

Begründung zur Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" der Stadt Wittstock/Dosse

Stand: 04/2021

Bearbeitet durch:
Thomas Jansen • Ortsplanung
Siedlung 3
16909 Blumenthal/Mark

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Thomas Jansen

CAD:
Andrea Hacker

Textverarbeitung:
Andrea Hacker

Inhaltsverzeichnis

Begründung

1.	Sachstand	4
1.1.	Satzungsfassung	4
1.2.	Genehmigungsauflagen, Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung	6
1.3.	Vollzug des Bebauungsplanes	11
2.	Erforderliches Verfahren	14
3.	Wirkungen der Aufhebung	15
3.1.	Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße"	16
3.2.	Innenbereich	16
3.3.	Außenbereich	17
3.4.	Zur Aufstellung beschlossener Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost"	17
3.5.	Änderungsbedarf Flächennutzungsplan	19
4.	Denkmale / Bodendenkmale	20
5.	Aufhebungssatzung	21

Umweltbericht

1.	Einleitung	23
a)	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	23
b)	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	23
2.	Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der	25
a)	Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,	25
b)	Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung	25
c)	geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen und	29
d)	in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind,	29
e)	eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;	29
3.	Zusätzliche Angaben	30
a)	eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,	30
b)	eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,	30
c)	eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,	30
d)	eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.	30

Begründung

1. Sachstand

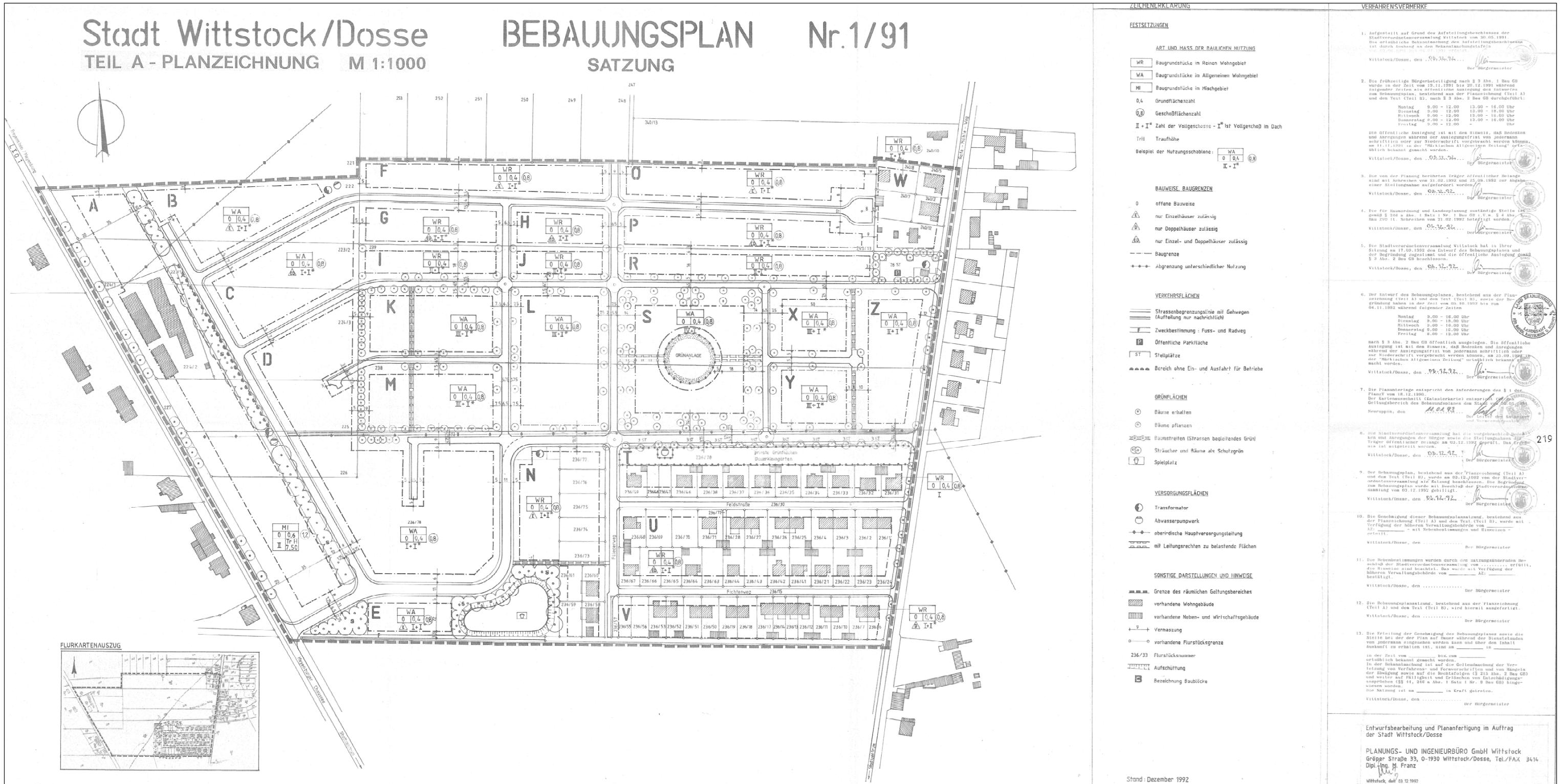
Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat am 30.05.1991 die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" beschlossen.

1.1. Satzungsfassung

Der Bebauungsplan wurde am 03.12.1992 als Satzung beschlossen und am 07.12.1992 zur Genehmigung eingereicht. Mit Schreiben vom 03.03.1993 wurde der Bebauungsplan mit folgenden Auflagen genehmigt:

- In Teil B Nr. 5.3 der Begründung zum Plan ist der 2. Satz zu streichen.
- In Teil B Nr. 5.4 der Begründung zum Plan ist der komplette Absatz zu streichen. Die Überarbeitung hat nach den entsprechenden Bestimmungen der Baunutzungsverordnung zu erfolgen. In diesem Zusammenhang sind auch die Angaben auf der Planzeichnung zu korrigieren, d.h. eine eindeutige Bestimmung von Obergrenzen nach vorgenannter Verordnung vorzunehmen.

Satzungsfassung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" mit Stand 03.12.1992



Stand: Dezember 1992

1.2. Genehmigungsauflagen, Ausfertigung und öffentliche Bekanntmachung

Im zugehörigen Begleitschreiben des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 03.03.1993 wird wie folgt ausgeführt:

"In Teil B Nr. 5.3 der Begründung zum Plan ist der 2. Satz zu streichen, weil sich weitergehende Bestimmungen der Bauweise nach § 22 Abs. 2 BauNVO richten und nur in dieser entsprechend festgesetzt werden können. Ggf. sollte eine Korrektur auf der Grundlage des vorgenannten Absatzes erfolgen.

In Teil B Nr. 5.4 der Begründung zum Plan ist der komplette Absatz zu streichen. Für die Zahl der Vollgeschosse innerhalb des vorhandenen Bestandes kann zwar auf die Nachbarbebauung verwiesen werden. Als Folge ergibt sich die Beurteilung des Nutzungsmaßes und somit der Zahl der Geschosse aus § 34 BauGB oder § 35 BauGB. Entsprechend kann keine Festsetzung nach der Baunutzungsverordnung auf der Planzeichnung getroffen werden, wie jedoch geschehen. - Dieses ist zu prüfen und eindeutig auf Plan bzw. in der Begründung zu formulieren.

In diesem Zusammenhang ist auch die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse insgesamt, d.h. in der Begründung und der Planzeichnung, zu korrigieren. Die z.B. "III + I" -Regelung ist zu überarbeiten. Die Zahl der Vollgeschosse ist eindeutig festzuhalten, d.h. Angabe, welche Obergrenzen möglich sind. Sofern aus besonderen Gründen Höhenbeschränkungen notwendig werden, sind diese auf der Grundlage von § 16 Abs. 4 BauNVO in Verbindung mit § 18 BauNVO festzulegen. - Alternativ ist auch eine Festsetzung der zulässigen Geschosszahl mit dem Hinweis möglich, dass das jeweils oberste Geschoss als Dachgeschoss auszubilden ist.*

Die Festsetzung der Baugrenze entlang der Landstraße ist durchgängig im 20 m-Abstand zu treffen. Begründung siehe Schreiben des Brandenburgischen Straßenbauamtes Potsdam vom 13.05.1992.

Die Wirksamkeit der überarbeiteten Satzung bitte ich mir durch die entsprechenden Nachweise über die ortsüblich erfolgte Bekanntmachung einschließlich einer Satzungsausfertigung bis zum 14. Mai 1993 zu dokumentieren. Im Fall von Hindernisgründen bitte ich bis zum 30. April 1993 um Ihren Bericht."

Die Auflagen, die aus heutiger Sicht Maßgaben sind und zu Planänderungen führten:

- > Geschossigkeit: I + I* = ausgebautes Dach
würde zu zwei Vollgeschossen = II

Die Satzung i.d.F. der öffentlichen Bekanntmachung enthält in der Planzeichenerklärung "II Höchstmaß an Geschossen - oberstes Geschoss als Dachgeschoss" aber ohne Verweis auf im Planbild abweichende Geschossigkeit.

Die Ziffer 5.4 ist dann sehr knapp gehalten und enthält folgende Aussagen:

"Das Höchstmaß der Geschossigkeit ist der Planzeichnung zu entnehmen. Das jeweils letzte Geschoss ist als Dachgeschoss auszubilden."

