

STADT
SCHWEDT / ODER

ORTSTEIL
CRIEWEN

KLARSTELLUNGSSATZUNG
FESTLEGUNG DER GRENZEN
FÜR IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE

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

BEGRÜNDUNG
20. November 2013

Erstellung der Klarstellungssatzung

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

Inhalt	Seite
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	6
1 Festlegen der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)	6
1.1 Grundsätzliches	6
1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Criewen	9
2 Verfahrensablauf	15
2.1 Durchführung und Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 05. Mai 2011	16
2.2 Durchführung und Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 28. Februar 2013	19
3 Rechtsgrundlage	23
Anlage Hinweise	24
Anlage Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark mit Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Criewen	27

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 BauGB Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 35 BauGB 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 Flächen 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.¹

Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 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:

In Kenntnis der Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Vorbemerkungen wurde der Schwedter Ortsteil Criewen hinsichtlich der Eignung für den Erlass von Satzungen nach § 34 BauGB 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 Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, erlassen zu können. Somit ist das Aufstellungsverfahren eingeleitet worden. Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt / Oder billigte auf ihrer Sitzung am 28. Februar 2013 den eingebrachten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit einer Änderung. Das beinhaltete die Rücknahme des Vorschlags zur Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung). Der zur Auslegung bestimmte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde daher in einen Entwurf der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Criewen geändert.

¹ 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."²

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.³

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-

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

³ 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.⁴

- (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.⁵

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.⁶

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 Klarstellungs- und Ergänzungsatzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK mit Stand vom Oktober 2010) verwendet worden.

⁴ ebenda, Rn 22

⁵ ebenda, Rn 22

⁶ ebenda, Rn 25

1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Criewen

Generell ergaben die Ortsbesichtigungen im Ortsteil Criewen, 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 festgelegt:

1. Einerseits 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).

Große Teile des Bebauungszusammenhanges an der Bernd-von-Arnim-Straße und am Wiesenweg sind durch bebaute Grundstücke geprägt, deren unbebaute Grundstücksteile hinter den Haupt- und Nebengebäuden keinen Bezug zum Bebauungszusammenhang des Ortsteils mehr erkennen lassen. Die Klarstellungsgrenze folgt in diesen Bereichen entsprechend dem örtlichen Bebauungszusammenhang teilweise einer gerade geführten Linie. Diese wird jedoch durch "Ausuferungen" unterbrochen, wenn einzelne Grundstückssituationen durch Gebäude und Grundstücksnutzungen mit Innenbereichsqualitäten einen tieferen Bebauungszusammenhang erkennen lassen.

2. 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).

Die Einbeziehung der jeweils gesamten Grundstücksfläche erfolgt im Wesentlichen am Vorwerk, im Siedlungsbereich zwischen der Lennéstraße, der Straße Am Waldrand und dem Grünen Weg, östlich und südöstlich des Grünen Weges sowie dem nördlichen Bebauungszusammenhang an der Bernd-von-Arnim-Straße. Einige dieser dem Bebauungszusammenhang angehörigen Grundstücke umfassen auch unbebaute, hinter "Häuserzeilen" befindliche Grundstücksteile. Hierzu wird auf die Darlegungen unter der nachfolgenden Ziffer 3 verwiesen.

3. 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 Einbeziehung jeweils gesamter Grundstücksflächen in den Bebauungszusammenhang umfassen - neben einzelnen Grundstückssituationen andernorts in Criewen - am Vorwerk und östlich des Grünen Weges (nördlich der Straße Am Speicher) auch unbebaute Grundstücksteile hinter "Häuserzeilen". Diese unbebauten meist durch bauliche Nebenanlagen sowie als Hausgarten genutzten Grundstücksteile haben einen engen und örtlich eindeutig nachvollziehbaren Zusammenhang mit den vorn zur Straße liegenden Hauptbebauungen und ihren Nutzungen.

