebiet - WA.

§ 3 - Geltungsbereich

1. Die Vorschriften dieser Satzung gelten für die Errichtung und Veränderung baulicher Anlagen sowie für die Gestaltung der Grundstückseinfriedung im Geltungsbereich dieser Satzung.
2. Der Geltungsbereich der Satzung umfasst den im beiliegenden Plan gekennzeichneten Bereich der Ortslage Schwedt (Oder). Der Plan ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 4 - Ausnahmen

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (6) Nr. 1 BauNVO nicht zulässig.

§ 5 - Nebenanlagen

Mit Ausnahme der zulässigen Garagen sind auf nicht überbaubaren Grundstücksflächen Gebäude als Nebenanlagen im Sinne von § 14 (1) BauNVO nicht zulässig. (keine Bauten für Kleintierhaltung)

§ 6 - Höhe der baulichen Anlagen

1. Die Höchstgrenze der baulichen Anlagen wird für die Traufseiten festgelegt mit:
3,40 m für Z = 1
6,20 m für Z = 2
jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss – Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
2. Die Erdgeschoss-Fußbodenoberfläche baulicher Anlagen (ohne Nebenanlagen) darf die Höhenlage der Verkehrsfläche nicht mehr als 0,5 m übersteigen.

§ 7 - Maß der baulichen Nutzung

Für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO wird als Obergrenze festgesetzt: Grundflächenzahl max. 0,4
Geschossflächenzahl max. 0,9

§ 8 - Zahl der Vollgeschosse

Die Zahl der Vollgeschosse wird als Höchstgrenze zwingend festgesetzt:

- Einzel- bzw. Doppelhäuser: Z = 1
- Reihenhäuser: Z = 2

§ 9 - Stellung der baulichen Anlagen

Die im Bebauungsplan eingetragenen Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

§ 10 -Flächen für Garagen mit ihren Einfahrten

Außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche sind Garagen nur auf den mit Ga festgesetzten Flächen, und soweit eingezeichnet, nur mit der festgesetzten Einfahrt zulässig. Zur Straßenbegrenzungslinie ist vor Garagen als Stauraum ein Mindestabstand von 5,0 m einzuhalten.

§ 11 -Äußere Gestaltung baulicher Anlagen – Dächer

1. Trauf- und giebelständige Dächer sind nur als Satteldächer, mit oder ohne Walm (Krüppelwalm), mit einer Dachneigung von 38° bis 49° zulässig. Die Dacheindeckung erfolgt als Hartdeckung roter bis rotbrauner Färbung. Abweichungen von der Art der Dachdeckung von Satteldächern bei Doppel- oder Reihenhäusern sind nur zulässig, wenn gesichert ist, dass die Bedachung der Gebäude im gleichen Material und gleicher Färbung als Hartdeckung gewährleistet wird.
2. Die Drempehhöhe (Kniestock) ergibt sich aus der zulässigen Höhe baulicher Anlagen (§ 6 der Satzung). Sie darf nicht höher sein als 0,8 m.
3. Dachaufbauten und Dacheinschnitte dürfen ein Drittel der Länge der jeweiligen Gebäude-seite nicht überschreiten und müssen einen Abstand von mindestens 2,0 m von den Giebelgesimsen einhalten. Die Höhe der Dachaufbauten darf 1,5 m nicht überschreiten und ist so zu begrenzen, dass die Aufbauten mindestens 1,0 m unterhalb der Firsthöhe enden. Die Dachneigung der Aufbauten muss mindestens 18° betragen. Bei Doppelhäusern und Hausgruppen sind neben Dachflächenfenstern nur noch Dachaufbauten oder Dacheinschnitte jeweils gleicher Art, Größe und Gestaltung zulässig. Dachflächenfenster sind bis zu 1,0 m² Größe und je Dachfläche höchstens drei Fenster zulässig. Bei Hausgruppen gilt diese Festsetzung für die Dachfläche des einzelnen Baugrundstückes.
4. Bei der äußeren Gestaltung der baulichen Anlagen ist die Verwendung von leuchtenden, grellen oder reflektierenden Materialien nicht gestattet. Die äußere Farbgebung muss in gedeckten Tönen erfolgen.