- > Die Baugrenze und damit die überbaubare Grundstücksfläche an der Meyenburger Chaussee" wurde zurückgesetzt und zerschneidet in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung die vorhandenen und zulässigerweise errichteten Gebäude.

Zur überbaubaren Grundstücksfläche und der Übernahme der Auflagen der höheren Verwaltungsbehörde finden sich in der Begründung zur Fassung der öffentlichen Bekanntmachung keine Aussagen.

Mit der damit vorhandenen Änderung des Maßes der baulichen Nutzung und der überbaubaren Grundstücksfläche wurde in die Grundzüge der Planung eingegriffen. Dies hätte zumindest einen Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung oder sogar einer erneuten Offenlage bedurft.

Die in Ziffer 5.1 der Begründung als Festsetzung formulierte Zulässigkeiten von Nutzungen im Reinen Wohngebiet (WR) und Allgemeinen Wohngebiet (WA) finden sich auf der Planzeichnung nicht wieder, so dass die BauNVO unmittelbar wirkt.

"5.1 Art der baulichen Nutzung, § 9 (1), Nr. 1 BauGB

WR - Reine Wohngebiete nach § 3 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude. Andere Nutzungen als Wohnen sind nur im Erdgeschoss im zu überprüfenden Einzelfall zulässig.

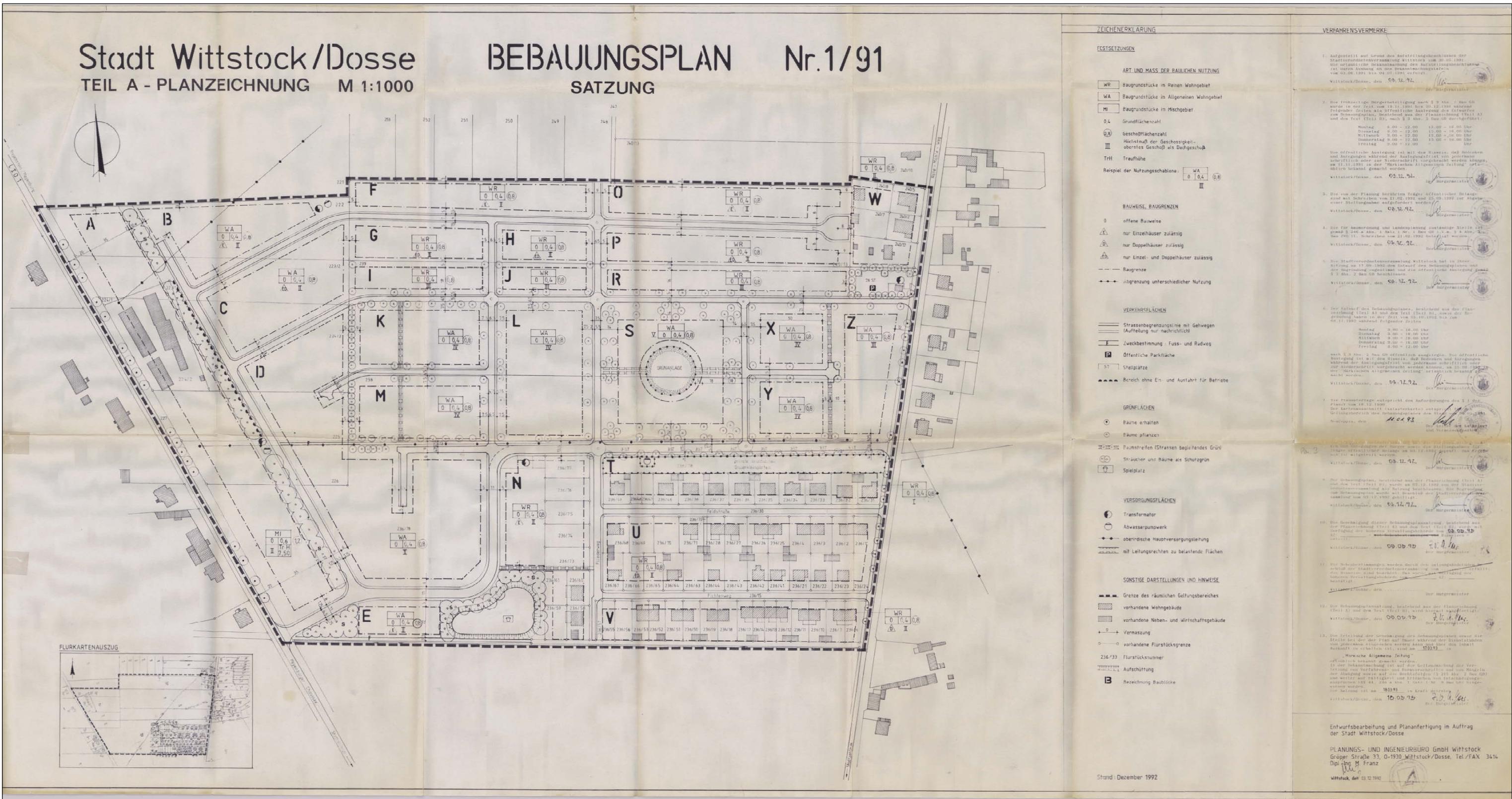
WA - Allgemeines Wohngebiet nach § 4 BauNVO
Zulässig sind Wohngebäude, Im Erdgeschoss sind weiterhin zulässig: wohngebietstypische Läden (Verkaufsflächen max. 120 qm).

Ab dem 1. OG und im Dachgeschoss ist als Nutzung nur Wohnen zugelassen.

Generell ausgeschlossen sind:

- sonstige Gewerbebetrieb, von denen Emissionen ausgehen
- Gartenbaubetriebe
- Tankstellen."

Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" in der Fassung der öffentlichen Bekanntmachung vom 17.03.1993



Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg"
der Stadt Wittstock/Dosse

Die Satzung wurde am 05.03.1993 ausgefertigt und am 17.03.1993 öffentlich bekannt gemacht. In der öffentlichen Bekanntmachung erfolgte kein Verweis auf die Auflage des Landesamtes für Bauen, Bautechnik und Wohnen.

Arth. Bekanntmachungen

BEKANNTMACHUNG

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse hat den Bebauungsplan-Nr. 01/91 für das Gebiet „Rote-Mühle-Weg“ begrenzt

- im Norden durch die nördliche Grenze der Flurstücke 222, 240/5, 240/8 und 240/13 der Flur 18 in Richtung der Gemeinde Biesen,
- im Osten durch den Rote-Mühle-Weg, Flurstück 322 der Flur 18,
- im Süden durch die südliche Grenze des Flurstückes 236/78 der Flur 18 (Weg am Friedhof) und
- im Westen durch die Meyenburger Chaussee, Flurstück 227 der Flur 18,

am 3. Dezember 1992 als Satzung beschlossen.

Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg hat hierzu mit Verfügung vom 3. 3. 1993 nach § 11 BauGB die Genehmigung erteilt.

Das nach § 246 a Abs. 1 Satz 1 Nr. 4 BauGB erforderliche Genehmigungsverfahren wurde ordnungsgemäß durchgeführt.

Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen hat die Genehmigung vom 3. 3. 1993 erteilt.

Es wird darauf hingewiesen, daß die etwaige Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften gemäß § 215 Abs. 1 Nr. 1 BauGB unbeachtlich ist, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit dieser Bekanntmachung des Bebauungsplanes schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Ebenso ist ein etwaiger Mangel der Abwägung gem. § 215 Abs. 1 Nr. 2 BauGB unbeachtlich, wenn er nicht innerhalb von sieben Jahren seit dieser Bekanntmachung schriftlich gegenüber der Gemeinde geltend gemacht worden ist. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen.

Auf die Vorschriften des § 44 Abs. 3 Satz 1 und 2 sowie des Abs. 4 BauGB über die fristgerechte Geltendmachung etwaiger Entschädigungsansprüche bei Eingriffen dieses Bebauungsplanes in eine bisher zulässige Nutzung und über das Erlöschen solcher Ansprüche wird hingewiesen.

Der Bebauungsplan und die Begründung liegen gemäß § 12 BauGB bei der Stadtverwaltung Wittstock/Dosse, Bauamt, Rheinsberger Straße 18 a, Zimmer 318, während der Dienststunden öffentlich aus. Jedermann kann dieses Planwerk einsehen und über seinen Inhalt Auskunft verlangen. Der Bebauungsplan wird mit dieser Bekanntmachung rechtsverbindlich.

Wittstock/Dosse, den 10. März 1993

Scheidemann
Bürgermeister

Abb. 3: öffentliche Bekanntmachung vom 17.03.1993
(Quelle: Märkische Allgemeine Zeitung)

Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" der Stadt Wittstock/Dosse

Festzustellen ist, dass die am 17.03.1993 öffentlich bekannt gemachte Satzung nicht mit der am 03.12.1992 von der Stadtverordnetenversammlung beschlossenen Satzung übereinstimmt.

Der Ausfertigungsvermerk konstituiert die Urkunde der Satzung und bescheinigt, dass die zur öffentlichen Bekanntmachung vorgesehene Urkunde der Satzung mit dem Beschluss und damit dem Willen der Stadtverordnetenversammlung entspricht.

Dies ist im vorliegenden Fall aber nicht gegeben.

