

STADT SCHWEDT (ODER)

ORTSTEIL GATOW

KLARSTELLUNGSSATZUNG MIT ABRUNDUNGEN

gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

BEGRÜNDUNG

Juli 1997

STADT SCHWEDT / ODER

vertreten durch den Bürgermeister
Stadtverwaltung Schwedt / Oder

Lindenalle 25-29, 16303 Schwedt/Oder
Telefon: (03332) 44 60

Satzungserstellung

PFROGNER, ZIPSE UND PARTNER
STADTPLANER UND ARCHITEKTEN

Lennéstraße 43a, 14469 Potsdam
Telefon: (0331) 90 98 3-0

Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

IRENE FIEDLER
FREIE LANDSCHAFTSARCHITEKTIN

Bredowstraße 3, 10551 Berlin
Telefon: (030) 3 96 38 38

Inhalt	Seite
0. Vorbemerkungen.....	3
1. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.....	6
1.1 Grundsätzliches	6
1.2 Innenbereich Ortsteil Gatow - Klarstellung	7
2. Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB.....	9
2.1 Grundsätzliches	9
2.2 Abrundungen im Ortsteil Gatow	9
3. Abrundungen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.....	10
3.1 Grundsätzliches	10
3.2 Erweiterte Abrundungen im Ortsteil Gatow	10
4. Abwägung, Begründung der Festsetzungen zu den Abrundungsflächen	13
4.1 Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	13
4.2 Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus der öffentlichen Auslegung	13
4.3 Begründung der Festsetzungen zu den Abrundungsflächen	14
5. Auswirkungen der Klarstellungssatzung mit Abrundungen	17
6. Verfahren und Rechtsgrundlage.....	18
7. Rechtsgrundlage.....	19
Anlage Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung Abwägung (Juli 1997)	

0. Vorbemerkungen

Das geltende Bundesbaurecht erkennt an, daß die städtebauliche Ordnung nicht lückenlos durch Bebauungspläne geregelt werden kann. Zwar bringt das Baugesetzbuch deutlich zum Ausdruck, daß nur durch eine ausgewogene Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet, festgesetzt und damit verbindlich gesichert werden kann, es bietet sich jedoch auch die Möglichkeit, von diesem Grundsatz der Planung abzuweichen.

Als Ersatz für diese Planung dienen dabei die tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich vorhandene Bodennutzung. Sie sollen den Maßstab für neu zuzulassende Bauvorhaben geben, auch ohne die Existenz von Bebauungsplänen. Planersatzvorschriften in diesem Sinne sind die §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB):

- § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 35 Bauen im Außenbereich.

Da die Zuordnung eines Grundstückes zum Innenbereich (grundsätzlich bebaubar) oder zum Außenbereich (grundsätzlich von Bebauung freizuhalten) in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten führt, besteht ein Bedürfnis zur eindeutigen Abgrenzung beider Bereiche voneinander. Damit diese Abgrenzung auch rechtlich gesichert werden kann, hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Satzungen zu erlassen, in denen die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich festgeschrieben wird.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in der gegenwärtig gültigen Fassung bietet für diesen Zweck drei Arten von Satzungen:

§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB

"Die Gemeinde kann durch Satzung

- (1) die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, ..."**

Bei der Feststellung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt es sich um ein Verfahren, das ausschließlich den "Ist-Zustand" berücksichtigt und in Form einer Satzung (Ortsrecht) verbindlich klarstellt, welcher Bereich als in Zusammenhang bebaut gilt und welcher nicht mehr. Aus diesem Verfahrensprinzip einer (zur Vermeidung von Zweifeln und Unklarheiten erfolgenden) Klarstellung resultiert die häufig gebräuchliche und zweckdienliche Bezeichnung für diese mehr oder weniger deklaratorische Satzung: **Klarstellungssatzung**. Auf Grund ihrer deklaratorischen (klarstellenden) Eigenschaft ist jedoch zwingend erforderlich, daß jedes Grundstück, welches in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird, Innenbereichsqualitäten besitzt.

"Die Gemeinde kann durch Satzung

- (2) bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, ..."**

Mit dieser Satzung wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, konstitutiv (grundlegend) den Status von bebauten Bereichen zu ändern und zwar dergestalt, daß bebaute Bereiche im Außenbereich zu bebauten Bereichen mit Innenbereichsqualität bestimmt werden. Diese, auch als **"Entwicklungssatzung"** in der Gesetzeskommentierung bezeichnete Art einer Satzung und deren Anwendung ist jedoch u. a. an die Existenz eines Flächennut-

zungsplanes gebunden. Damit sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt in der Stadt Schwedt / Oder die Anwendungsmöglichkeiten nicht vorhanden.

" Die Gemeinde kann durch Satzung

(3) einzelne Außenbereichsgrundstücke zur Abrundung der Gebiete nach den Nummern 1 und 2 einbeziehen. "

Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Grundstücke, die nach § 34 Abs. 1 (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht bebaubar sind, in den Geltungsbereich einer Satzung nach Nr. 1 oder Nr. 2 einzubeziehen. Dies ermächtigt jedoch nicht zum Erlaß einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3, deren alleiniger Zweck darin besteht, den Zusammenhang bebauter Ortsteile in den Außenbereich zu erweitern. Vielmehr ist der Erlaß einer solchen Satzung eng auf den Abrundungsgrundsatz ausgelegt, d. h. auf die Begradigung der Grenzlinien zwischen Innen- und Außenbereich und auf die Abrundungen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils. In der Gesetzeskommentierung wird demzufolge diese Art der Satzung auch als **"Abrundungssatzung"** bezeichnet.