Diese Grundstücksflächen sind in ihrer Gesamtheit mit baulichen Einfriedungen umgrenzt. Innerhalb dieser befinden sich bauliche Nebenanlagen als auch Freiflächennutzungen. Durch deren Nutzungszusammenhang sowie durch die dafür bestimmten - somit im Außenbereich nicht zulässigen (siehe Kapitel 1.1 "Grundsätzliches") - Einfriedungen wird der Bebauungszusammenhang geprägt. Insofern sind auch diese unbebauten Grundstücksteile dem Innenbereich angehörig. Das trifft auch auf die Flurstücke bzw. Flurstücksteile 126/10, 123/8 und 123/35 (teilweise) der Flur 1, Gemarkung Criewen zu.

Ähnlich verhält es sich mit dem am Vorwerk in Fortführung des dortigen Bebauungszusammenhanges auf dem Flurstück 178/1 der Flur 1, Gemarkung Criewen, gelegenen und zum Kindergarten gehörenden kleinen Sportplatzes. In der Kommentierung des Baugesetzbuches ⁷ wird die Annahme, dass Sportplätze generell oder in der Regel nicht dem Bebauungszusammenhang zuzurechnen seien, als nicht sachgerecht betrachtet. Dieses fände im Übrigen auch keine Stütze in den sonstigen Grundsätzen des Bundesverwaltungsgerichts über den Begriff des Bebauungszusammenhangs, für die der Eindruck der Geschlossenheit maßgeblich ist. Die am Vorwerk vorhandene städtebauliche Situation mit Kindergarten und seinem unmittelbar in der Flucht der Bebauungen angrenzenden Sportplatz lässt diesen Bebauungszusammenhang noch erkennen.

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

Das nördlich der Straße Am Grünen Weg gelegene Flurstück 305, der Flur 1, Gemarkung Criewen, wird für einen öffentlichen Spielplatz genutzt. Diese Freifläche mit ihrer städtebaulichen Zweckbestimmung "Spielplatz" nimmt am Bebauungszusammenhang teil. Sie ist ein bestimmendes Element der für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen "Eigenart der näheren Umgebung", der Wohnnutzung. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Nutzung, die eine sonstige städtebauliche, der umgebenden Wohnnutzung des Ortsteils dienende Zweckbestimmung hat.

Vereinbarkeit der Klarstellungssatzung mit den 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 Ordnungsgeber. Bei Rücknahme einer einzelnen dem Innenbereich zugeordneten Fläche steht die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" gelegene Grenze der Klarstellung gemäß der Mitteilung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 04.01.2012 nicht im Widerspruch zum Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes. Dem Änderungshinweis wurde im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahrens gefolgt.

Mit Schreiben vom 24.09.2013 hat die Stadt Schwedt / Oder beim Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (MUGV) des Landes Brandenburg einen Antrag auf die **flächenschutzrechtliche Entscheidung** zur Klarstellungssatzung des Ortsteils Criewen der Stadt Schwedt / Oder im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Oder-

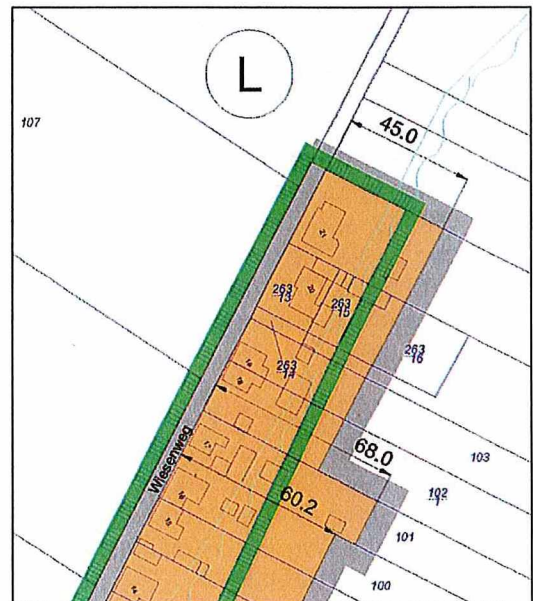
⁷ Ernst-Zinkhahn-Bielenberg - BauGB, Verlag C.H.Beck, Kommentierung zu § 34 BauGB Rn 19, Stand März 2006, Lieferung 80.

tal" gestellt. Zu diesem Antrag erging vom Ministerium mit Schreiben vom 14.11.2013 folgende flächenschutzrechtliche Entscheidung.