§ 12 -Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur an der Stätte der Leistung und nur auf der den Verkehrsflächen zugewandten Seite der Gebäude zulässig. Sie sind auf das Erdgeschoss und die Brüstungshöhe des 1. Obergeschosses zu beschränken.

Unzulässig sind die Werbeanlagen an oder auf Dachflächen. Die Größe der Werbeanlagen darf 1,0 m² nicht überschreiten. Werbeanlagen mit wechselndem Licht und bewegtem Licht sowie Lichtwerbung in grellen Farben sind nicht zulässig.

§ 13 -Antennen

Für den Fernseh- und Rundfunkempfang ist im Eigenheimgebiet der Anschluss an die GGA - Anlage Pflicht. Für sonstige funktechnische Sende- und Empfangsanlagen ist nur eine Antenne zulässig..

§ 14 -Gestaltung der Grundstücke

Die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke, mit Ausnahme der Nebenanlagen und Stellplätze, sind als Grünflächen oder gärtnerisch anzulegen und zu unterhalten.

§ 15 -Einfriedung

Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen und Grünflächen sind mit einer Gesamthöhe bis zu 0,8 m einschl. Sockelmauern bis zu 0,3 m Höhe zulässig. Für die rückwärtige Einfriedung zur Umgehungsstraße (Biesenbrower Straße) ist eine Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Zwischen Nachbargrundstücken sind Einfriedungen bis zu einer Gesamthöhe von 1,20 m zulässig.

Zur Abschirmung der Wohnbereiche bei Reihen- und Doppelhäusern sind Sichtschutzeinrichtungen aus Holz oder Mauerwerk mit einer Höhe bis zu 1,0 m und Tiefe bis zu 5,0 m rechtwinklig zur Hauswand zulässig. Alle Einfriedungen sind vorzugsweise zu begrünen.

Sichtschutzanlagen parallel zu Straßenflächen sind nur in den Bauwischen zulässig. Die Bauwische zwischen nebeneinanderliegenden Gebäuden müssen in gleicher Form abgegrenzt werden. Sichtschutzwände sind vorzugsweise zu begrünen.

Die Richtigkeit der Abschrift wird bestätigt.