Satz 1 Nr. 3 macht jedoch auch deutlich, daß Abrundungsregelungen nur Teilregelungen innerhalb einer Klarstellungssatzung oder innerhalb einer Entwicklungssatzung sein können. Selbständige Abrundungssatzungen sind damit ausgeschlossen.

Ergänzend zum BauGB bietet das Maßnahmegesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmeG) zwei weitere Möglichkeiten, die Bebaubarkeit von Gebieten ohne das Vorhandensein eines Bebauungsplanes und über die normale Interpretation der §§ 34 und 35 hinaus zu regeln.

Dabei stellt § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG eine Erweiterung des Anwendungsbereiches der oben beschriebenen Abrundungssatzung nach § 34 BauGB dar:

" (2a) Die Gemeinde kann durch Satzung über § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches hinaus Außenbereichsflächen in die Gebiete nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuches einbeziehen, wenn

- 1. die einbezogenen Flächen durch eine überwiegende Wohnnutzung des angrenzenden Bereichs geprägt sind,**
- 2. die Einbeziehung ausschließlich zugunsten Wohnzwecken dienender Vorhaben erfolgt und**
- 3. für die einbezogenen Flächen nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des Baugesetzbuches festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind. "**

Zwar ist auch diese Art der Satzung nur im Zusammenhang mit dem Erlaß einer Klarstellungs- oder einer Entwicklungssatzung nach § 34 BauGB zulässig, ihr wesentlicher Unterschied gegenüber einer "normalen" Abrundung nach § 34 BauGB besteht jedoch darin, daß mit ihrer Hilfe, über die Abrundungen eines im Zusammenhang bebauten Ortsteiles oder eines zu entwickelnden Ortsteiles hinaus, neues Bauland geschaffen werden kann. Damit entfällt bei Erfüllung der unter § 4 Abs. 2a Nr. 1 bis 3 BauGB-MaßnahmenG bestimmten Voraussetzungen die enge Bindung dieser Satzung an den Zweck, die Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich zu begradigen. Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vorausgesetzt besteht mit dieser Satzung unter gewissen Umständen die Möglichkeit, Bauland auszuweisen.

Deutlich zu unterscheiden von den bisher beschriebenen Satzungen nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG, die sog. "Außenbereichssatzung".

Der Erlaß dieser Satzung setzt jedoch voraus, daß bebaute Bereiche vorliegen, die nicht überwiegend landwirtschaftlich geprägt sind und denen eine Wohnbebauung von einigem Gewicht vorhanden ist. Da diese Grundvoraussetzungen innerhalb des Ortsteils Gatow nicht erfüllt werden, kann an dieser Stelle auf die Wiedergabe des Gesetzestextes und auf weitere Erläuterungen verzichtet werden.

Fazit

In Kenntnis der Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Vorbemerkungen wurde das Gemeindegebiet des Ortsteils Gatow hinsichtlich der Eignung für den Erlaß von Satzungen nach § 34 BauGB oder nach § 4 BauGB-MaßnahmenG untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, daß sowohl rechtlich als auch örtlich die Gegebenheiten vorliegen, eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 zu erlassen, gekoppelt mit Abrundungsfestlegungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB und nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG.

Für eine Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB und eine Außenbereichssatzung nach § 4 Abs. 4 BauGB-MaßnahmenG bestehen weder rechtlich noch örtlich die Voraussetzungen.

1. Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB

1.1 Grundsätzliches

Oberster Grundsatz hinsichtlich des Erlasses einer Klarstellungssatzung ist, daß die Satzungsinhalte ausschließlich auf die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abzustellen haben. Die Forderung, daß jedes in den Geltungsbereich dieser Satzung einbezogene Grundstück Innenbereichsqualität besitzen muß, macht deutlich, daß die Gemeinde mit der Klarstellungssatzung nicht berechtigt ist, planerische Zielstellung zu verfolgen. Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde können mit einer solchen Satzung nicht gesichert werden. Mit dieser Satzung wird ausschließlich die Rechtsfrage entschieden, gehören das Grundstück oder die Teile des Grundstückes zum Innenbereich oder nicht. Die Besonderheiten im Rahmen der Abrundungsmöglichkeiten werden im fortlaufenden Text beschrieben.

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Ein Grundstück liegt erst dann im Innenbereich, wenn es im Bebauungszusammenhang liegt, der einem Ortsteil angehört.

Ob ein Bebauungszusammenhang vorliegt, muß sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergeben. Kataster- bzw. formelle Grundstücksgrenzen sind dabei für die Ausdehnung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht ausschließlich entscheidend. Vielmehr ist die herkömmliche Verkehrsauffassung maßgebend dafür, ob ein Bebauungszusammenhang existiert oder nicht. Dabei ist zu beurteilen, ob die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, zusammengehörig ist oder ob der Bebauungszusammenhang durch unbebaute Flächen unterbrochen wird.

Ortsteil wiederum ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Dabei ist dieses "gewisse Gewicht" nicht grundsätzlich und generell definierbar, sondern ist aus den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde abzuleiten.

Entscheidend für die Beurteilung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit für die Bestimmung des Innenbereiches und der Grenzlinie zwischen Innenbereich und Außenbereich ist jedoch die Tatsache, daß diese Bestimmung nicht mittels mathematischer Formeln oder allgemeingültiger physikalischer Gesetze erfolgen kann, sondern daß diese Bestimmung bezogen auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten in der jeweiligen Gemeinde erfolgen muß.

