

STADT  
SCHWEDT / ODER

ORTSTEIL  
ZÜTZEN

---

**KLARSTELLUNGSSATZUNG**

**FESTLEGUNG DER GRENZEN**  
**FÜR IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE**

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

**BEGRÜNDUNG**  
in der Fassung vom 01. Februar 2013

Erstellung der Klarstellungssatzung

STEFFEN PFROGNER  
Stadtplaner Architekt Potsdam

Inhalt	Seite
<b>VORBEMERKUNGEN</b> .....	4
<b>BEGRÜNDUNG</b> .....	6
<b>1 Festlegen der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)</b> .....	6
1.1 Grundsätzliches .....	6
1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Zützen .....	9
<b>2 Verfahrensablauf</b> .....	11
2.1 Durchführung und Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom November 2010 .....	11
2.2 Durchführung und Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 18. Juni 2012 .....	14
<b>3 Rechtsgrundlage</b> .....	15
Anlage Hinweise .....	16
Anlage Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark mit Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Zützen .....	18

## VORBEMERKUNGEN

Das geltende Bauplanungsrecht 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 jedoch auch die Möglichkeit, von diesem Grundsatz der Planung abzuweichen.

Als Ersatz für diese Planung dient dabei die tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich vorhandene Bodennutzung. Sie sollen den Maßstab für neu zuzulassende Bauvorhaben auch ohne die Existenz von Bebauungsplänen geben. 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, mit Ausnahme privilegierter Vorhaben) 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 seiner 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 Festlegung 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 im 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 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 in der Form, 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 an die Existenz und Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes und einer darin enthaltenen Darstellung einer Baufläche für die in den Innenbereich einzubeziehenden Ergänzungsflächen gebunden.

*"Die Gemeinde kann durch Satzung*

- (3) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. "**

Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Flächen, die nach § 34 Abs. 1 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht bebaubar sind, in den Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 BauGB oder auch eigenständig in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen. Dies ermächtigt jedoch nicht zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, deren alleiniger Zweck darin besteht, den Zusammenhang bebauter Ortsteile in den Außenbereich zu erweitern. Vielmehr hat der Erlass einer solchen Satzung die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches zu reflektieren. In den Kommentierungen zum Baugesetzbuch wird diese Art der Satzung als **"Ergänzungssatzung"** bezeichnet. Die Ergänzungsflächen dieser Satzung erfordern im Gegensatz zur Entwicklungssatzung nicht die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan. Allerdings kann die Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan die nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des BauGB geforderte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterstützen.<sup>1</sup>

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,**
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und**
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).**

### Fazit

Die ehemalige selbständige Gemeinde, der heutige Schwedter Ortsteil Zützen hat im Jahre 1995 eine Abrundungssatzung erarbeiten lassen. Die Satzung ist jedoch nicht rechtskräftig geworden. In Kenntnis der Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Vorbemerkungen wurde der Schwedter Ortsteil Zützen hinsichtlich der Eignung für den Erlass von Satzungen nach § 34 BauGB, auch im Sinne einer Aktualisierung des vorliegenden, jedoch nicht rechtsverbindlichen "Abrundungsplans", erneut untersucht. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass rechtlich die Voraussetzungen vorliegen, eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, gekoppelt mit Festlegung von Entwicklungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB, erlassen zu können. Somit ist das Aufstellungsverfahren eingeleitet worden.

---

<sup>1</sup> Die Satzungen nach Satz 1 Nr. 2 und 3 müssen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein; ...

## BEGRÜNDUNG

### **1 Festlegen der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)**

#### **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 jede in den Geltungsbereich dieser Satzung einbezogene Fläche Innenbereichsqualität besitzen muss, macht deutlich, dass die Gemeinde mit der Klarstellungssatzung nicht berechtigt ist, eine 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 Möglichkeiten der Einbeziehung von Außenbereichsflächen 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 Innenbereichs und der Grenzlinie zwischen Innenbereich und Außenbereich ist jedoch die Tatsache, dass diese Bestimmung nicht mittels mathematischer Formeln erfolgen kann, sondern dass diese Bestimmung bezogen auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten in der jeweiligen Gemeinde erfolgen muss. Dabei werden alle bebauten Grundstücke, die in einem baulichen Zusammenhang zueinander stehen und Bestandteil der organischen Siedlungsstruktur sind, einbezogen.