4. Juli 2011

gez. Hein

.....
Datum/Stempel

.....
Fachbereichsleiter

TEIL A

TEIL B

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

FÜLLSCHEMA D. NUTZUNGSSCHABLONE

BAUGEBIET	Z-ZAHL D. VOLLGESCHOSSE
GRZ GRUNDFLÄCHENZAHL	GFZ GESCHOSSFLÄCHENZAHL
BAUWEISE	DACHFORM DACHNEIGUNG

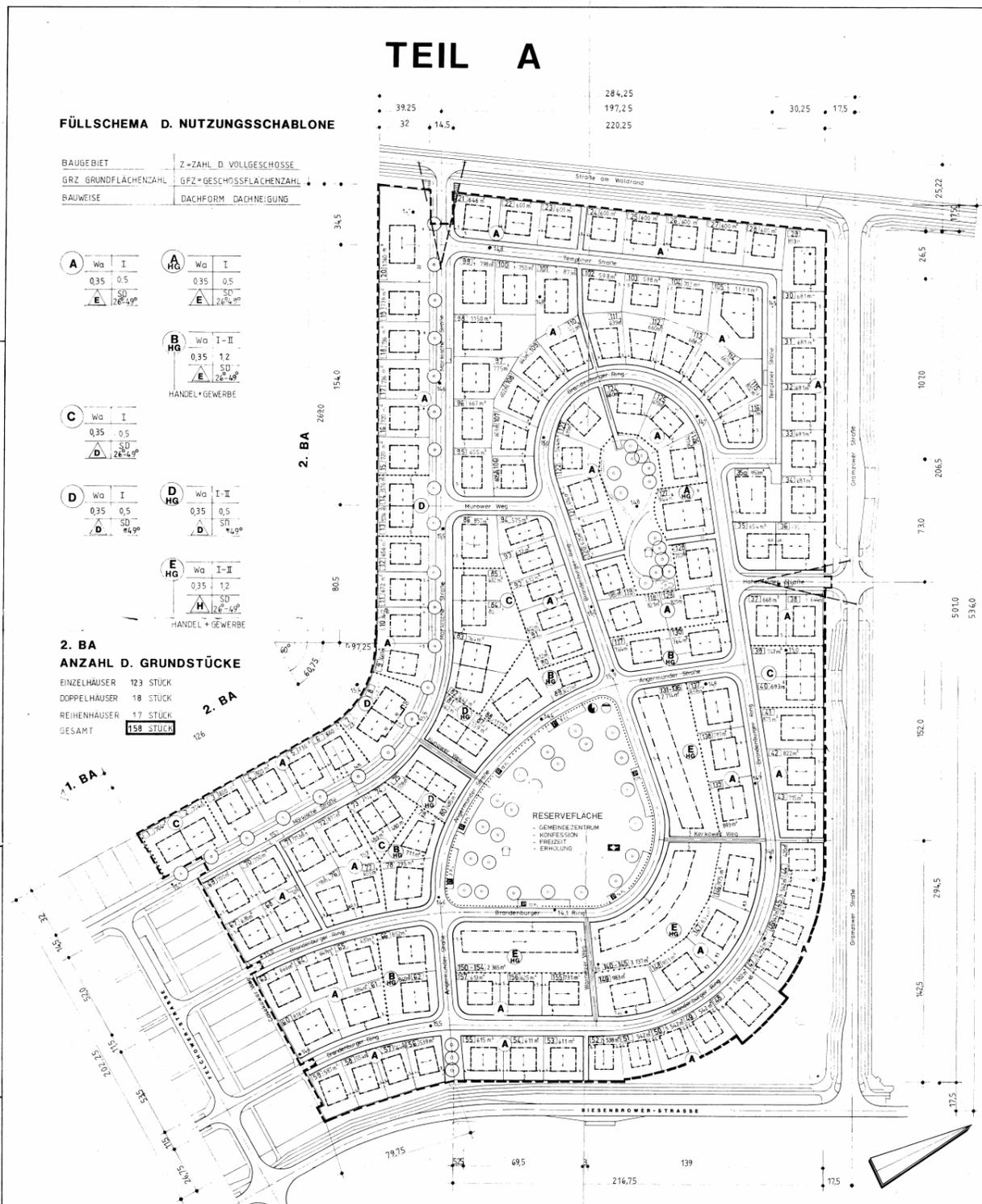
A	Wg I	0,35	0,5	A	Hg	Wg I	0,35	0,5
B	Wg I-II	0,35	1,2	B	Hg	Wg I-II	0,35	1,2
C	Wg I	0,35	0,5	C	Hg	Wg I	0,35	0,5
D	Wg I	0,35	0,5	D	Hg	Wg I-II	0,35	0,5
E	Wg I-II	0,35	1,2	E	Hg	Wg I-II	0,35	1,2