Die Vorschläge für die Festsetzung des Innenbereiches beziehen grundsätzlich alle bebauten Grundstücke, die in einem baulichen Zusammenhang zueinander stehen und Bestandteil der organischen Siedlungsstruktur sind, ein. Dabei wurde folgendermaßen vorgegangen:

- (A) Einbeziehung von jeweils der gesamten Grundstücksfläche (Haupt- und Nebengebäude einschließlich dazwischenliegender Höfe und/oder dahinter liegender Hausgärten), sofern das Grundstück als Ganzes durch die umgebende Bebauung geprägt wird.

- (B) Einbeziehung von "vorderen" Teilstücken bebauter Grundstücke bis zu einer Tiefe, die durch die hinteren Nebengebäude bestimmt wird. "Vordere" Teilstücke werden dann einbezogen, wenn der hinter den Nebengebäuden liegende Teil des Grundstücks keinen Bezug zum Bauungszusammenhang des Ortsteiles mehr erkennen läßt und dem Außenbereich zuzuordnen ist.
- (C) Einbeziehung von Baulücken, wenn sie durch die umgebende Bebauung geprägt werden und der Eindruck der Geschlossenheit vorherrschend ist.
- (D) Einbeziehung von unbebauten Grundstücksteilen hinter "Häuserzeilen", sofern die Nutzung dieser Flächen etwa als Hof, als Hausgarten oder durch geringfügige bauliche Nebenanlagen einen engen und örtlich eindeutig nachvollziehbaren Zusammenhang mit den dazugehörigen Hauptgebäuden erkennen lassen und in einer Art und Weise genutzt werden, die von der Nutzung der Hauptgebäude abhängig ist.

Kartengrundlage

Da es für den Erlaß der Satzung und deren Handhabbarkeit erforderlich ist, den Innenbereich sowie darauf aufbauend auch die Abrundungsbereiche unmißverständlich zu bestimmen, müssen diese Aussagen kartographisch dokumentiert werden.

Für die Erstellung des Vorentwurfes und des Entwurfes hat es sich als äußerst problematisch erwiesen, daß das zur Verfügung gestellte Kartengrundlagenmaterial veraltet und in den überwiegenden Bereichen des Ortsteils Gatow nicht mehr die tatsächliche Ortsbebauung enthält. Als Folge dessen mußte durch das beauftragte Planungsbüro eine aktuellere Kartengrundlage erstellt werden. Dazu sind die Flurkarte und die topographische Karte auf den Maßstab 1:1000 vergrößert worden. Die fehlende Bestandsbebauung wurde auf der Grundlage von Ortsbegehungen und durch Auswertung der vergrößerten topographischen Karte und des zur Verfügung stehenden Luftbildes nachgetragen. Aufgrund dieser Methodik für die Erstellung der Kartengrundlage können geringfügige Abweichungen bei der Eintragung der vorhandenen Bebauung nicht ausgeschlossen werden.

Während des Verfahrens zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen erfolgte eine Vermessung des Ortsteiles Gatow. Für die Erstellung der Satzungsunterlagen konnte damit eine aktuelle Kartengrundlage verwendet werden. Insofern sind in der Fassung für die Satzung gegenüber dem Entwurf Korrekturen bei der Grenzziehung zwischen Außen-, Innen- und Abrundungsbereich erforderlich gewesen. Die Begründung zur Satzung wurde dementsprechend aktualisiert.

1.2 Innenbereich Ortsteil Gatow - Klarstellung

Generell ergaben die Ortsbesichtigungen, daß der bebaute Bereich die Anforderungen an einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB erfüllt. Darüber hinaus sind, bedingt durch die Lage der Ortsbebauung, überwiegend entlang der Erschließungsstraßen (Dorfstraße mit ihren Nebenarmen) die Bauungszusammenhänge relativ klar erkennbar.

Der östliche Verlauf der Grenzlinie zwischen Innen- und Außenbereich wird deutlich durch die vorhandenen Nutzungen markiert. Weitestgehend in Anwendung des Grundsatzes 1.1 / (B) werden die in einer Linie befindlichen hinteren Nebengebäude der zur Dorfstraße liegenden Wohn- und Wirtschaftshöfe dem Innenbereich zugeordnet. Der Bauungszusammenhang der straßenbegleitenden Bebauung einschließlich der hinteren Nebengebäude kann deutlich nachvollzogen werden.

Die westliche Begrenzung des Innenbereiches ist dagegen etwas „zerfranst“. Landwirtschaftlich genutzte Flächen und Nebengebäude sowie der Friedhof schieben sich unterschiedlich tief in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil hinein.

Von der aus südwestlicher Richtung (von Vierraden) auf den Ortsteil zulaufenden Straße ausgehend, beginnt in nördlicher Richtung die Grenze des Innenbereichs an einem Wohnhof mit seinem hinteren Nebengebäude (Flurstück 100), springt hinter letzterem zweimal im Versatz zurück bis zu einer, den Außenbereich klar abgrenzenden massiven Scheune des Bauernhofes auf dem Grundstück 95/2. Hier kommt der Grundsatz 1.1 (A) zum Tragen.