Bei der deklaratorischen Festlegung der Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich (Klarstellung) ist den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen sondern die vorhandene Bebauung. Allerdings tritt häufig der Fall ein, dass diese beiden Grenzen aufeinander fallen. Vor Ort stellt sich die Situation dann so dar, dass Einfriedungen im Sinne baulicher Anlagen die Ausdehnung der vorhandenen Innenbereichsnutzungen zum Außenbereich begrenzen. Bei der In-

nen- bzw. Außenbereichsabgrenzung ist folgende planungsrechtliche Einordnung von Einfriedungen zu beachten:

"Fachrechtlich ist die Einfriedung als bauliches Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, das im Außenbereich errichtet wurde, an den Vorgaben des § 35 BauGB zu messen. Es ist mangels Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, da es öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. Die Einfriedung beeinträchtigt jedenfalls die natürliche Eigenart der Landschaft (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Zweck dieses öffentlichen Belangs ist es, eine der Landschaft wesensfremde Bebauung zu verhindern. Der Außenbereich soll für die naturgegebene Bodennutzung freigehalten werden und die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Dies erfordert die Abwehr aller baulichen Anlagen, die der Landschaft wesensfremd sind oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen." <sup>2</sup>

Dieses berücksichtigend erfolgt die Abgrenzung der Innenbereichsflächen vom Außenbereich nach vier grundsätzlichen Fallstellungen.

- (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.
- (C) Einbeziehung von Baulücken, wenn sie durch die umgebende Bebauung geprägt werden und der Eindruck der Geschlossenheit vorherrschend ist.

Eine unbebaute Fläche unterbricht nicht den Bebauungszusammenhang, wenn sie von der umgehenden Bebauung in irgendeiner Weise so geprägt wird, dass aus ihr hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für ihre Bebauung entnommen werden können. Daran fehlt es, wenn die Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist. Da die Grundstücksgrenzen für die Bestimmung des Ortsteils unmaßgeblich sind, kann der Bebauungszusammenhang auch von der unbebauten Fläche eines größeren, teilweise bebauten Grundstücks unterbrochen werden. <sup>3</sup>

Freiflächen mit entsprechenden städtebaulichen Zweckbestimmungen nehmen am Bebauungszusammenhang teil. Dies gilt z.B. für Straßen, Wege, Plätze sowie Grünflächen, denen eine städtebauliche Funktion innerhalb der Ortsteile zukommt. Sie sind zudem bestimmendes Element der für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen "Eigenart der näheren Umgebung". Es handelt sich um Flächen mit Nutzungen, die im weitesten Sinne der Erschließung und Versorgung der jeweiligen Ortsteile dienen oder eine sonstige städtebauliche Zweckbestimmung haben und die im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sein könnten. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Bebauungszusammenhang geschieht unabhängig von der Frage der auf diesen Flächen zulässigen baulichen Nut-

<sup>2</sup> VG Kassel, Urteil vom 07. März 2012, Az. 3 K 1533/10.KS

<sup>3</sup> Ernst-Zinkhahn-Bielenberg - BauGB, Verlag C.H.Beck, Kommentierung zu § 34 BauGB Rn 21, Stand März 2006, Lieferung 80.

zung; regelmäßig ist auf solchen Flächen auch nicht eine andere Bebauung, etwa mit Wohngebäuden, zulässig.<sup>4</sup>

- (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.

Es ist zu berücksichtigen, dass unbebaute Flächen selbst die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen können. Soweit dies der Fall ist, heben sie den Bebauungszusammenhang nicht auf. Dies kann z. B. angenommen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich mit seinem Urteil vom 29.05.1981 (4 C 34.7 8) für eine charakteristische Siedlungsstruktur des ländlichen Raums entschieden, die durch eine lockere Bebauung mit einzelnen Häusern auf großen Grundstücken gekennzeichnet ist. Insofern können nicht bebaute Flächen als Teile einer aufgelockerten Bebauung den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Davon zu trennen ist die weitere Frage, inwieweit unbebaute Flächen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise mit zusätzlichen Gebäuden bebaubar sind. Insofern kommt es auf die städtebauliche Eigenart des Ortsteils an, etwa ob es sich um eine ländlich oder eine städtisch geprägte Umgebung handelt.<sup>5</sup>