- I. Die künftigen Festsetzungen der Klarstellungssatzung der Stadt Schwedt für den Ortsteil Criewen, in der Fassung des Entwurfs mit Planungsstand vom 05. September 2013, im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal", stehen bis auf die Ausuferung auf dem Flurstück 101 am Wiesenweg, nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal".
- II. Das LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" befindet sich derzeit hinsichtlich einer Ausgrenzung in Überarbeitung durch den Ordnungsgeber. Mit heutigem Stand der hausinternen Bearbeitung (28.10.2013) ist beabsichtigt, den als Satzungsfläche überplanten Bereich der Klarstellungssatzung für den OT Criewen nicht in das neu auszuweisende LSG einzubeziehen, da im Ergebnis eines modernen Unterschutzstellungsverfahrens die landschaftsbezogene Erholungsfunktion eines LSG im Vordergrund steht. Das Landschaftsbild soll nicht durch bauliche Anlagen innerhalb des LSG beeinträchtigt werden. Deshalb wird der mit Planungsstand vom 05. September 2013 festgelegte Satzungsbereich, bis auf die nachfolgend benannte geringfügige Ausnahme, künftig nicht mehr Bestandteil eines LSG sein. Das Flurstück 101 am Wiesenweg ist mit einer Tiefe von 75,4 m von der östlichen Straßenkante an gemessen, in den Innenbereich einbezogen worden. Damit wird an dieser Stelle die künftige Schutzgebietsgrenze um ca. 7,4 m überschritten. Die Satzungsgrenze ist an dieser Stelle auf 68 m und damit auf die künftige LSG-Grenze zurück zu nehmen.



Satzungsentwurf vom 05.09.2013



Satzung vom 20.11.2013
Infolge der Berücksichtigung der
flächenschutzrechtlichen Entscheidung
des MUGV vom 14.11.2013

- III. Derzeit überlagern Teile der geplanten Satzung Bereiche des in Kraft befindlichen LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal", das durch Verordnung des Ministers für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung am 20.02.1998 dauerhaft unter Schutz gestellt worden ist. Der Verordnungsgeber bzw. sein Rechtsnachfolger, das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, entscheidet darüber, ob die künftigen Festsetzungen einer städtebaulichen Satzung im Widerspruch zu den Festsetzungen der Verordnung über ein Schutzgebiet stehen (potentieller Normwiderspruch) und über das ggf. erforderliche Verfahren zur Einleitung einer Ausgliederung des Geltungsbereiches der Satzung aus dem betroffenen Schutzgebiet. Da der Verordnungsgeber für das LSG ein Verfahren zur Neuausgrenzung des Schutzgebietes führt, in dessen Ergebnis eine eindeutig nachvollziehbare, sinnvolle Schutzgebietsgrenze ohne Einbeziehung von städtebaulich relevante Flächen entstehen soll, ist die Einleitung eines separaten Ausgliederungsverfahrens für die betroffenen Satzungsgebiete nicht erforderlich. Der hierfür erforderliche Verwaltungsaufwand ist hinsichtlich des anstehenden Unterschutzstellungsverfahrens nicht vertretbar. Der beantragte Satzungsgebiet steht in Anpassung an den Arbeitsstand zur Neuausgrenzung dem LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal", bis auf das Flurstück 101 am Wiesenweg, nicht entgegen. Die Grenzziehung des LSG soll sich vorwiegend an Flurstücksgrenzen, zumindest aber an Maßpunkten oder wenigstens Hilfsmesspunkten orientieren, um eindeutig nachvollziehbar zu sein. In seltenen Fällen und wenn keine anderen nachvollziehbaren Möglichkeiten gegeben sind, werden Nutzungsartengrenzen oder Gebäudekanten als Orientierung genutzt. Die vorrangig baulich genutzten Grundstücksbereiche sowie typische, dem Innenbereich zuzuordnende Grundstücksnutzungen wurden dabei berücksichtigt und nicht in das künftige LSG einbezogen.
- IV. Die östliche LSG-Grenze im Bereich des Wiesenweges orientiert sich nachvollziehbar an vorhandenen Maßpunkten und verläuft möglichst gradlinig entlang der Grundstücke. Die Ausuferung der Nutzung auf dem Flurstück 101 um ca. 7 m gegenüber allen anderen Grundstücken am Wiesenweg kann weder nachvollzogen noch berücksichtigt und soll auch nicht durch weitere Rücknahme der LSG-Grenze manifestiert werden. Die Satzungsgebiet ist im Bereich des Flurstücks 101 am Wiesenweg auf die künftige LSG-Grenze zurück zu nehmen, zumal es sich hier nur um eine Lager- und Abstellfläche zu handeln scheint, die nicht zwingend an diesen Standort in Verbindung mit der Grundstücksnutzung gebunden ist. Die im Ergebnis des Unterschutzstellungsverfahrens erarbeitete neue Grenzziehung wird nach Abschluss des Verfahrens Rechtskraft erlangen.
- V. Hinweise: Unberührt von dieser Entscheidung bleiben die Regelungen über gesetzlich geschützte Teile von Natur und Landschaft (insbesondere § 17 des Brandenburgischen Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - BbgNatSchAG und § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 18 BbgNatSchAG), über den Schutz und die Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten (§§ 37 bis 47 BNatSchG) sowie über Horststandorte (§ 19 BbgNatSchAG).