Diese Flucht aufnehmend, wird die Innenbereichsbegrenzung im Wechsel auf der Grundlage der Grundsätze 1.1 (A), (B) und (D) bis zum nach Nordwesten führenden Seitenarm der Dorfstraße fortgeführt. Die Rücksprünge sind dabei unterschiedlich tief.

Die nördliche Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich verläuft an den Flurstücksgrenzen bebauter Grundstücke (Grundsatz 1.1 (A) und (B)), vorbei an der für eine Außenbereichsnutzung typischen Kleingartenanlage und schwenkt an der östlichen Grenze des Grundstückes 72/2 nach Süden ab. Von hier an werden in Anwendung des Grundsatzes 1.1 (D) hintere als Hof und Hausgarten genutzte Flächen in den Innenbereich einbezogen.

Mit dem Flurstück 77/8 wird wieder vollständig ein überwiegend bebautes Grundstück mit einbezogen. Weiter verläuft die Grenze der Klarstellung nach einem Versatz auf der gegenüberliegenden Seite des nach Norden führenden Seitenarms der Dorfstraße weiter bis zur östlichsten Innenbereichsbegrenzung.

Der südliche Bereich des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird unter Anwendung der Grundsätze 1.1 (A), (B) und (D) klargestellt. Dabei wird deutlich, daß nicht alle mit Gebäuden bestückten Grundstücke dem Innenbereich zugeordnet werden können. Diese baulichen Anlagen sind auf eine für den Außenbereich typische, landwirtschaftliche Nutzung zurückzuführen. Die Umstrukturierungen in der Landwirtschaft haben jedoch zu einer Stilllegung dieser Anlagen geführt. Eine Änderung dieser Situation ist nicht zu erwarten.

2. Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

2.1 Grundsätzliches

Ergänzend zu den Vorbemerkungen ist darauf hinzuweisen, daß die Einbeziehung eines Grundstückes in den Innenbereich im Zuge einer Abrundung nur dann gerechtfertigt ist, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung gesichert ist. Im Zusammenhang mit einer Klarstellungssatzung hat dies zur Folge, daß die einzelnen zur Abrundung vorgesehenen Grundstücke durch die Umgebung so hinreichend geprägt werden, daß sich die Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig nach den Innenbereichsgrundsätzen beurteilen läßt.

Nach anerkannten Kommentierungen zum Baugesetzbuch kommen für die Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 z.B. größere Baulücken oder dem Bebauungszusammenhang oder den Siedlungsansätzen benachbarte Grundstücke in Betracht.

2.2 Abrundungsvorschläge Ortsteil Gatow

In die Abrundungsfläche A 1 werden einbezogen: Flur 1 / Flurstück 60/5 (teilweise),
Flurstück 61/2 (teilweise),
Flurstück 62 (teilweise).

In die Abrundungsfläche A 2 werden einbezogen: Flur 1 / Flurstück 148 (teilweise),
Flurstück 155/2,
Flurstück 155/3 (teilweise).

In die Abrundungsfläche A 3.1 wird einbezogen: Flur 1 / Flurstück 87/2 (teilweise).

In die Abrundungsfläche A 3.2 werden einbezogen: Flur 1 / Flurstück 89/2 (teilweise),
Flurstück 90 (teilweise).

In die Abrundungsfläche A 4 werden einbezogen: Flur 1 / Flurstück 102 (teilweise),
Flurstück 108 (teilweise).

In die Abrundungsfläche A 5 werden einbezogen: Flur 1 / Flurstück 111,
Flurstück 113 (teilweise),
Flurstück 114 (teilweise),
Flurstück 148 (teilweise),
Flurstück 213/4 (teilweise),
Flurstück 214/5 (teilweise).

Die Abrundungen verfolgen das Ziel, den Ortsgrundriß des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Gatow zu begradigen und abzurunden. Weitestgehend auf Grund der prägenden Straßenrandbebauung benachbarter und gegenüberliegender Bereiche ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Grundsätzen des § 34 BauGB beurteilbar. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Einbeziehung dieser Abrundungen in den Innenbereich nicht gefährdet.

Auf Grund der Tatsache, daß die Abrundungen im Zuge einer Klarstellungssatzung vorgenommen werden, wird auf die Möglichkeit verzichtet, für die Abrundungsflächen einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1, 2 und 4 zu treffen. Eine Notwendigkeit, aus Gründen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des § 34 Abs. 1 durch ergänzende Festsetzungen weiter zu präzisieren, liegt bei den Abrundungen im Ortsteil Gatow nicht vor.

3. Abrundungen nach § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

3.1 Grundsätzliches

Den Gesetzestext (vgl. Vorbemerkungen) kommentiert, sind Abrundungen nach dem BauGB-MaßnahmenG im Sinne § 4 Abs. 2a nur zulässig, wenn

- die Außenbereichsflächen unmittelbar an den im Zusammenhang bebauten Ortsteil angrenzen,
- der an die Außenbereichsflächen angrenzende Bereich dieses Ortsteils überwiegend mit Wohngebäuden bebaut ist,
- diese Außenbereichsflächen nach Art und Maß der baulichen Nutzung durch den angrenzenden Bereich geprägt werden,
- die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich dazugehöriger Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erfolgt und
- für diese Außenbereichsflächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind

Trotz der damit gebotenen Möglichkeit, Bauland zu schaffen, gilt auch für die Einbeziehung von Außenbereichsflächen der Abrundungsgrundsatz. Die Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung sollte darin zum Ausdruck kommen, daß in diesem Fall einer Abrundung mit Klarstellung spezielle Darstellungen des Flächennutzungsplanes einer Einbeziehung dieser Außenbereichsflächen nicht entgegenstehen.