Da der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Bauwerk beginnt, folgt insbesondere, dass die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht schematisch gezogen werden kann, etwa als eine den Durchschnitt der nach "außen" ragenden Gebäude bildende Mittellinie oder als eine dem am weitesten in den Außenbereich ragendes Gebäude vorgelagerte Linie. Vielmehr kann die Grenze unregelmäßig ("verwinkelt") verlaufen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Ortsrand oftmals durch uneinheitliche Bebauung gekennzeichnet ist. Insbesondere in ländlichen Orten, aber auch in städtischen Gebieten sind zwischen dem Hauptgebäude und dem Außenbereich Nebenanlagen gelegen, die je nach der Hauptnutzung unterschiedlich ausgestaltet sind. Beispiele sind Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen. Dieser durch Nebenanlage geprägte hintere Grundstücksbereich gehört ebenfalls zum Innenbereich. Von dieser Einordnung in den Innenbereich zu trennen ist die weitergehende Frage, welche Anlagen nach Maßgabe des § 34 BauGB in diesem hinteren Grundstücksbereich zulässig sind; insofern kann ggf. die für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgebliche Eigenart der näheren Umgebung nur die Zulässigkeit der zum Hauptgebäude (Hauptnutzung) gehörende Nebenanlagen begründen.<sup>6</sup>

### 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 der Klarstellungssatzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK mit Stand vom Oktober 2010) verwendet worden.

---

<sup>4</sup> ebenda, Rn 22

<sup>5</sup> ebenda, Rn 22

<sup>6</sup> ebenda, Rn 25



## 1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Zützen

Generell ergaben die Ortsbesichtigungen im Ortsteil Zützen, dass der bebaute Bereich die Anforderungen an einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB erfüllt.

Die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich wird wie folgt klarstellend festgelegt (siehe auch Planzeichnung):

Einerseits erfolgt die Abgrenzung der Innenbereichsflächen vom Außenbereich durch Einbeziehung von Teilstücken bebauter Grundstücke bis zu einer Tiefe, die durch die hinteren Haupt- und Nebengebäude bestimmt werden. Die hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksteile lassen keinen Bezug zum Bebauungszusammenhang des Ortsteils mehr erkennen. Diese Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen. Die Abgrenzung hat sich an der jeweiligen Bebauung einschließlich eines vom Innenbereich noch geprägten und situationsabhängig unterschiedlich tiefen Abstandes vom Gebäude zu orientieren (B).

Andererseits werden Flächen über die Einbeziehung der jeweils gesamten Grundstücksfläche, die als Ganzes durch die umgebende Bebauung geprägt wird in den Innenbereich einbezogen. Diese Klarstellung schließt die vor und hinter den Haupt- und Nebengebäuden liegenden Hausgärten mit ein (A).

Zum Teil ist die Klarstellung auch mit der Einbeziehung von unbebauten Grundstücksteilen hinter "Häuserzeilen" zu begründen. Diese unbebauten Grundstücksteile werden als Hof, Hausgarten und durch bauliche Nebenanlagen genutzt. Diese Nutzungen lassen einen engen und örtlich eindeutig nachvollziehbaren Zusammenhang erkennen. Sie werden in einer von der Nutzung der Hauptgebäude abhängigen Art und Weise genutzt (D).

Die Klarstellung schließt einige Baulücken ein, welche durch die umgebende Bebauung geprägt werden. Der Eindruck der Geschlossenheit ist vorherrschend (C).

### **Vereinbarkeit der Klarstellungssatzung mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal"**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Klarstellungssatzung in der Überprüfung durch den Verordnungsgeber. Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" gelegene Grenze der Klarstellung steht gemäß der Mitteilung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 04.01.2012 nicht im Widerspruch zum Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes.

### **Altlastverdachtsflächen**

Im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark werden für die Gemarkung Zützen folgende Altlastenverdachtsflächen geführt:

1. Standort einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Tankstelle (ALKAT-Nr.: 0211731078 - Flurstück 106, Flur 2),
2. Standort einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Werkstatt / Schmiede (ALKAT-Nr.:0211731079 - Flurstück 39, Flur 2) und
3. Standort einer Vakuumpumpenanlage (ALKAT-Nr.: 0211731263 - Flurstücke 55/1, 55/3 und 62, Flur 2).