Die Stadt Schwedt / Oder folgt der flächenschutzrechtlichen Entscheidung und hat die Klarstellungsgrenze im Bereich des Flurstückes 101 der Flur 1, Gemarkung Criewen, an dieser Stelle, gemessen von der östlichen Straßenkante, auf 68 m und damit auf die künftige LSG-Grenze zurückgenommen.

Altlastverdachtsflächen

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

1. Standort einer rekultivierten Altablagerung
(ALKAT-Nr.: 021173 0096 - Flurstück 305, Flur 1),
2. Standort eines Milchviehstalls
(ALKAT-Nr.: 021173 1179 – Flurstücke 183/6 und 184/2, Flur 1),
3. Standort einer ehemaligen Tankstelle
(ALKAT-Nr.: 021173 1075 - Flurstücke 180/7 und 181/4, Flur 1),
4. Standort einer Werkstatt
(ALKAT-Nr.: 021173 1076 - Flurstück 181/4, Flur 1) und
5. Standort einer Milchviehanlage mit mobilem Tankwagen und Werkstatt
(ALKAT-Nr.: 021173 1077 - Flurstück 173/5, Flur 1)

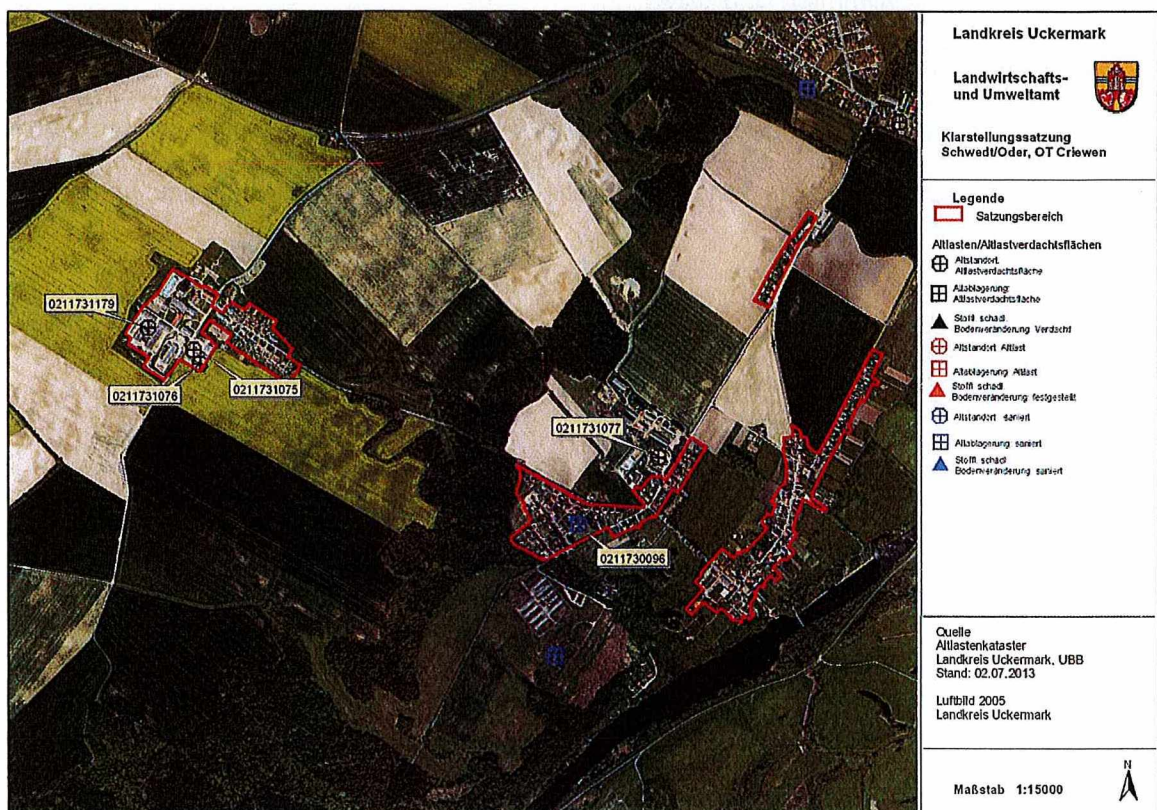


Abb. 1 Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Criewen (Originalabbildung in der Anlage)

Der Altlastenverdacht wurde an vier 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 Criewen sind die bekannten Bodendenkmale nachrichtlich aufgenommen worden.

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.

Mit der Klarstellungssatzung werden in den Überschwemmungsgebieten über bestehende Baurechte im Sinne des § 34 Abs. 1 und 2 des Baugesetzbuches hinaus planungsrechtlich keine neuen Bauflächen bestimmt. Eine entsprechende Bauvorsorge in den klargestellten Siedlungsbereichen kann im Rahmen dieser Satzung nicht vorgenommen werden. Dieses trägt durchführungsbestimmten Charakter.

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches auf den vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet HW2 der Oder betroffenen Innenbereichsflächen ist deren hochwasserschutzrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Das zuständige Referat RO 6 - Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz - des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

2 Verfahrensablauf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt / Oder billigte auf ihrer Sitzung am 28. Februar 2013 den eingebrachten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Criewen mit einer Änderung. Das beinhaltet die Rücknahme des Vorschlags der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung). Der zur Auslegung bestimmte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde daher in einen Entwurf der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Criewen geändert.