Für die Bereiche, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden ist die Eingriffsregelung gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) anzuwenden.

Hierbei sind insbesondere eine Darstellung der vorhandenen Nutzungstypen, die Annahme der zu erwartenden Bodenversiegelung sowie eine schutzgutbezogene Bewertung der Eingriffe inklusive der Ableitung von Vermeidungs-, Ausgleichs-, und Ersatzmaßnahmen vorzunehmen. Entsprechende Festsetzungen sind in die Satzung aufzunehmen.

3.2 Erweiterte Abrundungen im Ortsteil Gatow

Grundstücksteile westlich der nördlichen Verlängerung der Dorfstraße werden durch Art und Maß (überwiegend Wohnnutzung) des angrenzenden Innenbereichs so geprägt, daß diese Außenbereichsflächen in Anwendung des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einbezogen werden können.

Die auf den Ortsteil führende, aus Richtung Vierraden (Südwesten) kommende Straße wird ebenfalls durch den nordöstlich angrenzenden Innenbereich mit seiner beidseitig zur Straße festgestellten Wohnnutzung geprägt. Auch hier besteht die Möglichkeit, diese Außenbereichsflächen in Anwendung des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Innenbereich einzubeziehen.

In beiden Abrundungsflächen befinden sich je ein Wohngebäude. Die übrigen Gebäude waren einst landwirtschaftlich genutzt, sind jetzt jedoch ungenutzt. Ein baulicher Verfall ist

die Folge, eine weitere, landwirtschaftlichen Zwecken dienende Nutzung wird immer unwahrscheinlicher.

Die grundsätzlichen Voraussetzungen für diese erweiterten Abrundungen sind durch die Gegebenheiten vor Ort entstanden.

In die Abrundungsfläche EA 1 werden einbezogen: Flur 1 / Flurstück 72/1,
Flurstück 74 (teilweise),
Flurstück 75 (teilweise),
Flurstück 77/9.

In die Abrundungsfläche EA 2 werden einbezogen: Flur 1 / Flurstück 101 (teilweise),
Flurstück 102 (teilweise),
Flurstück 106/2 (teilweise),
Flurstück 107 (teilweise),
Flurstück 108 (teilweise),
Flurstück 109/6 (teilweise).

Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG wird für diese Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 festgesetzt:

1. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 sind ausschließlich Wohngebäude sowie zugehörige Garagen, Stellplätze und zu Wohnzwecken dienende Nebenanlagen zulässig.
Rechtsgrundlage: § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG
2. Innerhalb der Abrundungsfläche EA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen, Stellplätze und zu Wohnzwecken dienende Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.
Rechtsgrundlage: § 34 Abs. 4 Satz 3 BauGB i.V.m. § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

Hinweis: Der weitere Beurteilungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben ist aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil abzuleiten.

Für die Bereiche, die gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen werden ist die Eingriffsregelung gemäß § 8a des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) angewandt worden. Die Ergebnisse der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung sind als Anlage dieser Begründung beigefügt.

In Abwägung der Festsetzungsvorschläge der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den Ortsteil Gatow werden für die Abrundungsflächen EA1 und EA2 festgesetzt:

3. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 ist das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
4. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 darf die Befestigung von Fuß- und Radwegen sowie von Stellplätzen und Grundstückszufahrten nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchläss-

sigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

5. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 sind je angefangene 50 m² Neuversiegelung die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß der Pflanzliste (textliche Festsetzung Nr. 8) mit mindestens einem Laub- oder Obstbaum oder einer freiwachsenden Hecke von 10 m Länge zu bepflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

6. Innerhalb der Abrundungsfläche EA 2 sind bei einer Neuversiegelung die in der Festsetzung Nr. 5 bestimmten Ausgleichspflanzungen entlang der rückwärtigen Grenze des Baugrundstückes (im Übergang zur Landschaft) in einer Breite von 5 m vorzunehmen. Dieser Pflanzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

7. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 sind für jeden gefälltten Obstbaum mit einem Stammumfang ab 60 cm zwei hochstämmige Obstbäume gemäß der Pflanzliste (textliche Festsetzung Nr. 8) neu zu pflanzen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

8. Pflanzliste standortgerechter, gebietstypischer Bäume und Sträucher

Bäume		Sträucher	
Acer campestre	Feldahorn	Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Acer platanoides	Spitzahorn	Corylus avellana	Haselnuß
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Crataegus laevigata agg.	Zweiggriffel. Weißdorn
Betula pendula	Sandbirke	Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Carpinus betulus	Hainbuche	Euonymus europaea	Gem. Spindelstrauch
Fagus sylvatica	Rotbuche	Lonicera xylosteum	Gem. Heckenkirsche
Prunus avium	Vogelkirsche	Prunus spinosa	Schlehe
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche	Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Quercus petraea	Traubeneiche	Rhamnus frangula	Faulbaum
Quercus robur	Stieleiche	Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Sorbus aucuparia	Eberesche	Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Tilia cordata	Winterlinde	Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Ulmus glabra	Bergulme	Rosa tomentosa	Filz-Rose
Ulmus laevis	Flatterulme	Rubus caesius	Kratzbeere
Ulmus minor	Feldulme	Salix caprea	Salweide
		Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
		Viburnum opulus	Gewöhnl. Schneeball
Alle Arten an Obstgehölzen			

Mindeststammumfang und Pflanzqualität für Bäume und Sträucher der Pflanzliste

- Obstbäume: Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm), Stammumfang auf halber Stammhöhe mindestens 12 cm
- Laubbäume: mindestens 16 / 18 cm Stammumfang
- Sträucher und Hecken: Pflanzdichte mindestens 1 Strauch pro m²
mindestens 2 x verpflanzt, 80 - 120 cm Höhe, je nach Art

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

4. Abwägung, Begründung der Festsetzungen zu den Abrundungsflächen

4.1 Auswertung der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat mit Durchführung einer öffentlichen Bürgerversammlung am 25.06.1996 im neuen Gemeindehaus in Gatow stattgefunden.