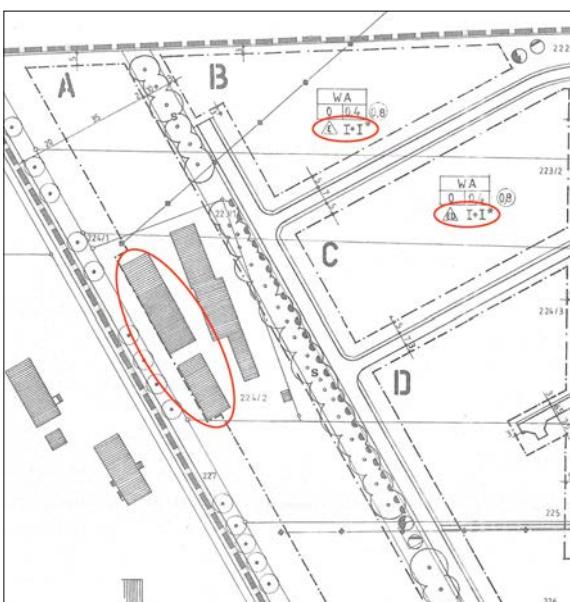


Abb. 4: Satzungsfassung des Bebauungsplanes
Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg"
mit Stand 03.12.1992

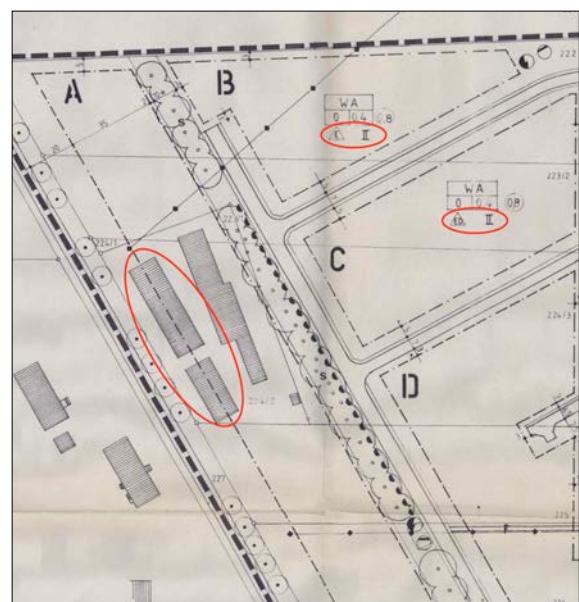


Abb. 5: Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg"
i.d.F. der öffentlichen Bekanntmachung
vom 17.03.1993

Frau Dr. Maltschew von LOH Rechtsanwälte, Berlin führt in ihrem Schreiben vom 15.03.2019 dazu wie folgt aus:

"Rechtlich entscheidend ist, dass der Bebauungsplan "Rote-Mühle-Weg" an einem sog. Ewigkeitsfehler leidet, der zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans führt, denn er ist insbesondere nicht ordnungsgemäß ausgefertigt worden."

Zwar enthält die Satzung einen Ausfertigungsvermerk vom 05.03.1993. Indes ist dieser nicht geeignet, die Übereinstimmung zwischen der von der Stadtverordnetenversammlung am 03.12.1992 beschlossenen sowie der genehmigten und schließlich bekannt gemachten Satzung zu bestätigen. Die damals zuständige Genehmigungsbehörde (Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen) hat den B-Plan "Rote-Mühle-Weg" mit Bescheid vom 03.03.1993 nur unter mehreren Auflagen genehmigt. Insbesondere sollten die Festsetzungen zu den maximal zulässigen Vollgeschossen und die Festsetzung einer Baugrenze korrigiert werden (vgl. Bl. 2016 ff. d.A.). Diese Änderungen wurden zwar vorgenommen. Aller-

dings fehlt es am erforderlichen Beitrittsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung. Jedemfalls stimmt die "ausgefertigte" Satzung nicht mit der beschlossenen überein. Auf Ausfertigungsfehler finden die Unbeachtlichkeitsvorschriften des BauGB nach der ständigen Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts und des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg keine Anwendung. Sie führen zur Unwirksamkeit der Satzung (vgl. BVerwG, Beschluss vom 09.05.1996, Az. 4 B 60/96; OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 25.10.2007, Az. 10 A 3.06). (...)

Eine Heilung des Fehlers durch erneuten Beschluss der Stadtverordneten, erneute Ausfertigung und Bekanntmachung mit Rückwirkungsanordnung im ergänzenden Verfahren nach § 214 ABs. 4 BauGB kommt vorliegend nicht mehr in Betracht, weil sich die Sach- und Rechtslage gegenüber 1993 grundsätzlich geändert hat und die Abwägungsentscheidung von damals heute so nicht mehr getroffen werden würde."

Die ausgefertigte und öffentlich bekanntgemachte Satzung vom 17.03.1993 ist demzufolge unwirksam.

1.3. Vollzug des Bebauungsplanes

Der am 17.03.1993 öffentlich bekannt gemachte Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wurde nachfolgend geändert, wobei

- 1) im Titel der Änderung "Bebauungsplan 01/91 - Satzung" abgedruckt ist und
- 2) ein förmliches Beteiligungsverfahren nach § 3 und § 4 BauGB nicht stattgefunden hat.

Dabei umfassen die Änderungen Grundlegendes wie

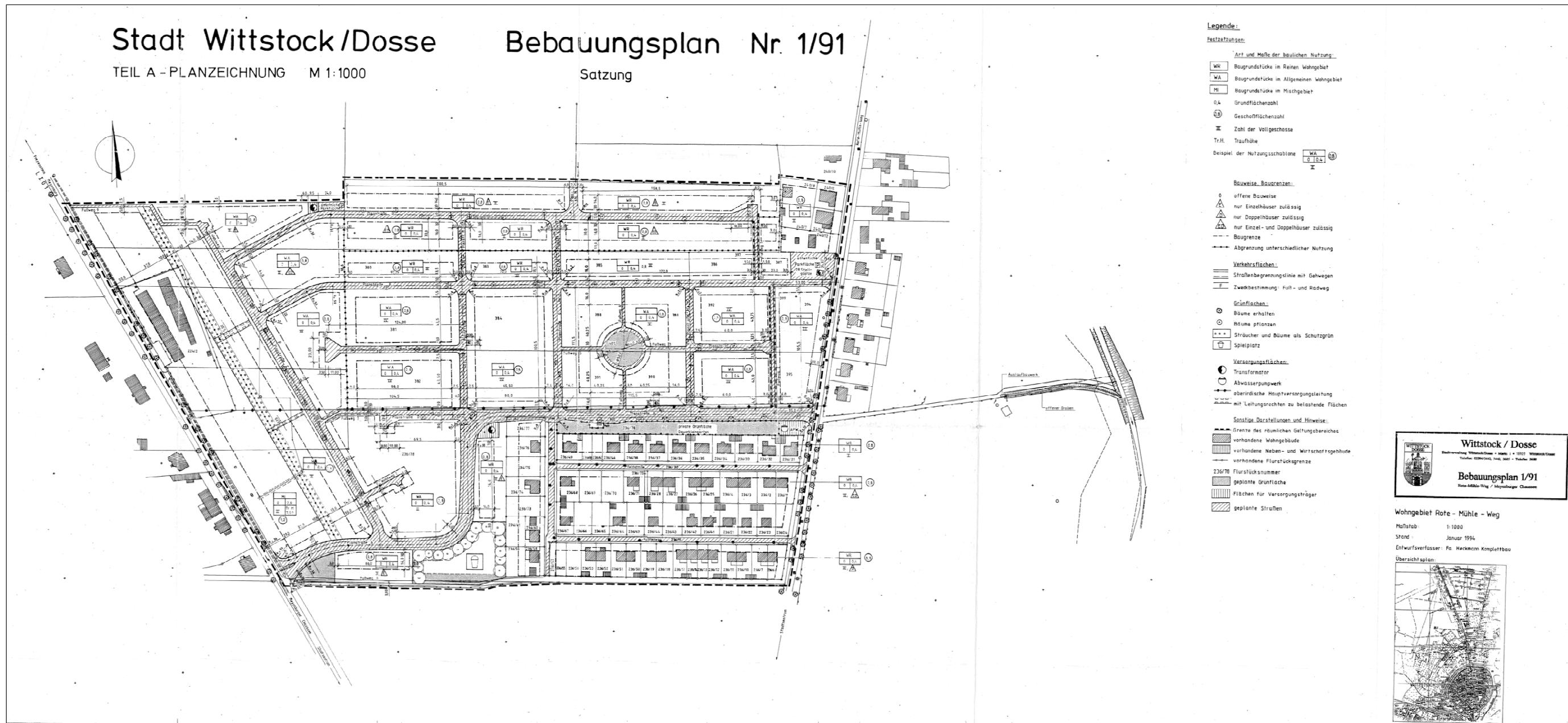
- die Verlegung der westlichen Erschließungsstraße (heute Mozartstraße) nach Osten und der damit verbundenen Anpassung der Feinerschließung, insbesondere in den Baufeldern B, C und D der öffentlich bekanntgemachten Satzung, aber auch im dortigen Baufeld S.

Der geänderte Entwurf stammt entsprechend des Schreibens von Frau Dr. Maltschew aus Januar 1994.