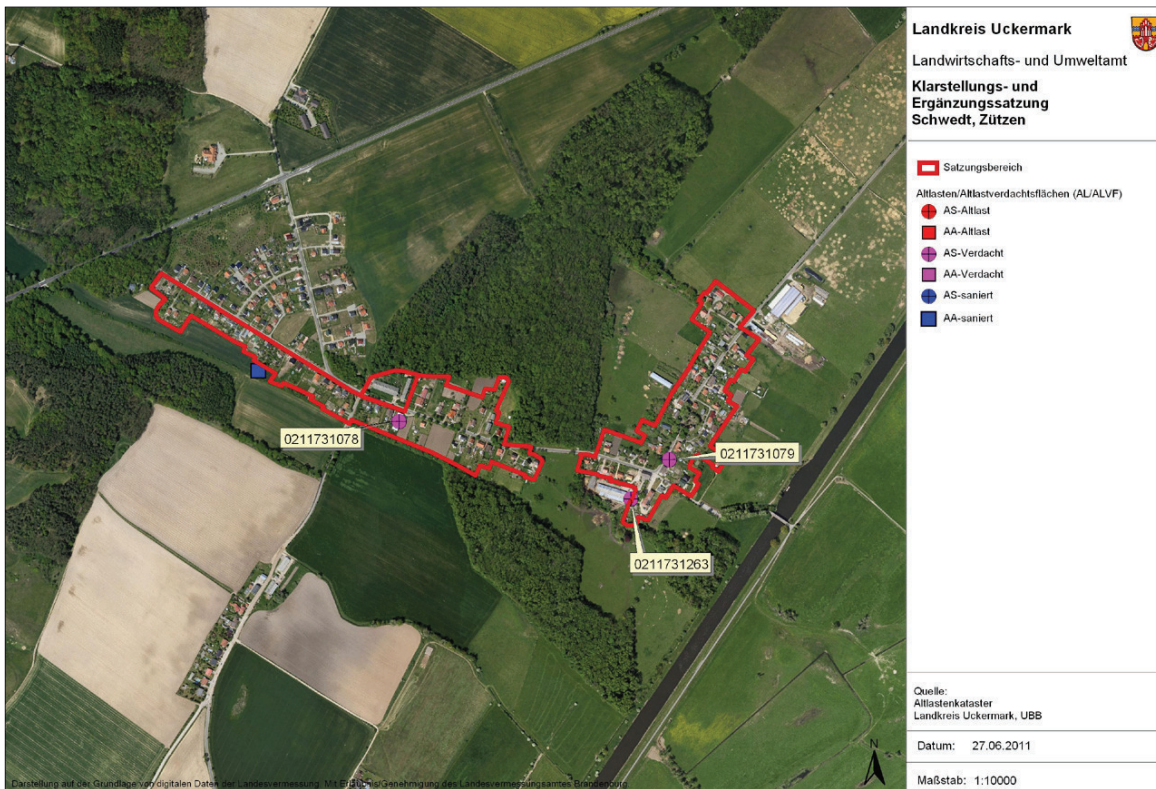


Abb. 2 Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Zützen (Originalabbildung in der Anlage)

Der Altlastenverdacht wurde an allen drei Flächen bisher nicht abgeklärt. Er hat auf die deklaratorische Wirkung der Satzung jedoch keinen Einfluss. Der Altlastenverdacht ist im Zuge von ggf. einzuleitenden Genehmigungsverfahren (z. B. Bauantragsverfahren) aufzuklären.

### Bodendenkmale

Für den unmittelbaren und angrenzenden Bereich der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Zützen sind die bekannten Bodendenkmale nachrichtlich aufgenommen worden. Für den gesamten Siedlungsbereich an der Kirschallee besteht ein Bodendenkmalverdacht.

## 2 Verfahrensablauf

### 2.1 Durchführung und Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 05. Mai 2011

Mit Schreiben vom 18. Mai 2011 wurden 12 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabengebiet durch die Planung berührt werden kann, mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zützen beteiligt.

Daraufhin gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. Das **Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung** äußerte sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Behörde der Planung zustimmt.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)** hat in ihrer landesplanerischen Bewertung keine Bedenken vorgebracht. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der GL nicht vor. Auch die **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim**, die **E.ON edis AG** - Regionalbereich Ost Brandenburg sowie die **Stadtwerke Schwedt GmbH** haben keine Bedenken und Anregungen gegen den Vorentwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung vorgebracht.

Ebenfalls hat die **EWE NETZ GmbH** keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Jedoch gibt sie Hinweise zu ihren Leitungsbeständen, die zur Kenntnis genommen werden, da sie keine für die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung relevante Bedeutung haben.