2. BA ANZAHL D. GRUNDSTÜCKE

EINZELHÄUSER	123 STÜCK
DOPPELHÄUSER	18 STÜCK
REIHENHÄUSER	17 STÜCK
GESAMT	158 STÜCK

ZEICHENERKLÄRUNG

- GRENZE DES RAUM- UND ZEITLICHEN BEBAUUNGSPLANES
- ABGRENZUNG UNTERSCHIEDLICHER NUTZUN.
- ART DER BAULICHEN NUTZUNG**
- WA** ALLGEMEINES WOHNGEBIET
- MASS DER BAULICHEN NUTZUNG**
- I - II** ZAHL DER VOLLGESCHOSSE ALS HOCHSTGRENZE OHNE AUSGEBAUTES DACHGESCHOSS
- 0.35** GRUNDFLÄCHENZAHL
- 0.5 - 1.2** GESCHOSSFLÄCHENZAHL
- OFFENE BAUWEISE**
- E** NUR EINZELHÄUSER ZULÄSSIG
- D** NUR DOPPELHÄUSER ZULÄSSIG BEI GLEICHER TRAUFRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- GESCHLOSSENE BAUWEISE**
- H** NUR HAUSGRUPPEN ZULÄSSIG BEI GLEICHER TRAUFRICHTUNG UND GESCHOSSZAHL
- BAULINIE** BAUGRENZE ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE NICHT ÜBERBAUBARE GRUNDSTÜCKSFÄCHE
- GA** STELLFLÄCHE FÜR GARAGEN
- OFFENTLICHE GRÜNFLÄCHE
- FLÄCHE FÜR STRAUCHPFLANZEN
- FLÄCHE FÜR BAUMPFLANZUNG
- GEHWEG FAHRBAHN MIT STRASSENACHSE
- P** OFFENTLICHE PARKFLÄCHEN
- FLÄCHE FÜR TRAFOSTATION
- FLÄCHE FÜR ABWASSERHEBANLAGE
- FLÄCHE FÜR DEN GEMEINBEDARF
- SD** FIRSTRICHTUNG SATTELDACH 26-49° DACHNEIGUNG
- 15,5** VORHANDENE GELÄNDEHÖHE BEZOGEN AUF NN
- INNERHALB DES SICHTREICHES SIND BAULICHE ANLAGEN SOWIE BÄUME, STRÄUCHER U. STAPEL HAUFEN U. ÄHNLICHE MIT DEM GRUNDSTÜCK NICHT FEST VERBUNDENE GEGENSTÄNDE SOWIE SIE MEHR ALS 10m ÜBER STRASSENBEREICHE HINAUSRAGEN UNZULÄSSIG
- 100 NUMMER DES GRUNDSTÜCKES
- 600 m FLÄCHE DES GRUNDSTÜCKES



- Planungrechtliche Grundlagen (Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1990, Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23.10.1990, Flächennutzungsverordnung vom 09.12.1990)
- Gewesen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (1) BauGB) für vorbestimmten Nutzungszweck des Bebauungsplanes, die mit dem räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes (§ 9 (1) BauGB) nicht übereinstimmen.
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) entsprechend § 1 (1) und § 1 BauNVO wird die Eigenschaft als Wohngebiet (Wg) festgesetzt. Ausnahmen in Sinne von § 1 (3) BauNVO sind dem § 1 (1) BauNVO nicht zulässig. Wg, Ausnahme der zulässigen Nutzung und Höhenlagen nach § 11 (1) BauNVO nicht zulässig (Höhe nach § 11 (1) BauNVO nicht zulässig).
- Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB) für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 12 BauNVO wird als Übergangs-Festsetzung: Grundflächenzahl (GRZ): 0,4; Geschossflächenzahl (GFZ): 1,2; Doppelhauszahl: 2; Bebauungsart: Z festgesetzt.
- Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB) gemäß § 22 BauNVO wird die offene und teilweise geschlossene Bauweise festgesetzt.
- Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 3 BauGB) die im Planfeststellungsbeschluss festgeschrieben sind, sind verbindlich.
- Die Errichtung und Erhaltung von Anlagen erfolgt innerhalb der Straßen- und Verkehrsflächen.

- Ordnliche Bauweise gemäß § 9 (1) BauGB in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB
- Trauf- und Giebelhöhe über die Dachlinie ist als Satteldach mit einer Dachneigung von 26° bis 49° zulässig. Die Dachneigung erfolgt als Dachneigung.
 - Höhe der baulichen Anlagen
 - Die Baugrenze der baulichen Anlagen wird für die Freizeitanlagen festgelegt mit 2,50 m für Z 1; 3,00 m für Z 2; jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Publikationshöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Baugrenze.
 - Gründegründe überhöhten können zugelassen werden (§ 18 BauNVO).
 - Die Erdgeschoss-Publikationshöhe für bauliche Anlagen (ohne Scheinbauten) darf die Höhe der festgesetzten Geländeoberfläche nicht mehr als 0,25 m übersteigen.
 - Die Baugrenzhöhe (Ansohle) ergibt sich aus der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
 - Autofahrer
 - Für den Verkehr und den Fußgängerverkehr ist im Grundbesitz der Anschluss an die GSB-Anlagen zu gewährleisten. Für sonstige Tank-Technische Sonder- und Befahrungsanlagen ist eine Ausnahme zulässig.
 - Einfriedungen entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 10m Höhe zulässig.
 - Verfahren und Errichtung von Anlagen ist im Sinne der Bauweise zu sein.
 - Die Bauweise ist im Sinne der Bauweise zu sein.

