

Vorlage		<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	Vorlage-Nr.: 303/12
Der Bürgermeister Fachbereich: 3		<input type="checkbox"/> nichtöffentlich	
Stadtentwicklung und Bauaufsicht	zur Vorberatung an:	<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 checked="" type="checkbox"/> Ortsbeiräte/ <u>Ortsbeirat</u> : Blumenhagen	
Datum: 20. April 2012	zur Unterrichtung an:	<input type="checkbox"/> Personalrat	
		zum Beschluss an: <input type="checkbox"/> Hauptausschuss <input checked="" type="checkbox"/> Stadtverordnetenversammlung 21. Juni 2012	

Betreff: Beschluss über die Aufhebung des Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan "Am Schlafsteig" der Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Blumenhagen

Beschlussentwurf:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder beschließt die Aufhebung des Satzungsbeschlusses des Bebauungsplanes "Am Schlafsteig" der Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Blumenhagen vom 26. Mai 2011.

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.

Begründung

Am 20. Mai 2011 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder auf Grundlage von § 10 Abs. 1 BauGB den Beschluss über die Satzung des Bebauungsplanes "Am Schlafsteig" für den Ortsteil Blumenhagen der Stadt Schwedt/Oder gefasst.

Ziel des Planverfahrens war es Flächen, die sich außerhalb des im Zusammenhang bebauten Ortsteils (im Außenbereich) befanden, planungsrechtlich für eine Wohnbebauung zu sichern. Das Plangebiet befindet sich im Privatbesitz.

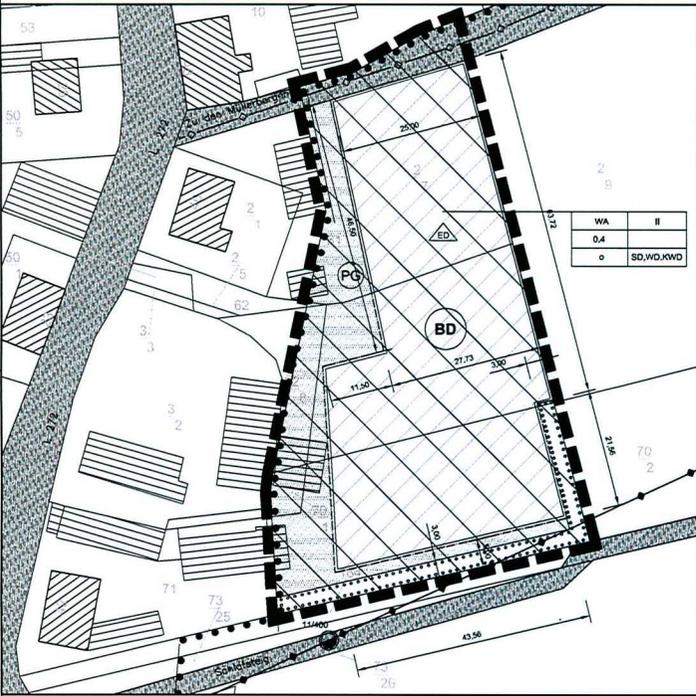
Bei der Erarbeitung des Bebauungsplanes wurde von der gegebenen Situation ausgegangen und das im Geltungsbereich befindliche Wegestück, das auch von den Grundstückseigentümern der Straße Zu den Müllerbergen 48a - 48d zur Erschließung ihrer Grundstücke genutzt wurde, als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt. Da im Rahmen der Beteiligungen keine Stellungnahme, die zu einer Änderung dieser Festsetzung führen konnte, einging, wurde der Bebauungsplan am 20. Mai 2011 als Satzung beschlossen (siehe Anlage 1). Im Zuge der Umsetzung des Bebauungsplanes entschied sich der Grundstückseigentümer eine öffentliche Nutzung des Weges Zu den Müllerbergen auszuschließen.