Der **Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA)**, weist darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung der im Vorentwurf abgegrenzten Grundstücke, einschließlich der Grundstücke der Entwicklungsfläche, abgesichert werden kann. Der Hinweis des ZOWA auf die Erforderlichkeit von Leitungsrechten bei Grundstücken, die keine öffentliche Zuwegung besitzen (Hinterlieger), für deren Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung wird zur Kenntnis genommen, da er einen vorhabenbedingten Charakter trägt und somit keine für die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung relevante Bedeutung hat. Ebenso verhält es sich mit dem Hinweis auf die Unzulässigkeit der Überbauung einer Trinkwasserleitung auf der Entwicklungsfläche.

Nach der Stellungnahme des **Wasser- und Schiffsamtes Eberswalde (WSV - Wasser- und Schiffsverwaltung des Bundes)** berühren die Grenzen des Vorentwurfs der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung an keiner Stelle unmittelbar die Bundeswasserstraße "Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße" und tangieren auch keine Liegenschaften der WSV. Die im Satzungsvorentwurf enthaltenen Maßnahmen haben keinen Bezug und keine Auswirkungen auf den Zuständigkeitsbereich der WSV. Die Satzung ist für die Belange der Wasserstraße nicht relevant.

Der **Landkreis Uckermark** sieht sich durch den Vorentwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung als Träger öffentlicher Belange nicht betroffen, gibt jedoch folgende dargelegte Hinweise.

Den Anregungen der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB)**, dass aufgrund der Darstellung von in den Innenbereich einbezogenen Flurstücken bzw. Teilflächen von Flurstücken innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" der Vorentwurf der Satzung dem Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, als zuständige oberste Naturschutzbehörde zur Prüfung auf Vereinbarkeit der Klarstellungs- und

Entwicklungssatzung mit dem besonderen Schutzzweck der LSG-Verordnung vorzulegen sei, wurde gefolgt.

Die Hinweise der **Unteren Wasserbehörde (UWB)** auf

- eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers,
- die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser über das öffentliche Wasserversorgungsnetz,
- die Verwendungsbeschränkung von Trinkwasser aus trinkwasserhygienischen Gründen,
- die getrennte Niederschlags- und Schmutzwasserabführung und die Versickerung unverschmutzten Niederschlagswassers von den Dachflächen auf durchlässige Böden,
- die Anforderungen des § 57 des Wasserhaushaltsgesetzes an Abwasserbehandlungsanlagen,
- das Abstimmungserfordernis der Planungen für die wasser- und abwasserseitige Erschließung mit der UWB,
- die Anzeigepflicht des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen gemäß Brandenburgischem Wassergesetz,
- die Einholung wasserrechtlicher Entscheidungen für das Einleiten von Abwasser, Niederschlagswasser in ein Gewässer, die Entnahme von Wasser bzw. für den Umgang mit wassergefährdenden Stoffen bei der zuständigen Wasserbehörde und
- die im Bereich von Oberflächengewässern und verrohrten Wasserläufen zu beachtenden Regelungen des § 87 des Brandenburgischen Wassergesetzes

haben durchführungsbestimmten Charakter und werden ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der **Unteren Bodenschutzbehörde (UBB)** auf drei innerhalb des klargestellten Bereiches befindliche Altlastverdachtsflächen wird zur Kenntnis genommen. Er hat auf die deklaratorische Wirkung der Satzung keinen Einfluss. Der Altlastenverdacht ist im Zuge von ggf. einzuleitenden Genehmigungsverfahren (z. B. Bauantragsverfahren) aufzuklären.

Der Anregung des **Bauordnungsamt / Bauplanung** zur Nachvollziehbarkeit der Anwendung des Instrumentes der Entwicklungssatzung nach § 34 Abs. 1 S. 1 Nr. 2 BauGB Erläuterungen für die Beurteilung der städtebaulichen Absichten vorzunehmen wird mit der Begründung zum Entwurf gefolgt.

Die von der **Unteren Denkmalschutzbehörde** mitgeteilten Bodendenkmale bzw. Bodendenkmalbereiche sind nachrichtlich in die Klarstellungs- und Entwicklungssatzung übernommen worden.

Die **Nationalparkverwaltung Unteres Odertal** teilt mit, dass deren zu vertretende Belange nicht betroffen sind.

Die Hinweise des **Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** zum Immissionsschutz, zur Wasserwirtschaft und zum Naturschutz werden ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen.