Auf dieser Bürgerversammlung ist dem Ortsbeirat und den Bürgern der Vorentwurf vom Mai 1996 vorgestellt worden.

Im Ergebnis dessen ist der Vorentwurf geändert worden: Verringerung der erweiterten Abrundungsfläche EA1; es werden folgende Flächen herausgenommen:

- Flur 1/ Flurstück 156/1 (teilweise),
- Flurstück 156/2 (teilweise),
- Flurstück 156/3 (teilweise),
- Flurstück 157 (teilweise),
- Flurstück 158/1,
- Flurstück 182 (teilweise).

Für die Zulässigkeit von Vorhaben auf diesen Flächen ist es angebracht, das besondere Planungsrecht anzuwenden, daß heißt einen Bebauungs- bzw. einen Vorhaben- und Erschließungsplan aufzustellen.

4.2 Abwägung der vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise aus der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und aus der öffentlichen Auslegung

Mit Schreiben vom 03.12.1996 wurden 13 berührte Träger öffentlicher Belange von der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für die Stadt Schwedt (Oder), Ortsteil Gatow informiert. Im Ergebnis dieser schriftlichen Information in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 14 Rückäußerungen ein.

Der Entwurf hat in der Zeit vom 19.12.1996 bis zum 27.01.1997 öffentlich in der Stadtverwaltung Schwedt (Oder) ausgelegen. Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte nahmen 7 Personen wahr. Anregungen und Bedenken zur Niederschrift brachte keine Person vor. Im Ergebnis der öffentlichen Auslegung und der durchgeführten Erläuterungen gingen keine schriftliche Rückäußerung zum Planentwurf ein.

Damit gingen insgesamt 14 Rückäußerungen in den Abwägungsprozeß ein, wovon 3 Rückäußerungen Hinweise, Anregungen oder Bedenken enthalten, die es erforderlich machten, den Satzungsentwurf zu ändern bzw. zu ergänzen.

Von den Änderungen im Ergebnis der Abwägung der vorgebrachten Hinweise, Anregungen und Bedenken sind folgende Satzungsinhalte betroffen:

1. Inhaltliche Übernahme der Festsetzungsvorschläge der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen
(siehe Abwägung Juli 1997 in der Anlage zu dieser Begründung)
2. Nachrichtliche Übernahme von nach anderen gesetzlichen Vorschriften getroffene Festsetzungen sowie Denkmäler nach Landesrecht:

Übernahme des Bodendenkmals „Historischer Ortskern Gatow“ (§ 2 Abs. 5 Denkmalschutzgesetz Brandenburg)

Durch die während des Verfahrens zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen erfolgte Vermessung des Ortsteiles Gatow steht für die Erstellung der Satzungsunterlagen eine aktuelle Kartengrundlage zur Verfügung.

Die Übertragung der Planinhalte des Entwurfes zur Klarstellungssatzung mit Abrundungen machte folgende Korrekturen bei der Grenzziehung zwischen Außen-, Innen- und Abrundungsbereich erforderlich:

1. Ein Teil des Flurstückes 87/2 fällt aus dem Klarstellungsbereich heraus und wird als neue Abrundungsfläche A 3.1 gekennzeichnet.
2. Die Abrundungsfläche A 3 vergrößert sich durch einen Teil des Flurstückes 90, welches bisher zum Klarstellungsbereich zählte. Sie erhält im Zusammenhang mit der Abrundungsfläche A 3.1 die neue Bezeichnung A 3.2.
3. Die östliche Begrenzung der Abrundungsfläche A 5 wird begradigt.

4.3 Begründung der Festsetzungen zu den Abrundungsflächen

Festsetzungen in der Planzeichnung

Baugrenze nach § 34 Abs. 4 Satz 3 in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 2

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung, zur Wahrung dörflicher Strukturen und zum Zweck der Schaffung einer „bebauungsfreien Zone“ zwischen Innenbereich und erweitertem Abrundungsbereich wird innerhalb der Abrundungsfläche EA 1 ein Baufenster zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt.

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 sind ausschließlich Wohngebäude sowie zugehörige Garagen, Stellplätze und zu Wohnzwecken dienende Nebenanlagen zulässig.

Den Gesetzestext kommentiert, sind Abrundungen nach dem BauGB-MaßnahmenG im Sinne § 4 Abs. 2a unter anderem nur zulässig, wenn

- die Einbeziehung von Außenbereichsflächen nur zugunsten von Wohngebäuden einschließlich dazugehöriger Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen erfolgt und
- für diese Außenbereichsflächen festgesetzt wird, daß ausschließlich Wohngebäude zulässig sind.

Diesem Grundsatz folgend, ist diese Festsetzung getroffen worden.