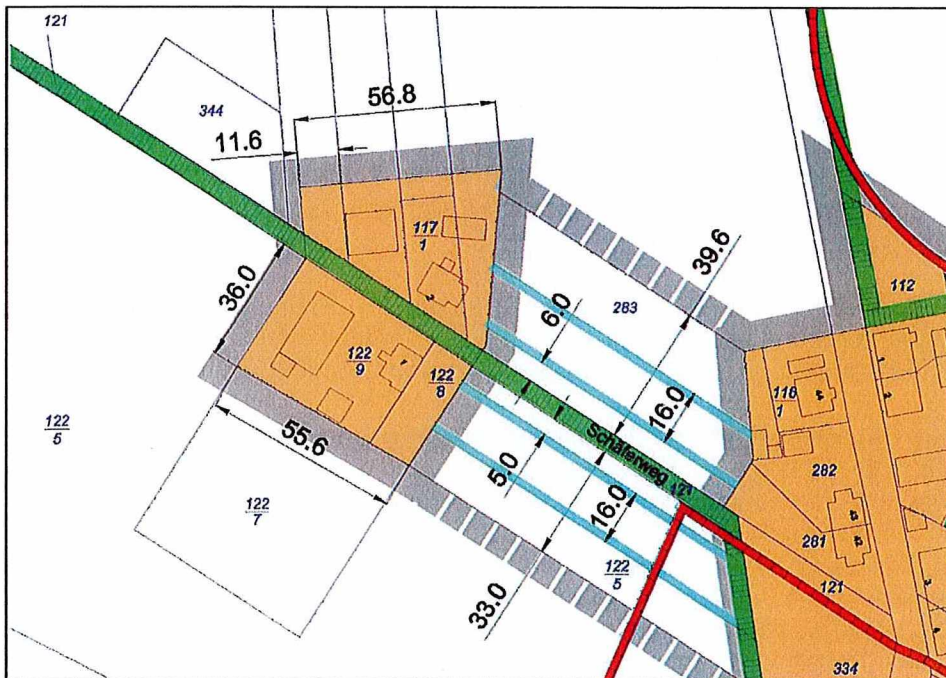


Abb. 2
Ausschnitt vor
der Änderung

Entwurf der
Klarstellungs-
und Ergän-
zungssatzung
mit Darstellung
der in den Zu-
sammenhang
bebauten Orts-
teil einzubezie-
henden Außen-
bereichsflächen



Abb. 3
Ausschnitt nach
der Änderung

Entwurf der
Klarstellungs-
satzung

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 Ergänzungssatzung für den Ortsteil Criewen 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 Ergänzungssatzung 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 Ergänzungssatzung 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 Ergänzungsfläche, abgesichert werden kann. Aufgrund der tatsächlichen klargestellten städtebaulichen Situation wird der Hinweis ohne Auswirkungen auf die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zur Kenntnis genommen, wonach für die Grundstücke, Flur 1, Flurstücke 69/5, 69/6, 58, 59, 60, 349, 350, ohne Vorhandensein einer Trinkwasser- und Abwasserleitung im öffentlichen Weg vor dem Grundstück die Ver- und Entsorgung erst gesichert sein kann, wenn die finanziellen Mittel der notwendigen Erschließung beim ZOWA beantragt und eingestellt wurden.

Der Hinweis auf die Sicherstellung der Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kirschallee 1/92" hat aufgrund der rechtlich unabhängigen Wirkung von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für diese keine relevante Bedeutung.

Der auf die Trinkwasser- und Abwasserentsorgung bezogene Hinweis des ZOWA zur Erforderlichkeit von Leitungsrechten bei Grundstücken, die keine öffentliche Zuwegung besitzen (Hinterlieger), wird zur Kenntnis genommen, da er einen vorhabenbedingten Charakter trägt und somit keine für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung relevante Bedeutung hat.

Nach der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Eberswalde (WSV - Wasser- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes) tangiert die Grenze des Satzungsgebietes die Bundeswasserstraße "Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße" ausschließlich im Bereich der ehemaligen Bundespolizeidienstliegenschaft (Diensthundeausbildung) bei ca. km 114,21, auf einen Uferabschnitt von ca. 100 Meter Länge. Der Inhalt des Satzungsentwurfes ist für die Belange der Bundeswasserstraße und den Zuständigkeitsbereich der WSV nicht relevant. Seitens der Ausbauplanungen der WSV an der Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße besteht keine Betroffenheit durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Hinweise, dass durch die Satzungsgrenzen die Belange der Unterhaltung an der Bun-

deswasserstraße nicht eingeschränkt und Anlagen auf WSV-Flächen nicht errichtet werden dürfen, haben keine Auswirkungen auf die Fortschreibung des Klarstellungs- und Ergänzungssatzungsentwurfs.