Das für den **Immissionsschutz** zuständige Referat kann dessen zu vertretende Belange zurzeit nicht prüfen.

Die **wasserwirtschaftlichen Belange** des Referat RO 5 (Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) und des Referates RO 6 (Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz) im LUGV werden nicht berührt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung werden keine stationären Einrichtungen des LUGV, Regionalbereich Ost betrieben. Deren Hinweis auf Beachtung möglicher Erkundungspegel sowie lokaler Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber hat durchführungsbestimmten Charakter und wird ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen.

Die Hinweise zur **Gefährdung durch Hochwasser** - der östliche und südöstliche Bereich des Planungsgebietes befindet sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet HW2 der Oder (Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt/Oder Nr. 0189 vom 07.12.1989) – werden zur Kenntnis genommen. Mit der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung werden in den Überschwemmungsgebieten keine neuen Bauflächen bestimmt. Eine entsprechende Bauvorsorge in den klargestellten Siedlungsbereichen kann im Rahmen dieser Satzung nicht vorgenommen werden. Dieses trägt durchführungsbestimmten Charakter. Mit der Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (Klarstellungssatzung) und der Einbeziehung von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind werden die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) vom 31.07.2009, zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 9 des Gesetzes vom 24. Februar 2012, eingeräumten Rechte der Gewässerbewirtschaftung nicht eingeschränkt. Zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Das **Referat RO 7 (Naturschutz)** nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren zur Klarstellungs- und Entwicklungssatzung die Belange des besonderen Artenschutzes (§ 44 BNatSchG) nach dem Bundesnaturschutzgesetz wahr. Demnach ist es verboten, Fortpflanzungs- und Ruhestätten der besonders geschützten Tierarten bzw. Vorkommen besonders geschützten Pflanzenarten zu zerstören bzw. zu beeinträchtigen. Die Stadt Schwedt / Oder hat sich im Rahmen der Aufstellung der Satzung damit auseinandergesetzt und geklärt, ob artenschutzrechtliche Verbote Teilen der Planung entgegenstehen können. Während für die klargestellten Innenbereichsflächen die artenschutzrechtliche Prüfung nach dem Bundesnaturschutzgesetz erst zum Zeitpunkt der vorhabenbedingten Genehmigungsverfahren erfolgen kann, ist für die Entwicklungsfläche am Lindenweg im Ortsteil Zützen eine Überprüfung auf das Vorkommen geschützter Arten vorgenommen worden. Weder die Gebäude, noch deren umgebende Flächen innerhalb der Entwicklungsfläche weisen Anzeichen auf Niststätten oder Lebensräume geschützte Arten auf.

Die Hinweise des Naturschutzreferates auf die Dokumentation der zu ermittelnden umweltbezogener Auswirkungen des Planvorhabens im Umweltbericht werden zur Kenntnis genommen. Ein Umweltbericht ist gemäß § 34 Abs. 5 BauGB nicht erforderlich.

Bei der Überprüfung auf das Vorkommen geschützter Arten auf der Entwicklungsfläche der zum Zeitpunkt der ersten Entwurfserarbeitung in Aufstellung befindlichen Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zützen wurden die zwei Stallgebäude und deren Umfeld untersucht. Beide Gebäude werden nur noch zur Einlagerung von Stroh und Heu genutzt.

"Das Gebäude parallel zur Straße weist deutliche Zeichen von Verfall auf. So ist die Zwischendecke stark beschädigt und ein Betreten der Bodenfläche nicht mehr möglich. Das

Dach ist ebenfalls defekt. Im Gebäude und auch an den Außenflächen befinden sich keine Niststätten für geschützte Arten, z.B. Schleiereulen, Rauch- und Mehlschwalben. Bedingt durch das defekte Dach und fehlende Fensterscheiben und die dadurch entstehende Zugluft wird dieses Gebäude mit Sicherheit nicht von Fledermäusen genutzt.