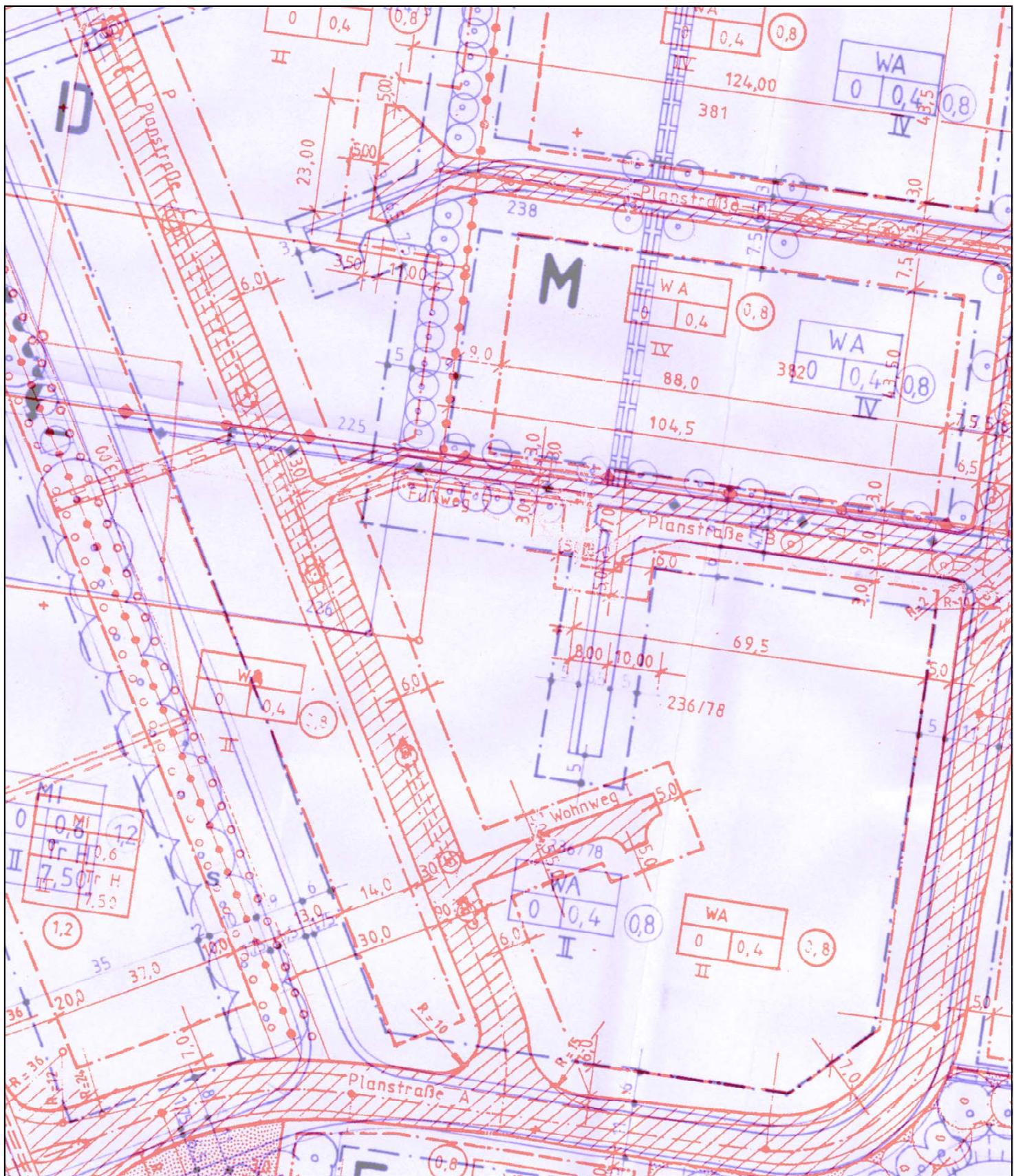
Nach dem geänderten Plan folgt eine Überlagerung der Planfassungen in der die wesentlichen Unterschiede der öffentlich bekannt gemachten Satzungsfassung zu der geänderten und vollzogenen Entwurfsfassung aus 01/1994 erkennbar werden.

Die Fassung des Bebauungsplanes 1993 ist blau, der geänderte Entwurf rot eingefärbt.

geänderter nicht beteiligter aber vollzogener Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" (Stand: 01/1994)



Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" - Überlagerung



Fassung des Bebauungsplan 1/91 "Rote-Mühle-Weg"
entsprechend der öffentlichen Bekanntmachung
vom 17.03.1993

geänderter nicht beteiligter aber vollzogener
Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg"
(vermutlich aus 01/1994)

2. Erforderliches Verfahren

Zwar ist die öffentlich bekannt gemachte Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/941 "Rote-Mühle-Weg" unwirksam. Gleichwohl ist es erforderlich den "Rechtsschein" der unwirksamen Satzung zu beseitigen und klar zu stellen, welche Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Vorhaben im "Geltungsbereich" der unwirksamen Satzung heranzuziehen ist.

Im BauGB sind für die Aufhebung eines Bebauungsplanes deziert nur wenige Fundstellen anzutreffen.

Dies sind z.B. § 8 Abs. 3 BauGB:

"Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren)."

und § 8 Abs. 4 BauGB:

"Ein Bebauungsplan kann aufgestellt, geändert, ergänzt oder aufgehoben werden, bevor der Flächennutzungsplan aufgestellt ist."

Ansonsten ist in den maßgeblichen Paragraphen das Wort "Aufstellung" bedeutungsgleich mit "Aufhebung" zu verstehen. Dies gilt auch für das Aufhebungsverfahren der unwirksamen aber mit einem Rechtsschein behafteten Satzung.

Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" der Stadt Wittstock/Dosse

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 BauGB und die Beteiligung der Behörden gemäß § 4 BauGB hat analog zur Aufstellung des Bebauungsplanes zweistufig zu erfolgen, wenn wie im vorliegenden Fall die Beschleunigungswirkungen der §§ 13a und 13b BauGB nicht zur Anwendung kommen.

Frühzeitige Beteiligung

Für die frühzeitige Beteiligung zur Aufhebung der unwirksamen aber mit Rechtsschein behafteten Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wurde zur Öffentlichkeitsbeteiligung eine Offenlage vom 19.10.2020 bis einschließlich 20.11.2020 durchgeführt. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbarkommunen erfolgte mit klassischer Beteiligung für den selben Zeitraum per Anschreiben vom 15.10.2020.

Formelle Beteiligung

Die Öffentlichkeit wurde im Zeitraum 01.02.2021 bis einschließlich 05.03.2021 durch formale Offenlage beteiligt. Die Beteiligung der Behörden, sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbarkommunen erfolgte mit Anschreiben vom 28.01.2021. In den Stellungnahmen wurden keine der Aufhebungssatzung entgegenstehenden Anregungen gemacht. Demzufolge konnte der Beschluss der Aufhebungssatzung durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse getroffen werden.

Aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse besteht nach dem anschließenden Abwägungsprozess und der Beschlussfassung über die Aufhebungssatzung kein Genehmigungsbedarf nach § 8 BauGB.

Die Aufhebungssatzung ist nach dem erfolgten Verfahrensdurchlauf und dem abschließendem Beschluss durch die Stadtverordnetenversammlung auszufertigen und öffentlich bekannt zu machen. Danach ist der Rechtsschein des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" beseitigt.