BEGRIFFLICHE ERKLÄRUNG ZUM BEBAUUNGSPLAN EIGENHEIMSIEDLUNG - KASTANIENALLEE / 2. BA

Anfang der vorliegenden Planung war das Gebiet im Flächennutzungsplan der zurückliegenden Jahre... So konnte bis zum Zeitpunkt November 1991 die Zahl der Angebote von zwei auf drei ansteigen. Aus diesem Grund... im Jahr 1990 zunächst zwei Gebiete zum Bau von Eigenheimen anzuweisen, das sind das Gebiet südlich des WK Kastanientaler und eine Fläche nördlich der Verkehrsfläche. Für diese Siedlung wird ein separater Bebauungsplan erstellt.

Die vorliegende Planung der Eigenheimsiedlung Kastanientaler, 2. BA stellt die Fortführung der Planung dar, die am 08.05.1991 durch die SVV der Stadt Schwedt beschlossen wurde. Der Standort der Eigenheimsiedlung Kastanientaler entspricht den Festlegungen des Flächennutzungsplans als Wohngebiet. Die Planungsgrenze des 2. BA wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die geplante Straßengrenze
- im Süden durch die L. BA - Verkehrsfläche
- im Westen durch die Straße am Waldweg
- im Osten durch die Straße am Waldweg

Der Art der baulichen Nutzung wurde entsprechend der Bauweise § 12 BauNVO festgelegt. Verschieden sind nicht zulässig.

Innerhalb der Grundstücksfläche sind die Grundstücke in der Größe und der Bauweise festgelegt. Das Flächennutzungsgebiet befindet sich in der Hauptsiedlung zum WK Kastanientaler, wobei die WK Kastanientaler, was einem Grundstück für die Eigenheimsiedlung der Siedlung Kastanientaler, was ein Grundstück der Stadt Schwedt ist. Die Flächennutzungsfläche der Siedlung Kastanientaler, was ein Grundstück der Stadt Schwedt ist. Die Flächennutzungsfläche der Siedlung Kastanientaler, was ein Grundstück der Stadt Schwedt ist. Die Flächennutzungsfläche der Siedlung Kastanientaler, was ein Grundstück der Stadt Schwedt ist.

1. GEBIETLICHE VERMESSUNGS- UND VERTRIEBS- VERFAHREN

Es wird beauftragt, die Vermessungsarbeiten durchzuführen. Die Vermessungsarbeiten sind am 09.09.92 durch den Vermessungsamt Schwedt durchgeführt.

2. FESTLEGEN DER VERMESSUNGS- UND VERTRIEBS- VERFAHREN

Es wird beauftragt, die Vermessungsarbeiten durchzuführen. Die Vermessungsarbeiten sind am 09.09.92 durch den Vermessungsamt Schwedt durchgeführt.

3. ABSTELLUNGSSCHLEISS

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.11.1990 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, einen vorläufigen Bebauungsplan zu beschließen.

4. AUSLEGUNGSVERFAHREN

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.11.1990 nach § 3 (2) BauGB über die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans beschlossen. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans ist am 09.09.1992 durch den Vermessungsamt Schwedt durchgeführt.

5. FORMULIERUNG DER VERTRIEBS- VERFAHREN

Die Formulierungen der Vertriebsverfahren sind am 09.09.92 durch den Vermessungsamt Schwedt durchgeführt.

6. VERTRIEBS- VERFAHREN

Die Vertriebsverfahren sind am 09.09.92 durch den Vermessungsamt Schwedt durchgeführt.

7. GENEHMIGUNG

Die Stadtverordnetenversammlung hat am 29.11.1990 nach § 2 (1) BauGB beschlossen, einen vorläufigen Bebauungsplan zu beschließen.

8. ÖFFENTLICHE BEKANNTMACHUNG

Die öffentliche Bekanntmachung des Bebauungsplans ist am 09.09.1992 durch den Vermessungsamt Schwedt durchgeführt.