Das zweite Gebäude befindet sich ebenfalls in einem ähnlich schlechten Zustand. Auch hier gibt es keine Anzeichen für geschützte Arten wie z.B. Schleiereulen, Rauch- und Mehlschwalben und Fledermäuse. Die Flächen um die Gebäude bieten keinen Lebensraum für geschützte Arten." <sup>7</sup>

## 2.2 Durchführung und Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 18. Juni 2012

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt / Oder hat in ihrer Sitzung am 13. September 2012 den Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil gebilligt. Der Entwurf, seine Begründung und die wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen haben vom 08. Oktober 2012 bis 13. November 2012 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder sowie an ausgewählten Tagen im Ortsteil Zützen, Zützener Dorfstraße 8, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Zum Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung wurden von der Öffentlichkeit acht Stellungnahmen abgegeben. Gegenstand sind Anregungen zur deklaratorischen (klarstellenden) Grenzziehung zwischen dem Innen- und dem Außenbereich. Im Zuge der Überprüfung sind die Anregungen zum Teil berücksichtigt worden, jedoch nur soweit, wie sie der tatsächlichen Situation des im Zusammenhang bebauten Ortsteils entsprechen.

Mit Schreiben vom 09 Oktober 2012 wurden 3 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange (TöB), deren Aufgabengebiet durch den Entwurf berührt werden kann, beteiligt. Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)** hat die Vereinbarkeit des Entwurfs mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erklärt. Das **Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark** teilt nicht die in der Begründung zur Entwicklungsfläche bei Anwendung des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) angenommene Vorbereitung dieser Fläche als Dorfgebiet im Sinne des § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Die Hinweise des **Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** zur Wasserwirtschaft und zum Naturschutz sind bereits bei der Entwurfserarbeitung zur Kenntnis genommen bzw. berücksichtigt worden.

Im Zuge der Auswertung der vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TöB) ist die Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile überprüft worden. Dabei fand auch Berücksichtigung, dass ausschließlich landwirtschaftlich genutzte und prägende bauliche Anlagen ebenso dem Bebauungszusammenhang zuzuordnen sind wie andere Nutzungen. Somit ist die bisher als Entwicklungsfläche vorgesehene landwirtschaftlich genutzte Grundstücksfläche am Lindenberg deklaratorisch dem Bebauungszusammenhang zugeordnet worden. Gleiches betrifft auch landwirtschaftlich genutzte und den Bebauungszusammenhang prägende bauliche Anlagen am nördlichen Ortseingang, am westlichen sowie am südlichen Ortsrand im Bereich der Zützener Dorfstraße. Darüber hinaus sind einerseits bestehende Kleingartennutzungen an der Kirschallee aus dem Bebauungszusammenhang herausgenommen und andererseits

<sup>7</sup> Schreiben des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Regionalverband Schwedt (Dr. Rotraut Gille) vom 27.03.2012

eine Grundstücksfläche am westlichen Ortsrand der Zützener Dorfstraße klarstellend mit einbezogen worden.

Mit dem Entfall der Festlegung bebauter Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, erübrigt sich die Bestimmung einer Entwicklungsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Die aufzustellende Satzung erfüllt nur noch die Anforderungen einer deklaratorisch bestimmten Klarstellungssatzung zur Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB.

### **3. Rechtsgrundlage**

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

## Anlage

### **Hinweis zur Vereinbarkeit der Innenbereichsabgrenzung mit dem Landschaftsschutzgebiet**

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Klarstellungssatzung in der Überprüfung durch den Ordnungsgeber. Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" gelegene Grenze der Klarstellung steht gemäß der Mitteilung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 04.01.2012 nicht im Widerspruch zum Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes.

### **Hinweis zum Hochwasserschutz**

Östliche und südöstliche Bereiche des deklaratorisch klargestellten Bebauungszusammenhangs befinden sich in dem, im Sinne des § 76 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) festgesetzten Überschwemmungsgebiet HW2 der Oder (Beschluss des Rates des Bezirkes Frankfurt / Oder Nr. 0189 vom 07.12.1989). Für die Bereiche, die sich im festgesetzten Überschwemmungsgebiet befinden, ist im Sinne einer Bauvorsorge § 78 WHG zu beachten.

---

### **§ 76 WHG Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (Auszug)**

- (1) Überschwemmungsgebiete sind Gebiete zwischen oberirdischen Gewässern und Deichen oder Hochufern und sonstige Gebiete, die bei Hochwasser überschwemmt oder durchflossen oder die für Hochwasserentlastung oder Rückhaltung beansprucht werden. Dies gilt nicht für Gebiete, die überwiegend von den Gezeiten beeinflusst sind, soweit durch Landesrecht nichts anderes bestimmt ist.
- (2) Die Landesregierung setzt durch Rechtsverordnung
  1. innerhalb der Risikogebiete oder der nach § 73 Absatz 5 Satz 2 Nummer 1 zugeordneten Gebiete mindestens die Gebiete, in denen ein Hochwasserereignis statistisch einmal in 100 Jahren zu erwarten ist, und
  2. die zur Hochwasserentlastung und Rückhaltung beanspruchten Gebiete

als Überschwemmungsgebiete fest. Gebiete nach Satz 1 Nummer 1 sind bis zum 22. Dezember 2013 festzusetzen. Die Festsetzungen sind an neue Erkenntnisse anzupassen. Die Landesregierung kann die Ermächtigung nach Satz 1 durch Rechtsverordnung auf andere Landesbehörden übertragen.