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

Den Anregungen der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB)**, dass aufgrund der Darstellung von innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" gelegenen Innenbereichsflächen sowie in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Flurstücken bzw. Teilflächen von Flurstücken der Vorentwurf der Satzung dem Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, als zuständige oberste Naturschutzbehörde zur Prüfung auf Vereinbarkeit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung mit dem besonderen Schutzzweck der LSG-Verordnung vorzulegen sei, wurde gefolgt.

Die Hinweise auf die abschließende Bewältigung der naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 18 BNatSchG für die in den Geltungsbereich einbezogenen Ergänzungsflächen wird gefolgt.

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

- eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlohe 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 durchführungsbedingten Charakter und werden ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen.

Der Hinweis der **Unteren Bodenschutzbehörde (UBB)** auf vier innerhalb des klargestellten Bereiches befindlichen 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.

Wie mit der Anregung des **Bauordnungsamtes/Bauplanung**, dass sich die Grenze der Klarstellungssatzung an der vorhandenen Bebauung und nicht an den Flurstücksgrenzen orientiert, umgegangen wird, ist der Fortschreibung der Begründung zu entnehmen. Dort werden einzelne Klarstellungssituationen anhand der vier Innenbereichskategorien (A) bis (D) begründet.

Die von der **Unteren Denkmalschutzbehörde** mitgeteilten Bodendenkmale bzw. Bodendenkmalbereiche sind nachrichtlich in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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, zum Naturschutz und zu den Großschutzgebieten 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 Ergänzungssatzung 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. In Verbindung mit einem Hinweis zum Hochwasserschutz erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil werden die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingeräumten Rechte der Gewässerbewirtschaftung nicht eingeschränkt. Zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Das **Referat RO 7 (Naturschutz)** nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung 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 Ergänzungsfläche am Schäferweg im Ortsteil Criewen eine Überprüfung auf das Vorkommen geschützter Arten vorgenommen worden. Im Ergebnis der artenschutzrechtlichen Prüfung geht das LUGV davon aus, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten durch die Umsetzung des (Plan-) Vorhabens nicht betroffen sind.

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

2.2 Durchführung und Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs in der Fassung vom 28. Februar 2013

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt / Oder hat in ihrer Sitzung am 28. Februar 2013 den Entwurf der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Criewen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB gebilligt. Der Entwurf und seine Begründung haben vom 09. April 2013 bis 15. Mai 2013 in der Stadtverwaltung Schwedt / Oder sowie an ausgewählten Tagen im Ortsteil Criewen, Am Speicher 1, zu jedermanns Einsicht öffentlich ausgelegen.

Zum Entwurf der Klarstellungssatzung wurden von der Öffentlichkeit zwei Stellungnahmen abgegeben.

In der ersten Stellungnahme regt ein Bürger an, den Innenbereich um straßenbegleitende Teile des Flurstücks 126/14 im Bereich des Grünen Weges zu erweitern. Dabei bezieht er sich auch auf das benachbarte im Satzungsentwurf in den Innenbereich einbezogene Flurstück 126/10. Die Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Der vom Bürger zur Einbeziehung angeregte Bereich des Flurstückes 126/14 weist eindeutig Merkmale des Außenbereichs auf. Auch wenn beide angeführten Grundstücksflächen durch ihre unmittelbare Lage an einer öffentlichen Straße erschlossen sind, kann nicht durch die straßenseitig gegenüberliegende Bebauung auf eine Innenbereichsqualität geschlossen werden. Auch die mit einer Mauer vorhandene sichtbare Abgrenzung zum Landschaftspark begründet noch keinen Bebauungszusammenhang. Die tatsächliche ausgeübte Nutzung auf dem zwischen Grünem Weg und Mauer gelegenen Teil des Flurstückes 126/14 besitzt keinen baulichen Charakter. Es verbleibt somit nur die Möglichkeit der Einbeziehung dieser Grundstücksfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 (Ergänzung) des Baugesetzbuches.