ÜBERARBEITUNG : 18. MAI 1992

SCHWEDT/O. WKKASTANIENALLEE
EIGENHEIMSIEDLUNG BEBAUUNGSPLAN M 1: 1000 NOV. 1991
BEARBEITER ZEICHNER
AIC EISENHÜTTENSTADT GmbH

BEBAUUNGSPLAN
"EIGENHEIMSIEDLUNG KASTANIENALLEE - 2. BAUABSCHNITT"**TEXTFESTSETZUNGEN (ABSCHRIFT)****1. - Planungsrechtliche Festsetzung**

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08.12.1986, geändert durch Gesetz vom 25.07.1988
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 23. 01. 1990
- Planzeichenverordnung vom 08.12.1990

2. Grenzen des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 (7) BauGB)

Die verbindlichen Festsetzungen des Bebauungsplanes gelten nur innerhalb seines festgesetzten räumlichen Geltungsbereiches.

- Flur: 5, Flurstück 3/37

3. Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Entsprechend § 1 (3) und § 4 BauNVO wird die Eigenheimsiedlung als allgemeines Wohngebiet (WA) festgeschrieben.

Ausnahmen im Sinne von § 4 (3) BauNVO sind gem. § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.

Mit Ausnahme der zulässigen Garagen sind Nebenanlagen nach § 14 (1) BauNVO nicht zulässig (keine Bauten für Kleintierhaltung).

4. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB)

Für das Maß der baulichen Nutzung entsprechend § 17 BauNVO wird als Obergrenze festgesetzt: Grundflächenzahl (GRZ) = 0,4

Geschossflächenzahl (GFZ) = 1,2

Zahl der Vollgeschosse

Einzel- bzw. Doppelhäuser: Z = 2

Reihenhäuser: Z = 2

5. Bauweise (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Gemäß § 22 BauNVO wird die offene und teilweise die geschlossene Bauweise festgesetzt.

6. Stellung der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB)

Die im Planteil A festgesetzten Firstrichtungen sind zwingend einzuhalten.

- 7. Die Trassenführung aller Erschließungsleitungen erfolgt innerhalb der Straßen, Gehwege und öffentlicher Bereiche.

Örtliche Bauvorschrift gemäß § 83 BauO in Verbindung mit § 9 Absatz 4 BauGB

1. Trauf- und giebelständige Dächer sind als Satteldächer mit einer Dachneigung von 26° bis 49° zulässig. Die Dacheindeckung erfolgt als Hartdeckung.
2. Höhe der baulichen Anlagen
 - Die Höchstgrenze der Gebäudehöhen wird für die Traufseiten zwingend festgelegt mit
 - 3,50 m für Z = 1
 - 6,40 m für Z = 2
 - jeweils gemessen zwischen der festgesetzten Erdgeschoss-Fußbodenhöhe und dem Schnittpunkt der Außenwand mit der Dachhaut.
 - Geringfügige Abweichungen können zugelassen werden (§ 18 BauNVO).
 - Die Erdgeschoss-Fußbodenoberfläche baulicher Anlagen (ohne Nebenanlagen) darf die Höhenanlage der umgebenen Geländeoberfläche nicht mehr als 0,5 m übersteigen.
 - Die Drenpelhöhe (Kniestock) ergibt sich aus der zulässigen Höhe baulicher Anlagen.
3. Antennen
Für den Fernseh- und Rundfunkempfang ist im Eigenheimgebiet der Anschluss an die GGA-Anlagen zwingend. Für sonstige funktechnische Sende- und Empfangsanlagen ist nur eine Antenne zulässig.
4. Einfriedung entlang von öffentlichen Verkehrsflächen sind bis max. 1,0 m Höhe zulässig.
5. Gewerberäume sind nicht im Dachgeschoss einzuordnen es sei denn:
 - die Decken sind F 90
 - Dachausstiegfenster sind als Rettungsfenster ausgebildet
siehe hierzu BauO § 2 (5) und § 17 (4)

Die Richtigkeit der Abschrift wird
bestätigt.

4. Juli 2011

gez. Hein

.....
Datum/Stempel

.....
Fachbereichsleiter