2. Innerhalb der Abrundungsfläche EA 1 sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen, Stellplätze und zu Wohnzwecken dienende Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig.

In Anlehnung an die süd- und westlich angrenzende dörfliche Bebauungsstruktur sollen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche Garagen, Stellplätze und zu Wohnzwecken dienende Nebenanlagen und Nebengebäude zulässig sein. Damit wird bei Hauptgebäuden

deren Lage zur Straße hin gewährleistet, während für sonstige bauliche Anlagen die ganze Tiefe des Baugrundstückes genutzt werden kann.

Der weitere Beurteilungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben ist aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil abzuleiten.

3. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 ist das anfallende Niederschlagswasser der Dach- und Hofflächen auf den jeweiligen Grundstücken zu versickern. Die Verwendung des Niederschlagswassers als Brauchwasser ist zulässig.

Die Festsetzung zur Behandlung des Niederschlagswassers dient als Ausgleich für den Eingriff in den Bodenwasserhaushalt durch Bebauung und Versiegelung. Sie sollen insbesondere dazu beitragen:

- das Niederschlagswasser zurückzuhalten und direkt vor Ort versickern zu lassen,
 - Grundwasserabsenkungen und negative Auswirkungen auf die Grundwasserneubildung zu verhindern,
 - durch die Nutzung des Niederschlagswasser zur Bewässerung der Freiflächen die Verwendung von aufwendig aufbereitetem Trinkwasser einzuschränken.
4. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 darf die Befestigung von Fuß- und Radwegen sowie von Stellplätzen und Grundstückszufahrten nur in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau erfolgen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen im Unterbau sowie Fugenverguß sind unzulässig.

Bezüglich der allgemein sinkenden Grundwasserstände und der damit einhergehenden Verschlechterung des natürlichen Wasserhaushaltes sowie der damit verbundenen ökologischen Probleme bis hin zu den großen Überschwemmungen andernorts ist der Grad der Versiegelung des Bodens in unvertretbarem Maße hoch. Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt, sowohl aus qualitativer als auch in quantitativer Sicht.

Es wird damit dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letzendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

5. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 sind je angefangene 50 m² Neuversiegelung die nicht überbauten Grundstücksflächen gemäß der Pflanzliste (textliche Festsetzung Nr. 8) mit mindestens einem Laub- oder Obstbaum oder einer freiwachsenden Hecke von 10 m Länge zu bepflanzen.

Die nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke sind gärtnerisch anzulegen, zu pflegen und auf Dauer zu erhalten. Die Festsetzung zur Mindestbepflanzung der Grundstücke dient der Durchgrünung des Gebietes mit allen positiven Auswirkungen auf den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz und das Landschaftsbild.

Im Bereich der Fläche EA 1 soll eine Durchgrünung in Anlehnung an vorhandene dörfliche Nutzgärten erfolgen. Hier ist ein möglichst hoher Anteil an Obstgehölzen alter, ortstypischer Sorten zu verwenden.

6. Innerhalb der Abrundungsfläche EA 2 sind bei einer Neuversiegelung die in der Festsetzung Nr. 5 bestimmten Ausgleichspflanzungen entlang der rückwärtigen Grenze des Baugrundstückes (im Übergang zur Landschaft) in einer Breite von 5 m vorzunehmen. Dieser Pflanzstreifen ist von jeglicher Bebauung freizuhalten.

Im Bereich der Abrundungsfläche EA 2 liegt der Schwerpunkt in der Abschirmung der Baugrundstücke zum angrenzenden Landschaftsraum hin. Daher soll an der rückwärtigen Grundstücksgrenze ein 5 m breiter Pflanzstreifen angelegt werden, welcher frei von jedwe-

der Bebauung ist, als auch frei von Stellplätzen und Nebenanlagen (-gebäuden). Sollte die Neuversiegelung derart hoch sein, daß der 5 m breite Streifen an der rückwärtigen Grundstücksgrenze für die Ausgleichspflanzungen nicht ausreichend ist, können ausnahmsweise die Ausgleichspflanzungen auch auf der verbleibenden Grundstücksfläche vorgenommen werden. Damit wird die Abpflanzung zur Landschaft hin aber auch die volle Ausgleichsmöglichkeit gewährleistet.

7. Innerhalb der Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 sind für jeden gefällten Obstbaum mit einem Stammumfang ab 60 cm zwei hochstämmige Obstbäume gemäß der Pflanzliste (textliche Festsetzung Nr. 8) neu zu pflanzen.

Ersatzpflanzungsgebote für zu fällende Obstbäume sollen eine Nachpflanzung dieser, für die dörflichen Gärten charakteristischen Gehölze sicherstellen. Im Gegensatz zu den übrigen Laubbäumen ist eine Nachpflanzung von Obstbäumen nicht durch andere rechtliche Vorschriften (Baumschutzsatzung) gesichert.