Sich anschließende Untersuchungen ergaben, dass das Vorhaben des Grundstückseigentümers, eine öffentliche Nutzung seines Grundstückes auszuschließen, privatrechtlich gesichert war. Für den Weg Zu den Müllerbergen, der bereits zur Zeit der Eingemeindung der Gemeinde Blumenhagen öffentlich genutzt wurde, konnte eine rechtliche Grundlage für eine öffentliche Nutzung, wie ein Widmungsverfahren, auch aus der Zeit vor der Eingemeindung nicht nachgewiesen werden. Die Erschließung der Wohngrundstücke zu den Müllerbergen 48a - 48d wurde durch die Antragsteller in den Baugenehmigungsverfahren über das Wegeflurstück 1/8 der Flur 3 in der Gemarkung Blumenhagen nachgewiesen. Der Erschließungsweg wurde jedoch bisher nicht befahrbar hergestellt

Nach der Ankündigung des Grundstückseigentümers den Weg Zu den Müllerbergen nicht mehr öffentlich befahren zu lassen haben sich die Anwohner in den vergangenen Monaten auf die Herstellung Ihrer rechtlich gesicherten Zufahrt geeinigt (siehe Anlage 2).

Mit der Aufhebung des Satzungsbeschlusses wird der Bebauungsplan zurück in den Entwurfsstand versetzt. Der Entwurf wird auf Grundlage der entstandenen Situation geändert. Die Verfahrensschritte der Beteiligung auf Grundlage von § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB müssen wiederholt werden. Zum Abschluss des Verfahrens ist der Bebauungsplan durch die Stadtverordnetenversammlung erneut als Satzung zu beschließen.

Teil A : Planzeichnung



ZEICHENERKLÄRUNG

FESTSETZUNGEN DES BEBAUUNGSPLANES

- Art der baulichen Nutzung**
WA Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung**
II Zahl der Vollgeschosse (§ 20 BauNVO)
0,4 Grundstückszahl (§§ 19, 20 BauNVO)
- Bauweise, Bauflächen, Baugrenzen**
o offene Bauweise
SD Satteldach
WD Walmdach
KWD Kippelsatteldach
ED Einzel- und Doppelhäuser
- Verkehrsmittel**
(§ 9 Abs. 1 Nr.11 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, Gemeindestraße
Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen** (§ 9 Abs.1 Nr.15 BauGB)
PG private Grünflächen
- Nachrichtliche Übernahme - Flächen für Festsetzungen nach anderen gesetzlichen Vorschriften, sowie Denkmäler nach Landesrecht** (§ 9 Abs. 4 BauGB, sowie § 2 Abs. 2 Nr. 4 und § 3 Abs. 1 BbgDSchG)
Bodendenkmalsverzeichnisse
- Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur u. Landschaft** (§§ Abs.1 Nr.25 a BauGB)
Dichte Bepflanzung
- Führung von Versorgungsanlagen und -leitungen** (§§ Abs. 1 Nr. 13 BauGB)
—•—•— Leitung oberirdisch 1 kV Freileitung
—○—○— Leitung unterirdisch N - kV
- Sonstige Planzeichen**
Grenze Kleinstellungssetzung
Grenze des öffentlichen Geltungsbereiches des Bebauungsplanes (§§ Abs.7 BauGB)

Teil B : Textliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung
1. Im Allgemeinen Wohngebiet (WA) sind die Anlagen nach § 4 Abs. 2 Nr. 3 BauNVO sowie die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr.3 BauNVO nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.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 Zeitraum eingebaut werden darf.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. BauNVO und § 81 BbgBO
3. Für das Allgemeine Wohngebiet (WA) wird eine Überschreitung der GRZ nach § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO ausgeschlossen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.1 BauGB i.V.m. § 19 Abs. 4 Nr. 2 BauNVO

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Erreichung von Boden, Natur und Landschaft
4. Im Geltungsbereich ist eine Befestigung der Wege, Zufahrten, Plätze und Stellplätze nur in- und wesentlichen Bereichen anzuordnen. Auch wesentlich wasser- und luftdurchlässigkeitsfördernde Befestigungen wie Betonstein-, Pflasterstein-, Asphalt- und Gesteinsschichten sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.20 BauGB
5. Die für eine "dichte Bepflanzung" vorgesehene Fläche ist mit Sträuchern damit zu bepflanzen, dass je 1,50m Fläche ein Strauch mit einer Mindesthöhe von 60-100cm gesetzt wird.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB
6. Mit Errichtung einer inneren Erschließungsstraße sind innerhalb der überbauten Grundstücksflächen entlang der Erschließungsstraße, in einem Abstand von mind. 1m und höchstens 10m 5-kleinblütige Bäume mit einem Stammumfang von 10-14cm anzupflanzen. Innerhalb der "dichte Bepflanzung" festgesetzten Fläche sind 4 Kleinblütige Bäume mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm in einem Abstand von mind. 6 m und höchstens 10 m anzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs.1 Nr.25a BauGB