### **§ 78 WHG Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Auszug)**

- (1) In festgesetzten Überschwemmungsgebieten ist untersagt:
  1. die Ausweisung von neuen Baugebieten in Bauleitplänen oder sonstigen Satzungen nach dem Baugesetzbuch, ausgenommen Bauleitpläne für Häfen und Werften,
  2. die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen nach den §§ 30, 33, 34 und 35 des Baugesetzbuchs,
  3. die Errichtung von Mauern, Wällen oder ähnlichen Anlagen quer zur Fließrichtung des Wassers bei Überschwemmungen,



4. das Aufbringen und Ablagern von wassergefährdenden Stoffen auf dem Boden, es sei denn, die Stoffe dürfen im Rahmen einer ordnungsgemäßen Land- und Forstwirtschaft eingesetzt werden,
5. die nicht nur kurzfristige Ablagerung von Gegenständen, die den Wasserabfluss behindern können oder die fortgeschwemmt werden können,
6. das Erhöhen oder Vertiefen der Erdoberfläche,
7. das Anlegen von Baum- und Strauchpflanzungen, soweit diese den Zielen des vorsorgenden Hochwasserschutzes gemäß § 6 Absatz 1 Satz 1 Nummer 6 und § 75 Absatz 2 entgegenstehen,
8. die Umwandlung von Grünland in Ackerland,
9. die Umwandlung von Auwald in eine andere Nutzungsart.

Satz 1 gilt nicht für Maßnahmen des Gewässerausbaus, des Baus von Deichen und Dämmen, der Gewässer- und Deichunterhaltung, des Hochwasserschutzes sowie für Handlungen, die für den Betrieb von zugelassenen Anlagen oder im Rahmen zugelassener Gewässerbenutzungen erforderlich sind.

- (3) Die zuständige Behörde kann abweichend von Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 die Errichtung oder Erweiterung einer baulichen Anlage genehmigen, wenn im Einzelfall das Vorhaben
1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
  2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
  3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
  4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

oder wenn die nachteiligen Auswirkungen durch Nebenbestimmungen ausgeglichen werden können. Bei der Festsetzung nach § 76 Absatz 2 kann die Errichtung oder Erweiterung baulicher Anlagen auch allgemein zugelassen werden, wenn sie

1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuchs den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder
2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährleistet ist.

In den Fällen des Satzes 2 bedarf das Vorhaben einer Anzeige.

- (4) Die zuständige Behörde kann Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 bis 9 zulassen, wenn
1. Belange des Wohls der Allgemeinheit dem nicht entgegenstehen, der Hochwasserabfluss und die Hochwasserrückhaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden und
  2. eine Gefährdung von Leben oder erhebliche Gesundheits- oder Sachschäden nicht zu befürchten sind

oder die nachteiligen Auswirkungen ausgeglichen werden können. Die Zulassung kann, auch nachträglich, mit Nebenbestimmungen versehen oder widerrufen werden. In der Rechtsverordnung nach § 76 Absatz 2 können Maßnahmen nach Absatz 1 Satz 1 Nummer 3 bis 9 auch allgemein zugelassen werden.



**Landkreis Uckermark**  
Landwirtschafts- und Umweltamt  
**Klarstellungs- und  
Ergänzungssatzung  
Schwedt, Zützen**



**Anlage**

Auszug aus dem  
Altlastenkataster  
des Landkreises  
Uckermark

mit Darstellung  
der Altlastenver-  
dachtsflächen  
im Ortsteil Zützen

- ▣ Satzungsbereich
- Altlasten/Altlastverdachtsflächen (AL/ALVF)
- AS-Altlast
- AA-Altlast
- AS-Verdacht
- AA-Verdacht
- AS-saniiert
- AA-saniiert

Quelle:  
Altlastenkataster  
Landkreis Uckermark, UBB

Datum: 27.06.2011

Maßstab: 1:10000