8. Pflanzliste standortgerechter, gebietstypischer Bäume und Sträucher

Bäume		Sträucher	
<i>Acer campestre</i>	Feldahorn	<i>Cornus sanguinea</i>	Roter Hartriegel
<i>Acer platanoides</i>	Spitzahorn	<i>Corylus avellana</i>	Haselnuß
<i>Acer pseudoplatanus</i>	Bergahorn	<i>Crataegus laevigata</i> agg.	Zweigrieffl. Weißdorn
<i>Betula pendula</i>	Sandbirke	<i>Crataegus monogyna</i>	Eingrifflicher Weißdorn
<i>Carpinus betulus</i>	Hainbuche	<i>Euonymus europaea</i>	Gem. Spindelstrauch
<i>Fagus sylvatica</i>	Rotbuche	<i>Lonicera xylosteum</i>	Gem. Heckenkirsche
<i>Prunus avium</i>	Vogelkirsche	<i>Prunus spinosa</i>	Schlehe
<i>Prunus padus</i>	Auen-Traubenkirsche	<i>Rhamnus catharticus</i>	Purgier-Kreuzdorn
<i>Quercus petraea</i>	Traubeneiche	<i>Rhamnus frangula</i>	Faulbaum
<i>Quercus robur</i>	Stieleiche	<i>Rosa canina</i> agg.	Hunds-Rose
<i>Sorbus aucuparia</i>	Eberesche	<i>Rosa corymbifera</i>	Hecken-Rose
<i>Tilia cordata</i>	Winterlinde	<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose
<i>Ulmus glabra</i>	Bergulme	<i>Rosa tomentosa</i>	Filz-Rose
<i>Ulmus laevis</i>	Flatterulme	<i>Rubus caesius</i>	Kratzbeere
<i>Ulmus minor</i>	Feldulme	<i>Salix caprea</i>	Salweide
		<i>Sambucus nigra</i>	Schwarzer Holunder
Alle Arten an Obstgehölzen		<i>Viburnum opulus</i>	Gewöhnl. Schneeball

Mindeststammumfang und Pflanzqualität für Bäume und Sträucher der Pflanzliste

Obstbäume:	Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm), Stammumfang auf halber Stammhöhe mindestens 12 cm
Laubbäume:	mindestens 16 / 18 cm Stammumfang
Sträucher und Hecken:	Pflanzdichte mindestens 1 Strauch pro m ² mindestens 2 x verpflanzt, 80 - 120 cm Höhe, je nach Art

Die Verwendung standortgerechter, gebietstypischer Gehölze dient einer Aufwertung der Gehölzpflanzungen in ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten. Mindeststammumfang der Gehölze und deren Pflanzqualitäten sollen die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung sichern.

5. Auswirkungen der Klarstellungssatzung mit Abrundungen

Wohnbaupotential

Durch die Abrundungs- und die erweiterten Abrundungsflächen wird das Wohnbaupotential im Ortsteil Gatow erweitert.

Innerhalb der Abrundungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die, die in der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Ähnliches gilt für die nach dieser Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben.

Unter Berücksichtigung dieser Umstände (wesentlicher Inhalt des § 34 BauGB) wird überschlägig für die Abrundungsflächen ein Potential von 11 Wohnungen ermittelt.

Innerhalb der erweiterten Abrundungsflächen EA 1 und EA 2 sind ausschließlich Wohngebäude sowie zugehörige Garagen und Stellplätze und zu Wohnzwecken dienende Nebenanlagen zulässig. Für diese Bereiche ist ein Potential von 12 Wohnungen geschätzt worden.

6. Verfahren

Aufstellungsbeschuß

Das Planverfahren ist mit dem Aufstellungsbeschuß der Stadtverordnetenversammlung am 26.10.1995 (Beschuß-Nr. 331 / 13 / 95) eröffnet worden.

Frühzeitige Bürgerbeteiligung

Die Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele hat mit Durchführung einer öffentlichen Bürgerversammlung am 25.06.1996 im neuen Gemeindehaus in Gatow stattgefunden.

Auf dieser Bürgerversammlung ist dem Ortsbeirat und den Bürgern der Vorentwurf vom Mai 1996 vorgestellt worden.

Beschluß zur öffentlichen Auslegung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.11.1996 den Entwurf der Klarstellungssatzung mit Abrundungen gebilligt und zur öffentlichen Auslegung bestimmt.

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange

Parallel zur öffentlichen Auslegung ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB den berührten Trägern öffentlicher Belange mit Schreiben vom 03.12.1996 Gelegenheit zur Stellungnahme mit Fristsetzung zum 21.01.1997 gegeben worden. Die eingegangenen Stellungnahmen sind in den Abwägungsprozeß eingeflossen.

Öffentliche Auslegung

Die öffentliche Auslegung des Entwurfs der Klarstellungssatzung mit Abrundungen in der Fassung vom September 1996 hat in der Zeit vom 19.12.1996 bis zum 27.01.1997 stattgefunden.

Abwägungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am1997 die zum Entwurf der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den Ortsteil Gatow vorgebrachten Anregungen, Bedenken und Hinweise geprüft.

Satzungsbeschuß

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am1997 die Klarstellungssatzung mit Abrundungen für den Ortsteil Gatow in der Fassung vom Juni 1997 als Satzung beschlossen.

7. Rechtsgrundlage

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 08. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 24 des Gesetzes vom 20. Dezember 1996 (BGBl. I S. 2049/ 2076) in Verbindung mit

- dem Maßnahmengesetz zum Baugesetzbuch (BauGB-MaßnahmenG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. April 1993 (BGBl. I S. 622),
- der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 127), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466),
- dem Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG) in der Fassung vom 12. März 1987 (BGBl. I S. 889), zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 6. August 1993 (BGBl. I S. 1458),
- dem Brandenburgischen Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), geändert durch 1. ÄndG vom 15.12.1993 (GVBl. I S. 510) und
- dem gemeinsamen Erlaß des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung über die Parallelaufstellung von Bebauungsplan und Grünordnungsplan vom 24.10.1994.