Hinweis
Für Vorhaben, die tiefer als 30cm in den Boden eingreifen, ist eine denkmalrechtliche Freizeubereiche gemäß § 9 in Verbindung mit § 19 BbgDSchG erforderlich. Diese Freizeubereiche sind vor Maßnahmen bei der Unteren Denkmalbehörde anzumelden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 9 BauGB i.V.m. § 2 Abs. 2 Nr. 4 und § 3 Abs. 1 BbgDSchG

- Empfohlen werden:**
Sträucher
Cornus batulus
Roter Hortensien
Cotoneaster integerrimus
Cotoneaster monogynus
Cotoneaster hybridus
Cytisus scoparius
Euonymus europaeus
Lonicera xylosteum
Prunus spinosa
Rhamnus cathartica
Rosa spae.
Salix aurita
Salix cinerea
Salix pentandra
Salix purpurea
Salix triandra
Salix viminalis
Sambucus nigra
Viburnum opulus
Obstbäume
Molus domestica
Prunus avium
Prunus cerasifera
Prunus cerasus
Prunus domestica
Pyrus communis
Blüme
Acer campestre
Acer platanoides
Acer pseudoplatanus
Alnus glutinosa
Betula pendula
Betula pubescens
Cornus batulus
Fagus sylvatica
Fraxinus excelsior
Malus sylvestris
Pinus sylvestris
Populus tremula
Prunus padus
Pyrus pyralis
Quercus petraea
Quercus robur
Salix alba
Salix caprea
Salix x rubra
Sorbus aucuparia
Tilia cordata
Ulmus glabra
Ulmus laevis
Ulmus minor
Ulmus x hollandica
Hahnbuche
Roter Hortensien
Zweigflügel Weißdorn
Einfachflügel Weißdorn
Weißdorn
Brennender
Europäisches Pfaffenblüthen
Rote Heckenkirsche
Schlehe
Purgier-Kreuzdorn
Wildrosen im Sorten
Dorn-Weide
Lorbeer-Weide
Purpur-Weide
Mandel-Weide
Korbweide
Schwarzer Holunder
Gemeiner Schneeball
Kultur-Apfel
kultiviere Süßkirsche
Kirschpflaume
Sauer-Kirsche
Kultur-Pflaume
Pyrus communis
Feld-Ahorn
Spitz-Ahorn
Berg-Ahorn
Alnus glutinosa
Sond-Sirke
Sond-Sirke
Hahnbuche
Rote-Buche
Fischbuche
Gemeine Esche
Weiß-Apfel
Gemeine Kiefer
Populus tremula
Gew. Traubenkirsche
Weiß-Birne
Trauben-Eiche
Stiel-Eiche
Zitter-Pappel
Sol-Weide
Hohle Weide
Eberesche
Winter-Linde
Berber-Pappel
Faller-Lime
Bastard-Lime