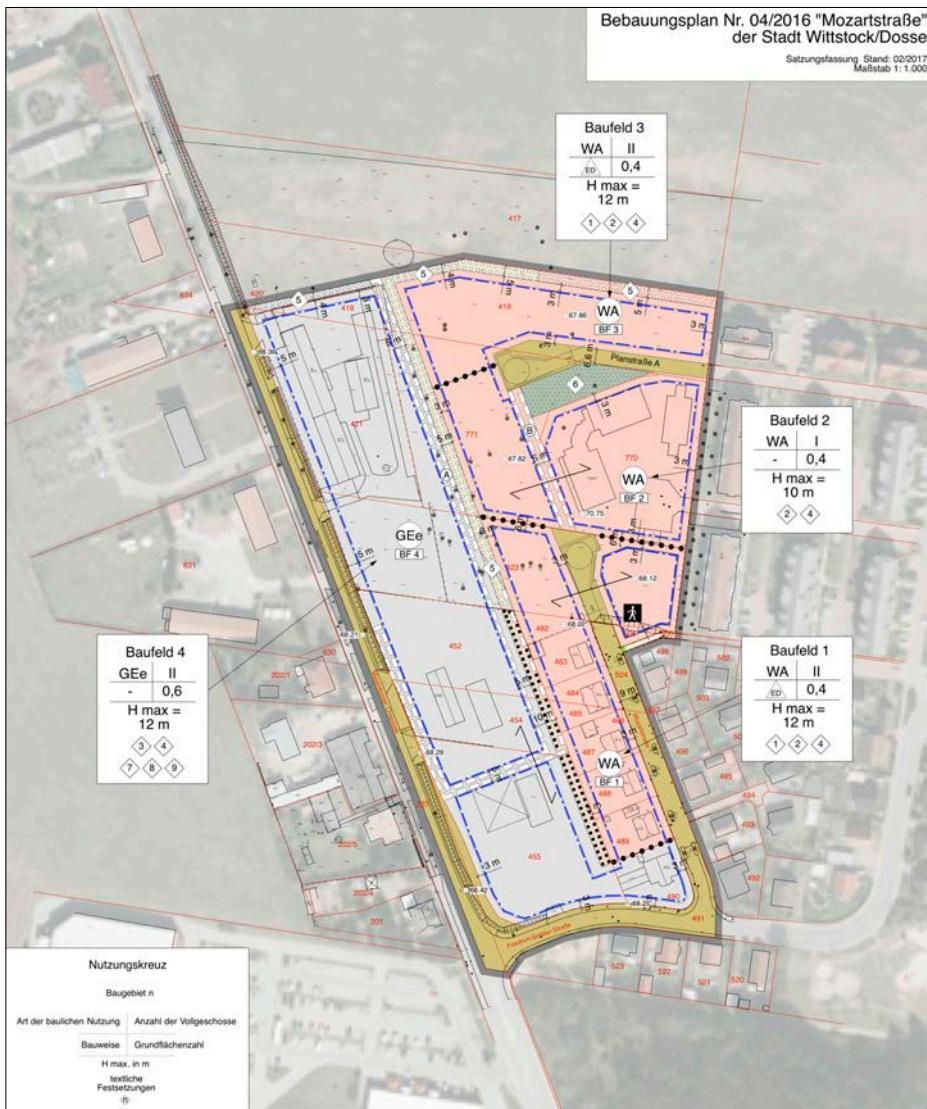
3. Wirkungen der Aufhebung

Im "Geltungsbereich" des unwirksamen Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" sind nach dessen wirksamer Aufhebung unterschiedliche Regelwerke anzuwenden.

Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" der Stadt Wittstock/Dosse

3.1. Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße"

Innerhalb des seit 29.03.2018 (öffentliche Bekanntmachung) wirksamen Bebauungsplanes Nr. 04/2016 "Mozartstraße" sind dessen Festsetzungen zur Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben zu beachten. Der Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" liegt quasi als Festsetzungsschicht über dem Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg".



§ 34 BauGB - Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile

- (1) *Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile 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.*
- (2) *Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der auf Grund des § 9a erlassenen Verordnung bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der Verordnung in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre; auf die nach der Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben ist § 31 Absatz 1, im Übrigen ist § 31 Absatz 2 entsprechend anzuwenden."*

Dies betrifft beispielhaft die bisher unbebauten Flurstücke 717, 714, 799 in der Flur 18 der Gemarkung Wittstock/Dosse an der Grimmelshausenstraße und die Flurstücke 806, 807, 808 in der Flur 18 der Gemarkung Wittstock/Dosse an der Bettina-von-Arnim-Straße bzw. der Straße "Rote-Mühle-Weg" sowie die Flurstücke 642, 643, 644, 645, 646, 647, 648, 649, 650 und 669, 670, 671 in der Flur 18 der Gemarkung Wittstock/Dosse an der Beethovenstraße.

3.3. Außenbereich

Für die Flurstücke 417, 560 und 786 in der Flur 18 der Gemarkung Wittstock/Dosse im Norden des Geltungsbereiches, die weder erschlossen noch bebaut sind und für die eine Zulässigkeit von Vorhaben nicht über § 34 BauGB hergeleitet werden kann, ist § 35 BauGB das anzuwendende Regelwerk.

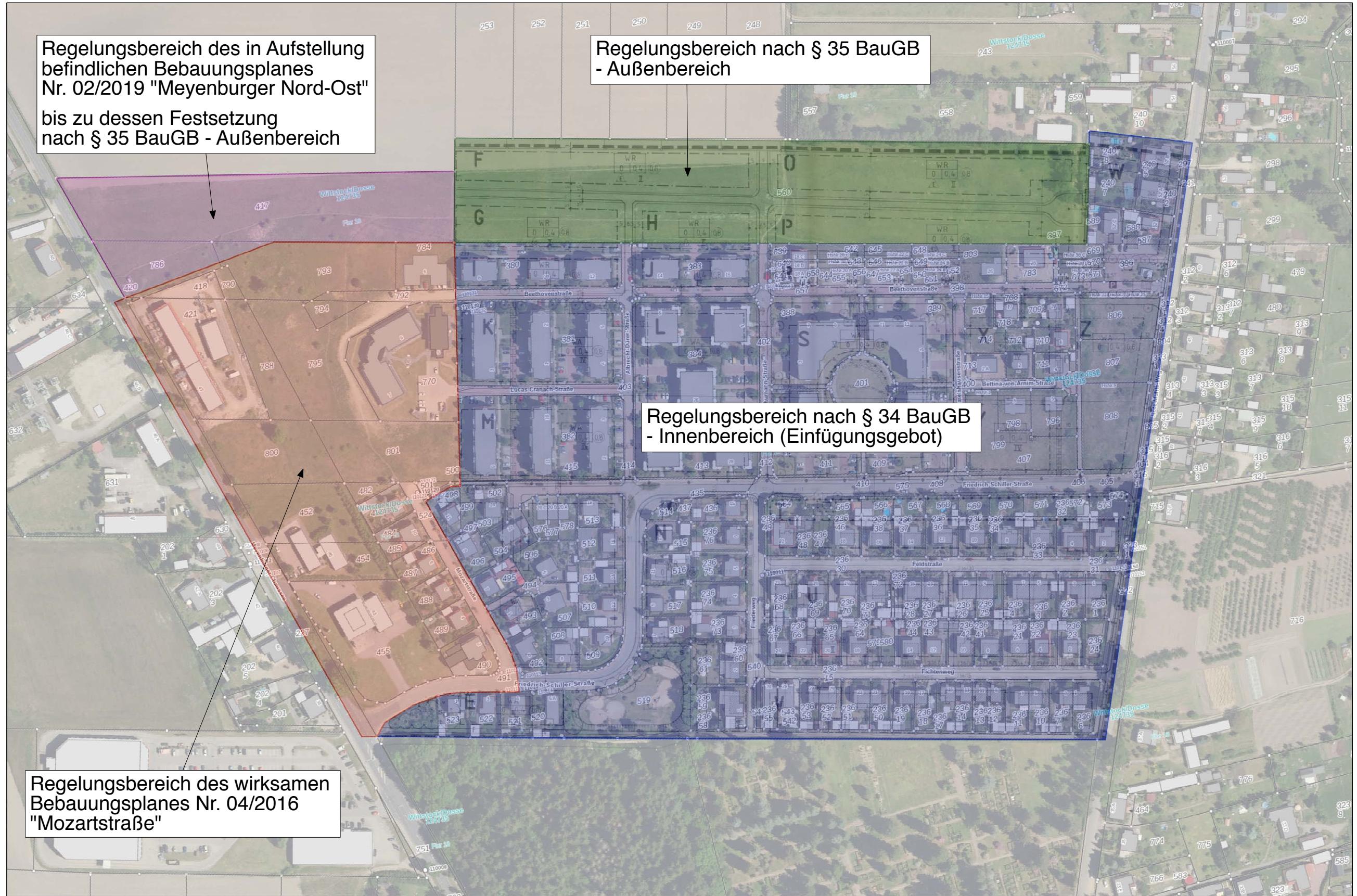
3.4. Zur Aufstellung beschlossener Bebauungsplan Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost"

Am 25.09.2019 hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 nach § 13b BauGB beschlossen. Die Voraussetzungen für die Anwendung des § 13b BauGB sind für diesen Fall gegeben.

Der Bebauungsplan ist in der Bearbeitung und soll noch im Jahr 2020 der formellen Beteiligung nach § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB zugeführt werden, so dass insoweit keine wesentlichen entgegenstehenden Belange vorgetragen werden § 33 BauGB mit dessen zu erfüllenden Bedingungen anwendbar wird.

Nach dem Verfahrensdurchlauf, dem Satzungsbeschluss mit nachfolgender Ausfertigung und öffentlicher Bekanntmachung wären dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" anzuwenden.

Anzuwendende Regelwerke für die Beurteilung der Zulässigkeit
von Vorgaben nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg"



3.5. Änderungsbedarf Flächennutzungsplan

Nach der Beseitigung des Rechtsscheins der ungültigen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wäre von der Stadt Wittstock/Dosse zu prüfen, ob zu gegebener Zeit der Flächennutzungsplan für die im Außenbereich gelegenen Flächen und in ihrer Festsetzung bis zum Birkenweg ggf. Flächen nicht mehr als Bauflächen dargestellt werden sollten oder ob für diese Flächen ein neues Bebauungskonzept unter Nutzung einiger nach Norden weisender Erschließungsansätze der Beethovenstraße erstellt werden sollte, dass nördlich hiervon an den Birkenweg oder gar an den Eichen- bzw. Eschenweg anbindet.