Verfahrensmerkmale

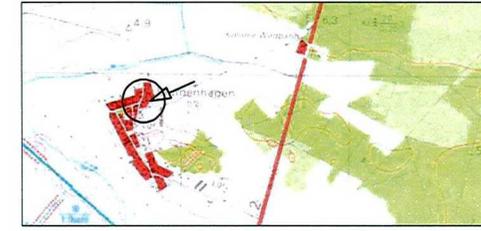
- Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder vom 14. Mai 2009 (Beschluss-Nr. 50/04/09). Die örtliche Bezeichnung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" am 24. Juni 2009 erfolgt.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die für die Raumordnung und Landesplanung zuständige Stelle ist beteiligt worden.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die verwendete Planunterlage (ALK der Stadt Schwedt/Oder, Stand Oktober 2008) enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen, Wege und Plätze vollständig aus. Sie ist hinsichtlich der planungsrelevanten Bestandteile geometrisch einwandfrei. Die Übertragbarkeit der neu zu bildenden Grenzen in die Öffentlichkeit ist einwandfrei möglich.
Schwedt/Oder, den
Kataster- und Vermessungsamt
(Siegel)
- Für die öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit
Der Vorwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie der Begründung und der Umweltberichterstattung auf der Grundlage des § 3 Abs. 1 BauGB vom 7. Dezember 2009 bis 16. Januar 2010 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder im Rathaus, Lindenallee 25-29 in der dritten Etage
montags von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
dienstags von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
mittwochs und donnerstags von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr
freitags
sowie in Blumenhagen, im Ortsaltbild, Dorfstraße
donnerstags von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
zu jedermanns Einseht öffentlich ausliegen.
Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis der Möglichkeit zur Auslegung und Erörterung der Planung durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" am 25. November 2009 öffentlich bekannt gemacht worden.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder hat am 20. Mai 2010 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung und Umweltbericht gebilligt und zur Auslegung bestimmt.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)
- Der Entwurf des Bebauungsplans (Teil A Planzeichnung, Teil B Text), die Begründung, der Umweltbericht sowie die bereits vorgelegten umweltbezogenen Stellungnahmen haben in der Zeit vom 12. Juli 2010 bis einschließlich 16. August 2010 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder im Rathaus, Lindenallee 25-29 in der dritten Etage
montags von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
dienstags von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr,
mittwochs und donnerstags von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr
freitags
sowie am 22. Juli und am 5. August 2010 von 13:00 Uhr bis 16:00 Uhr
im Ortsteil Blumenhagen, im Ortsaltbild, eine Kopie des Auslegungssamplers, der Begründung mit Umweltbericht sowie den umweltbezogenen Stellungnahmen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist abgegeben werden können, durch Abdruck im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder "Schwedter Rathausfenster" am 30. Juni 2010 öffentlich bekannt gemacht worden.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am die Abwägung der abgegebenen Stellungnahmen geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)
- Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am gebilligt.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)
- Die Genehmigung (des Bebauungsplansatzung), bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde mit Verfügung der höheren Verwaltungsbehörde vom A.L. (mit Nebenbestimmungen und Hinweisen) erteilt.
Schwedt/Oder, den
Der Bürgermeister
(Siegel)

Rechtsgrundlagen

- Baugesetzbuch (BauGB)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.09.2004 (BGBl. S. 2414), zuletzt geändert durch Art. 4 des Gesetzes vom 31.07.2009 (BGBl. I S. 2565), Rechtsstand ab 01.03.2010
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke, Baunutzungsverordnung (BauNVO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 23.01.1990 (BGBl. S. 133), zuletzt geändert durch Art. 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investition und der Ausweitung und Bereinigung von Wohnbau und Investitionsförderungs- und Wohnbauänderungen vom 22.04.1993 (BGBl. S. 466)
- Verordnung über die Anzeigebildung der Bauteilpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichnungsverordnung 1990 (PlanZV 90)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 18.12.1990 (BGBl. I 1991 S.5, BGBl. III 213-14)
- Bauordnungsrechtliche Bauordnung (BbgBO)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 17. September 2008 (GVBl. I S. 226)
- Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege, Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)
In der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), Rechtsstand ab 01.03.2010
- Gesetz über den Naturschutz und die Landschaftspflege im Land Brandenburg, Brandenburgisches Naturschutzgesetz (BbgNatSchG)
In der Fassung der Bekanntmachung vom 26.05.2004 (GVBl. S. 350), zuletzt geändert durch Gesetz vom 29.10.2008 (GVBl. S.266)
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG)
vom 24.05.2004 (GVBl. S. 215-222, Teil 1-Nr. 9 vom 24.05.2004)

Satzung
Bebauungsplan "Am Schlafsteig"