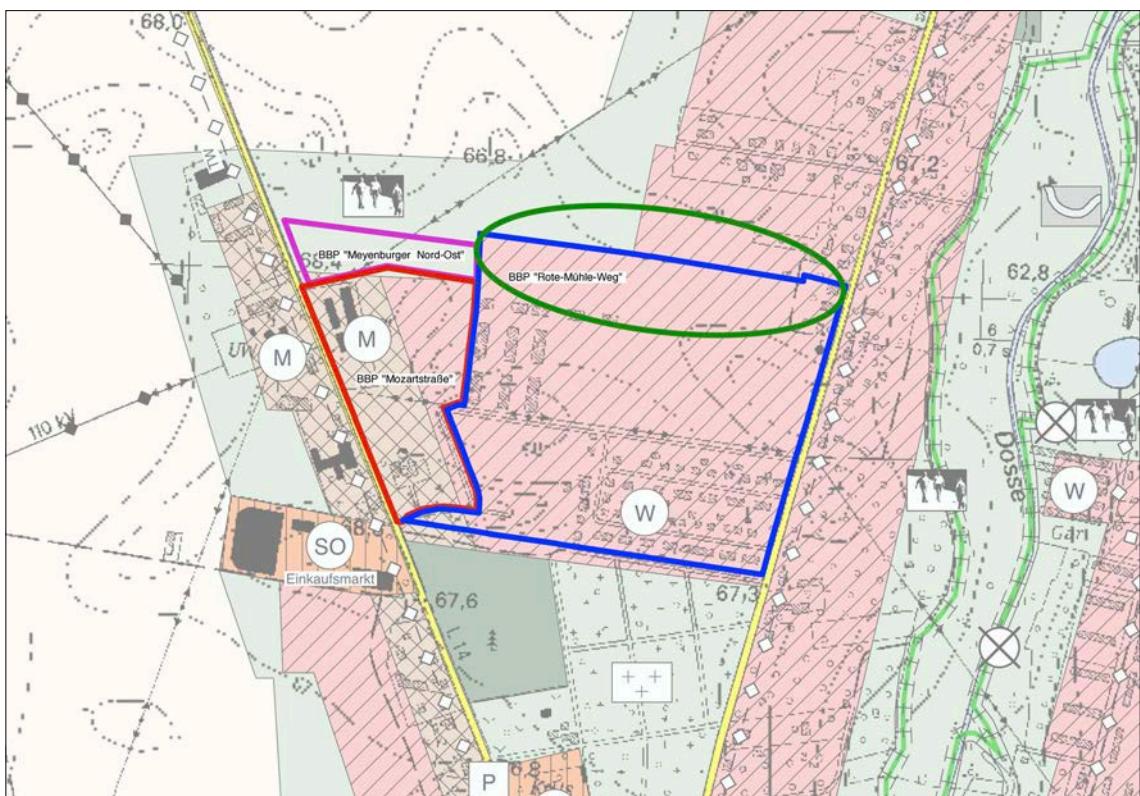


Abb. 10: Flächennutzungsplan der Stadt Wittstock/Dosse mit Überlagerung
der Bebauungspläne Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg", Nr. 04/2016 "Mozartstraße"
und Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" sowie Kennzeichnung der Änderung

4. Denkmale / Bodendenkmale

Durch die Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" werden keine bau-denkmalfreierischen Belange berührt.

Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, Abteilung Bodendenkmalpflege teilte mit Schreiben vom 17.11.2020 folgendes mit:

Im Bereich des o. g. Vorhabens sind derzeit keine Bodendenkmale im Sinne des Gesetzes über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (BbgDSchG) vom 24.05.2004 (GVBl. Bbg 9, 215 ff) §§ 1 (1), 2 (1)-(2) registriert (s. Anlage).

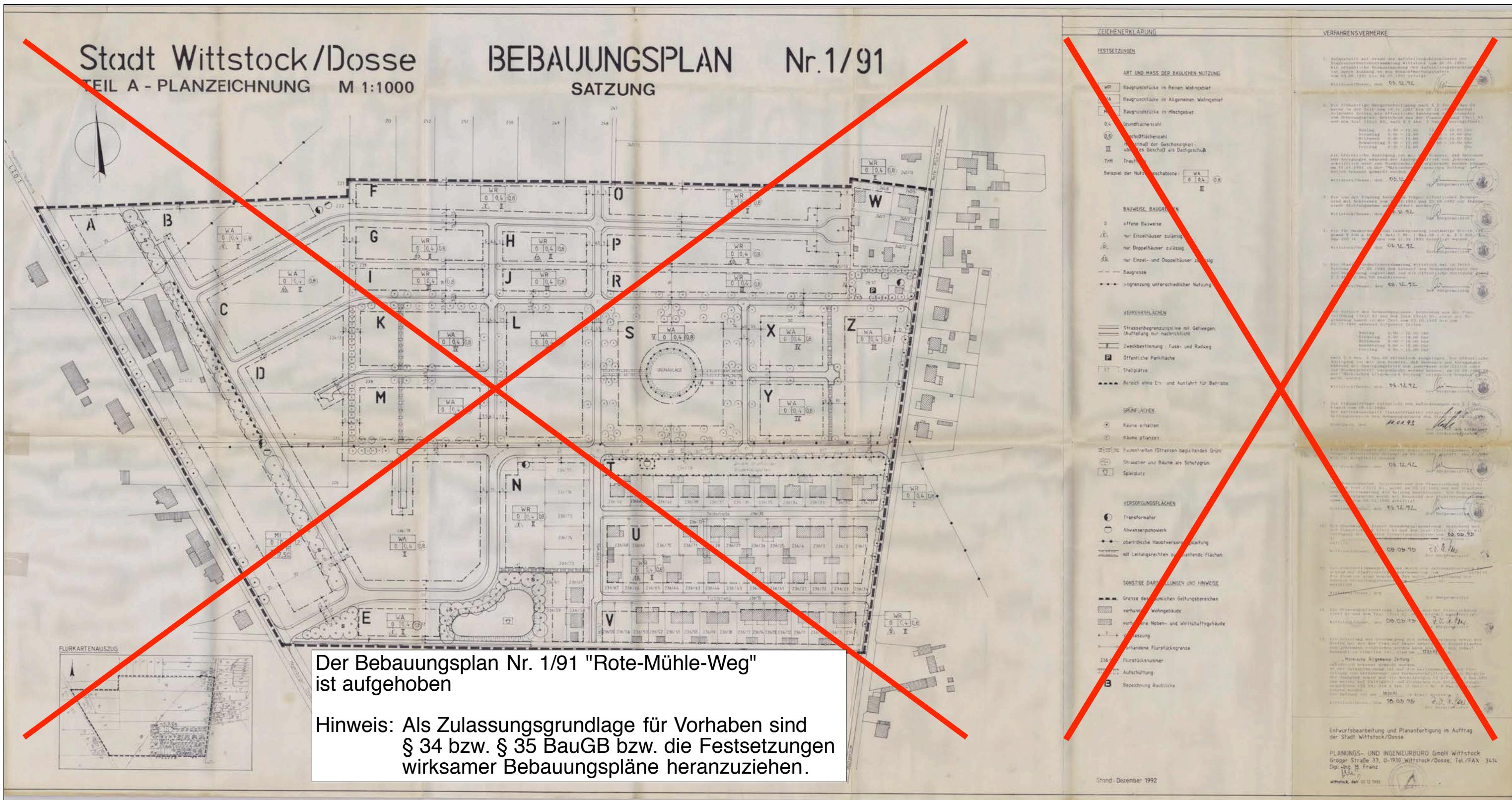
Ungeachtet dessen können während der Bauausführung im gesamten Vorhabenbereich bei Erdarbeiten noch nicht registrierte Bodendenkmale entdeckt werden. In diesen Fällen gilt BbgDSchG § 11, wonach entdeckte Bodendenkmale bzw. Funde (Steinsetzungen, Mauerwerk, Erdverfärbungen, Holzpfähle oder -bohlen, Knochen, Tonscheiben, Metallgegenstände u.ä.) unverzüglich der zuständigen unteren Denkmalschutzbehörde und dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum anzugeben sind. Die Entdeckungsstätte und die Funde sind bis zum Ablauf einer Woche unverändert zu erhalten, damit fachgerechte Untersuchungen und Bergungen vorgenommen werden können. Gemäß BbgDSchG § 11 (3) kann die Denkmalschutzbehörde diese Frist um bis zu 2 Monaten verlängern, wenn die Bergung und Dokumentation des Fundes dies erfordert. Besteht andere Bergung und Dokumentation des Fundes aufgrund seiner Bedeutung ein besonderes öffentliches Interesse, kann die Frist auf Verlangen der Denkmalfachbehörde um einen weiteren Monat verlängert werden. Die Denkmalfachbehörde ist berechtigt, den Fund zur wissenschaftlichen Bearbeitung in Besitz zu nehmen (BbgDSchG § 11<4>). Der Veranlasser des Eingriffs in das Bodendenkmal hat die Kosten der fachgerechten Dokumentation im Rahmen des Zumutbaren zu tragen (BbgDSchG § 7 <3>). Im östlichen Bereich des Vorhabens besteht jedoch aufgrund fachlicher Kriterien die begründete Vermutung, dass hier bislang noch nicht aktenkundig gewordene Bodendenkmale im Boden verborgen sind."

5. Aufhebungssatzung

Die unwirksame Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wird nach dem Aufhebungsverfahren gemäß § 3 und § 4 BauGB und der gerechten Abwägung der im Verfahren vorgetragenen Anregungen mit einem Satzungsbeschluss der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wittstock/Dosse aufgehoben, ausgefertigt und nachfolgend öffentlich bekannt gemacht. Damit wird der Rechtsschein der unwirksamen Satzung aufgehoben.

Als Beurteilungsgrundlage für die Zulassung von Vorhaben ist dann § 34 bzw. § 35 BauGB bzw. über den Geltungsbereich des Bebauungsplanes 1/91 "Rote-Mühle-Weg" überlagerte Bebauungspläne mit deren Festsetzungen heranzuziehen.

Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" - Stand: 04/2021



Aufhebungssatzung
Bebauungsplan Nr. 1/91
"Rote-Mühle-Weg"
Stadt Wittstock/Dosse

Blatt Nr.: 1
Stand: 04/2021
Maßstab (A3 Verkleinerung): 1 : 3.000

10 30 50 100
0 20 40 75
Auftraggeber
Stadt Wittstock/Dosse

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal

Umweltbericht

1. Einleitung

Der unwirksame und mit Rechtsschein versehene Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" trifft keine Festsetzungen zur Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft. Nach der Beseitigung des Rechtsscheins des unwirksamen Bebauungsplanes ist in dem im Zusammenhang bebauten Teilen des ehem. Plangebietes § 34 Abs. 1 oder Abs. 2 BauGB bzw. der wirksame Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" anzuwenden.

Bis zum Wirksamwerden des zur Aufstellung beschlossenen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" sind in dessen Geltungsbereich für die weiteren und nicht nach § 34 BauGB unbebauten Flächen nach § 35 BauGB zu bewerten.

Für den wirksam gewordenen Bebauungsplan Nr. 04/2016 "Mozartstraße" sind dessen Festsetzungen anzuwenden. Dort ist im Rahmen seiner Aufstellung dort eine gerechte Abwägung und Beachtung der Umweltbelange vorgenommen worden.

Im Weiteren wird auf eine durchgehende Betrachtung für den Bereich des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 04/2016 "Mozartstraße" und des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes Nr. 02/2019 "Meyenburger Nord-Ost" verzichtet.

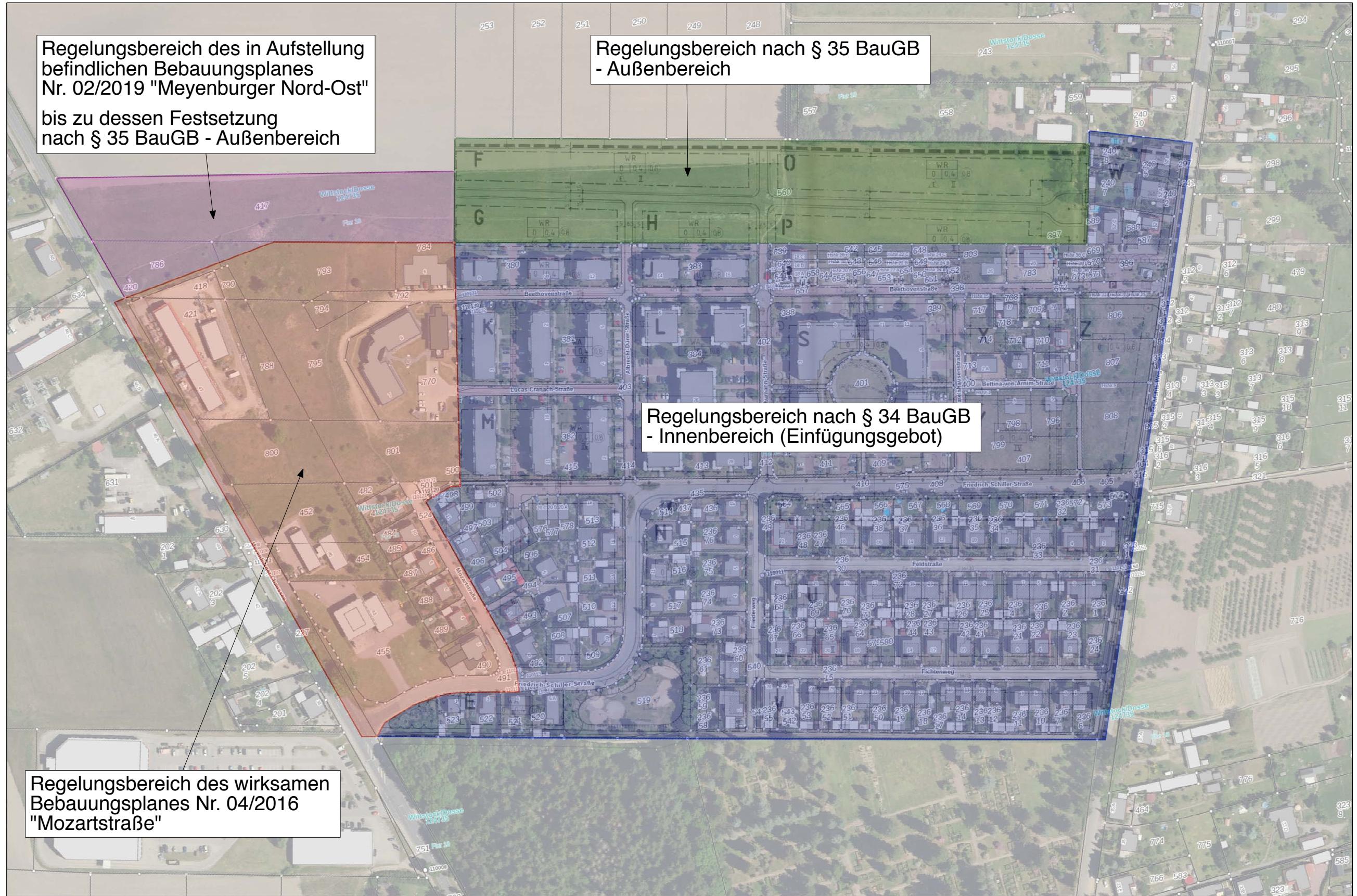
- a) Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bauleitplanes, einschließlich der Beschreibung der Festsetzungen des Plans mit Angaben über Standorte, Art und Umfang sowie Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben**

Der unwirksame aber mit Rechtsschein versehene Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" soll aufgehoben werden. Damit werden die bisher angewandten Festsetzungen der unwirksamen Satzung wie WA - Allgemeines Wohngebiet, WR - Reines Wohngebiet und MI - Mischgebiet und die Maßfestsetzung wie die GRZ von 0,4 für WA und WR bzw. 0,6 für das MI und eine GFZ von 0,8 für WA und WR sowie 1,2 für das MI und Geschossigkeit zwischen 2 bis 4 Vollgeschossen nicht weiter anwendbar. Vielmehr sind als Beurteilungsgrundlage für die Zulässigkeit von Vorhaben § 34 und § 35 BauGB heranzuziehen.

- b) Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden**

Neben § 1a BauGB ist das BNatSchG und das BbgNatSchAG zu beachten. Die Gesetzesregeln werden auch nach der Beseitigung des Rechtsscheins in der Zulassung von Einzelvorhaben nach § 34 oder § 35 BauGB beachtet.

Anzuwendende Regelwerke für die Beurteilung der Zulässigkeit
von Vorgaben nach der Aufhebung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg"



2. Beschreibung und Bewertung von Umweltauswirkungen, die in der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 Satz 1 ermittelt wurden, mit Angaben der

Mit der Aufhebung der unwirksamen aber mit Rechtsschein verbundenen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" gehen aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse keine erheblichen Umwelteinwirkungen aus, da für die Beurteilung von Vorhaben nach der Aufhebung der Satzung nicht mehr der Bebauungsplan sondern § 34 oder § 35 BauGB herangezogen werden wird.

a) Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustands, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden,

Die noch nicht vollzogenen Teile des Bebauungsplanes entsprechen klassischen Siedlungsbiotopen. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben war bisher durch den unwirksamen Bebauungsplan gegeben und wird künftig nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt. Kein Schutzgut wird durch die Aufhebung der Satzung erheblich beeinträchtigt.

b) Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung

Die noch nicht vollzogenen Teile des Bebauungsplanes entsprechen klassischen Siedlungsbiotopen. Die grundsätzliche Zulässigkeit von Vorhaben war bisher durch den unwirksamen Bebauungsplan gegeben und wird künftig nach § 34 oder § 35 BauGB beurteilt. Kein Schutzgut wird durch die Aufhebung der Satzung erheblich beeinträchtigt.

Schutzgut Tiere

Keine unzulässigen Beeinträchtigungen durch die Aufhebung der Satzung, da artenschutzrechtliche Verbotstatbestände in der Baugenehmigung / Zulassung nach § 34 oder § 35 BauGB geprüft werden.

Schutzgut Biotope

Keine unzulässige Beeinträchtigungen, da geschützte Biotope auch weiterhin geschützt sind und potentiell vorhandene geschützte Biotope durch die Aufhebung der Satzung nicht beeinträchtigt werden. Prüfung im Baugenehmigungsverfahren.

Schutzbau Fläche

Keine erheblichen Auswirkungen, Zulässigkeit von Vorhaben im Innenbereich über § 34 BauGB gegeben, Zulassungen nach § 35 BauGB am Siedlungsrand i.d.R. nicht erwartbar, damit Verminderung des Flächenverbrauchs.

Schutzbau Boden

Keine erhebliche Beeinträchtigung erwartbar; vielmehr ist eine Minderung der Versiegelung durch die Beachtung des "Einfügegebotes" absehbar. Im Außenbereich ist eine weitere Versiegelung nur in Ausnahmefällen erwartbar. Für die Zulassung von Vorhaben im Außenbereich wäre die Versiegelung auf Grundlage des § 35 BauGB auszugleichen oder zu setzen. Dies war im unwirksamen Bebauungsplan nicht gegeben.

Schutzbau Wasser

Keine erheblichen Auswirkungen, Minderung der Versiegelung im Innenbereich und damit Erhebung der Versickerungsrate; durch Anwendung von § 35 BauGB auf die nicht realisierten Bauflächen am Siedlungsrand wird die Versickerungsrate des Niederschlagswasser voraussichtlich künftig nicht gemindert.