OT Blumenhagen der Stadt Schwedt/ Oder
Maßstab : 1:500
Stand: März 2011

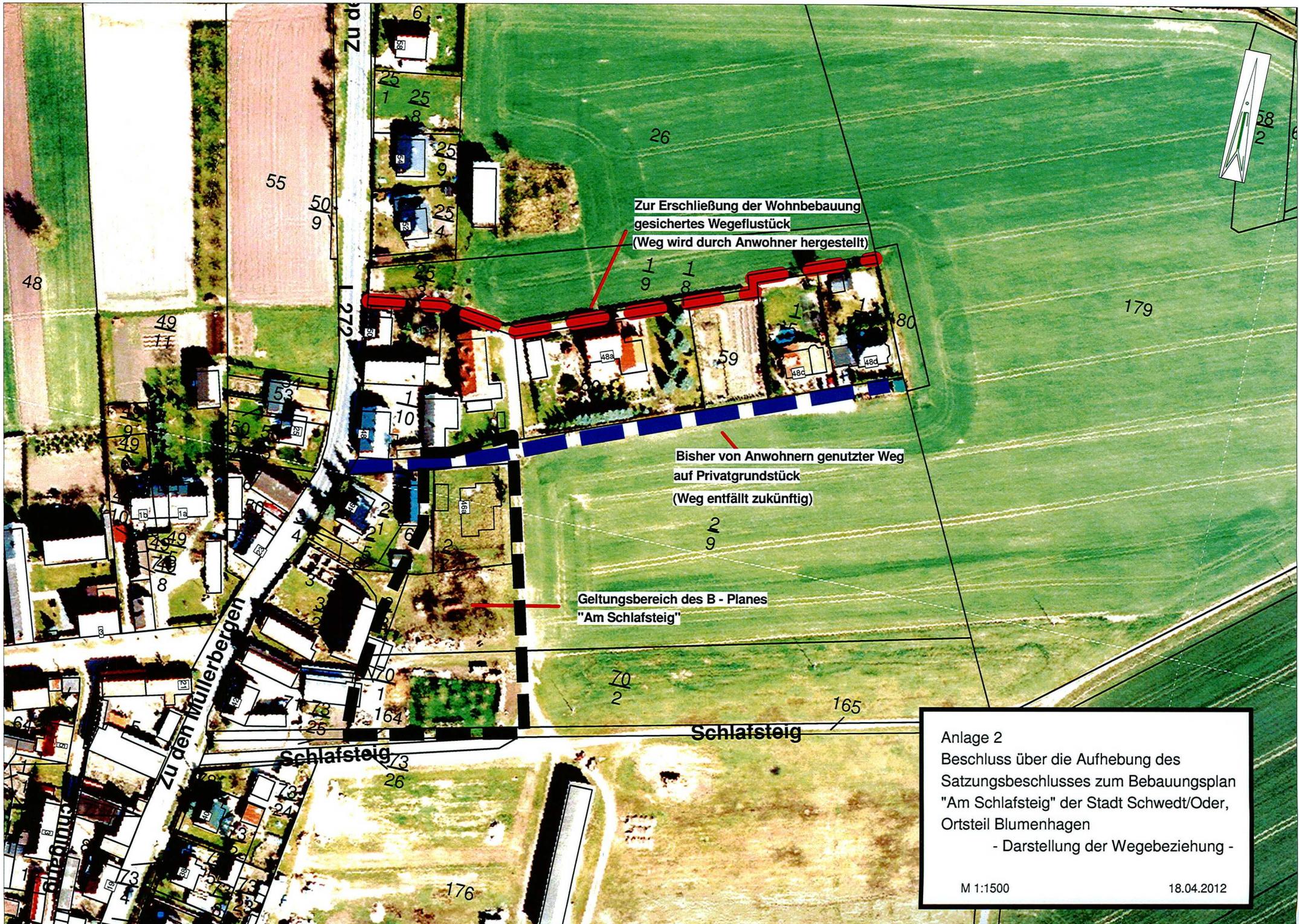


AUFTRAGGEBER: Adan Konisch
Berliner Str. 125a
16303 Schwedt/Oder

Planverfasser: Dr. rer. o. h. c. Wilfried
Schwede (Inhaber) 18
16303 Schwedt/Oder

Dr. rer. o. h. c. Wilfried
Schwede (Inhaber) 18
16303 Schwedt/Oder

Telefon: 03330218540
Fax: 0333218590



Zur Erschließung der Wohnbebauung
gesichertes Wegeflurstück
(Weg wird durch Anwohner hergestellt)

Bisher von Anwohnern genutzter Weg
auf Privatgrundstück
(Weg entfällt zukünftig)

Geltungsbereich des B - Planes
"Am Schlafsteig"

Anlage 2
 Beschluss über die Aufhebung des
 Satzungsbeschlusses zum Bebauungsplan
 "Am Schlafsteig" der Stadt Schwedt/Oder,
 Ortsteil Blumenhagen
 - Darstellung der Wegebeziehung -

M 1:1500
 18.04.2012