Schutzbau Luft

keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar.

Schutzbau Klima

keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar, durch Minderung der Versiegelung geringere Aufheizung in den Sommermonaten.

Schutzbau Wirkgefüge

Keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar.

Schutzbau Landschaftsbild

Keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar; die derzeitige Situation wird voraussichtlich beibehalten bleiben.

Schutzwert biologische Vielfalt

Keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar.

Natura-2000-Gebiete

Keine Beeinträchtigung erwartbar; das Plangebiet befindet sich außerhalb von Schutzgebieten und außerhalb von Natura-2000-Gebieten.

Schutzwert Mensch

Keine unzulässige Beeinträchtigung erwartbar - Einfügegebot nach § 34 BauGB bzw. Prüfung in der Genehmigung / Zulassung der Bauanträge nach § 34 bzw. § 35 BauGB.

Schutzwert Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Keine erheblichen Beeinträchtigungen erwartbar. Im Plangebiet oder seinem Wirkbereich befinden sich keine Denkmale oder bekannte Bodendenkmale.

Schutzwerte Emissionen, Abfall, Abwasser, Erneuerbare Energien, Sparsame Nutzung von Energie, Wirkung auf andere Pläne des Umweltschutzes

Durch die Aufhebung der unwirksamen aber mit Rechtsschein behafteten Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" verändert sich bezogen auf diese Schutzwerte die Sachlage nicht, keine erhebliche Beeinträchtigung gegeben.

aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen,
Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung
sowie der Verursachung von Belästigungen,**

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes
hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle
und ihrer Beseitigung und Verwertung,**

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes
hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit,
das kulturelle Erbe oder die Umwelt
(zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),**

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes
hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben
benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung
etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug
auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz
oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,**

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes
hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima
(zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen)
und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben
gegenüber den Folgen des Klimawandels,**

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes
hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe;**

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes
hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- c) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen, mit denen festgestellte erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen vermieden, verhindert, verringert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen, sowie gegebenenfalls geplante Überwachungsmaßnahmen.

In dieser Beschreibung ist zu erläutern, inwieweit erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden, verhindert, verringert oder ausgeglichen werden, wobei sowohl die Bauphase als auch die Betriebsphase abzudecken ist;

Veränderung der Rechtsgrundlage von Festsetzungen des Bebauungsplanes hin zu § 34 bzw. § 35 BauGB, keine erheblichen Auswirkungen

- d) in Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten, wobei die Ziele und der räumliche Geltungsbereich des Bauleitplans zu berücksichtigen sind, und die Angabe der wesentlichen Gründe für die getroffene Wahl;

Die Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" ist unwirksam, eine "Heilung" der Mängel ist über ein ergänzendes Verfahren wegen der Änderung der Rechtsgrundlagen nicht möglich. Die Beurteilung der Zulässigkeit von Vorhaben nach der Aufhebung der Satzung ist gegeben.

- e) eine Beschreibung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe j; zur Vermeidung von Mehrfachprüfungen können die vorhandenen Ergebnisse anderer rechtlich vorgeschriebener Prüfungen genutzt werden; soweit angemessen, sollte diese Beschreibung Maßnahmen zur Verhinderung oder Verminderung der erheblichen nachteiligen Auswirkungen solcher Ereignisse auf die Umwelt sowie Einzelheiten in Bezug auf die Bereitschafts- und vorgesehenen Bekämpfungsmaßnahmen für derartige Krisenfälle erfassen;

Im unwirksamen Bebauungsplan Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" wurden keine Störfall-Anlagen als zulässig festgesetzt. Auch über die Zulässigkeitsoption nach § 34 bzw. § 35 BauGB werden nach Aufhebung der unwirksamen Satzung keine Störfall-Anlagen zulässig werden - irrelevant.

3. zusätzliche Angaben

- a) eine Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten, die bei der Zusammenstellung der Angaben aufgetreten sind, zum Beispiel technische Lücken oder fehlende Kenntnisse,

nicht gegeben

- b) eine Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen der Durchführung des Bauleitplans auf die Umwelt,

Es werden durch den Wechsel der Zulässigkeitsregeln keine erheblichen Umweltauswirkungen erwartet - irrelevant.

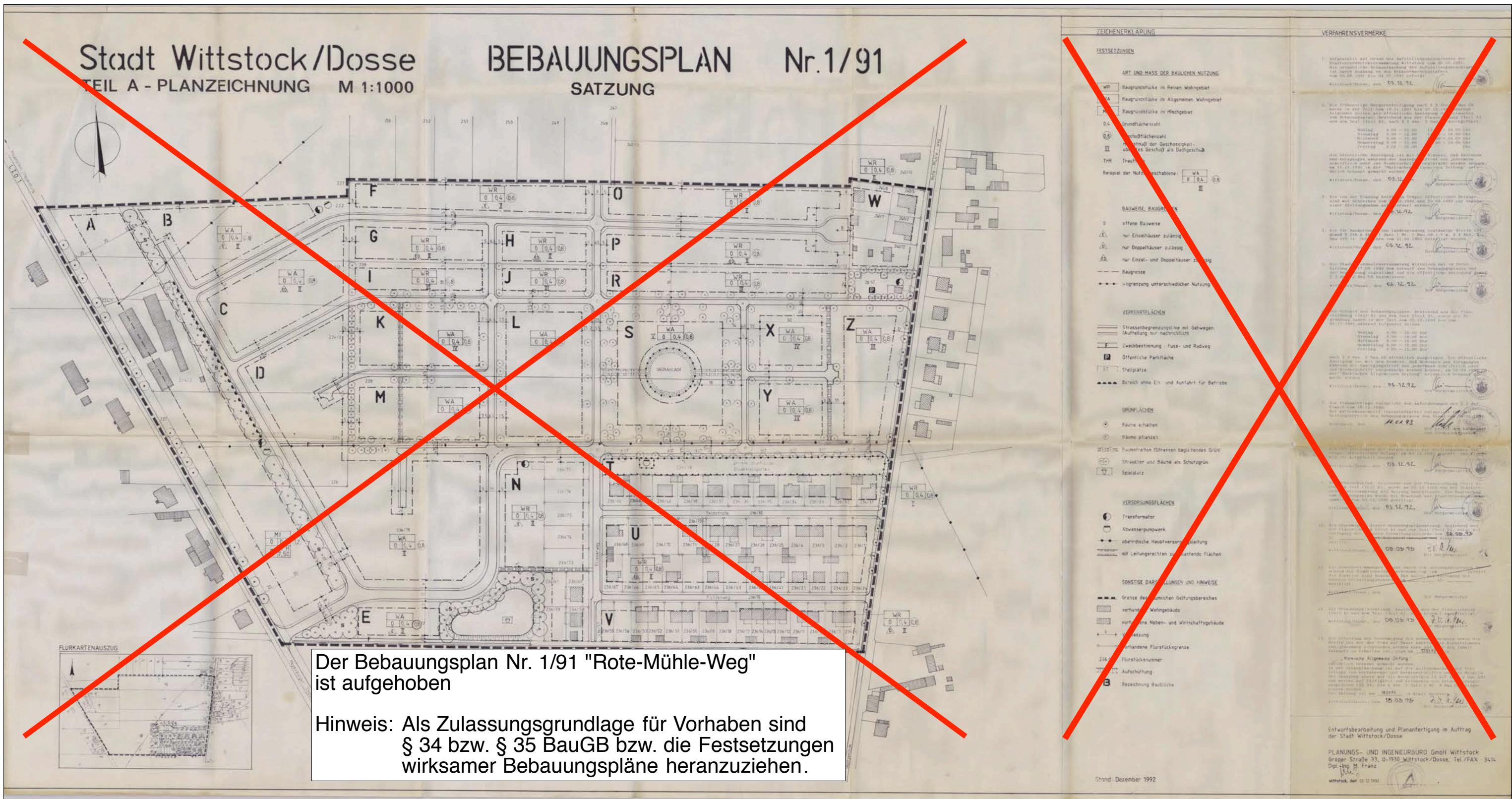
- c) eine allgemein verständliche Zusammenfassung der erforderlichen Angaben nach dieser Anlage,

Mit der Aufhebung der unwirksamen aber mit Rechtsschein verbundenen Satzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" gehen aus Sicht der Stadt Wittstock/Dosse keine erheblichen Umwelteinwirkungen aus, da für die Beurteilung von Vorhaben nach der Aufhebung der Satzung nicht mehr der Bebauungsplan sondern § 34 oder § 35 BauGB herangezogen werden wird.

- d) eine Referenzliste der Quellen, die für die im Bericht enthaltenen Beschreibungen und Bewertungen herangezogen wurden.

keine

Aufhebungssatzung des Bebauungsplanes Nr. 1/91 "Rote-Mühle-Weg" - Stand: 04/2021



Aufhebungssatzung
Bebauungsplan Nr. 1/91
"Rote-Mühle-Weg"
Stadt Wittstock/Dosse

Blatt Nr.: 1
Stand: 04/2021
Maßstab (A3 Verkleinerung): 1 : 3.000

10 30 50 100
0 20 40 75
Auftraggeber
Stadt Wittstock/Dosse

Thomas Jansen
Ortsplanung
16909 Blumenthal