Die Berücksichtigung der Anregung des Bürgers würde die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" und somit dessen Schutzzweck berühren. Die Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens wäre erforderlich, deren Ausgang derzeit nicht absehbar. Städtebaulich ist eine Ausweitung des Bebauungszusammenhanges nicht erforderlich. Westlich der, die beiden bedeutendsten Siedlungsbereiche Criewens verbindenden Straße Am Speicher wird die am Grünen Weg sonst vorhandene beidseitige Straßenrandbebauung nur noch mit wenigen Bebauungen fortgeführt. Diesen schließt sich der als Bio-Park bezeichnete Acker- und Grünlandbereich an, der auch über die unbebauten, zum Teil mit Obstgehölzen bestockten Grundstücksflächen eine Freiraumvernetzung zum Spielplatz am Grünen Weg herstellt. An dieser Stelle des Grünen Weges öffnet sich der im

Zusammenhang bebaute Ortsteil dem weiträumig geschützten Landschaftsraum. Diesen gilt es nicht nur aus landschaftsschützender Sicht zu erhalten, sondern auch städtebaulich zu festigen. Eine Fortführung der südlichen Straßenrandbebauung beeinträchtigt das Landschaftsbild am Niederungsbereich und dem gegenüberliegenden Waldsaum. Die diesen Bereich querende Mauer hat zwar eine trennende Wirkung, jedoch nicht für den Landschaftsraum in seiner Gesamtheit. Somit wird von der Einleitung eines Ausgliederungsverfahrens für diese Grundstücksfläche aus dem LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" abgesehen. Darüber hinaus bestehen mit dem rechtsverbindlichen Bebauungsplanes Nr. 1 "Kirschallee 1/92" für den Schwedter Ortsteil Criewen Baupotenziale. Diese liegen außerhalb schützenswerter Landschaftsbestandteile.

Die zweite Anregung beinhaltet zur Errichtung eines Wohnhauses die Einbeziehung eines im Außenbereich gelegenes und unmittelbar an eine Bebauung angrenzendes Grundstück am Schäferweg. Damit der Eindruck der Geschlossenheit für die Bebauung am Schäferweg vorherrschend ist, schlagen die Bürger in ihrer Anregung vor, den ursprünglich beidseitig am Schäferweg als Ergänzungsfläche vorgesehenen Bereich wieder in den Innenbereich aufzunehmen. Die Anregung wird jedoch nicht berücksichtigt, da sie den Intentionen des Ortsbeirates Criewen zur Nichtberücksichtigung der ursprünglich vorgesehenen Ergänzungsfläche am Schäferweg entgegensteht. Die beiden im Außenbereich verbliebenen Gehöfte am Schäferweg waren im Entwurf der Klarstellungssatzung als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil bestimmt worden. Das Bauordnungsamt des Landkreises Uckermark wies zur Recht darauf hin, dass für eine deklaratorische Bestimmung, als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der aus zwei Wohnhäusern und vier Nebengebäuden besteht, städtebaulich kein ausreichendes Gewicht vorliegt. Somit kann bei der Fortschreibung des Satzungsentwurfs an dieser Stelle kein eigenständiger Ortsteil deklaratorisch bestimmt werden. Die beiden Gehöfte bleiben im Außenbereich. Die angeregte Einbeziehung, auch im Sinne einer Ergänzung, ist somit nicht möglich.

Mit Schreiben vom 08. April 2013 wurden 8 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, beteiligt. Von allen Behörden / TÖB's gingen Stellungnahmen ein.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL)** hat die Vereinbarkeit des Entwurfs mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung erklärt. Zur Begründung verweist sie auf die im Schreiben vom 14.06.2011 mitgeteilten Ziele und Grundsätze der Raumordnung, nach denen die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben soll (Grundsatz). Der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg weist der Stadt Schwedt / Oder die Funktion eines Mittelzentrum zu. Ziel ist die Möglichkeit der Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung in Zentralen Orten. Dabei sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Die von der GL mitgeteilten Ziele und Grundsätze der Raumordnung sind bei der Aufstellung der Satzung berücksichtigt worden.

Der Hinweis des **Bauordnungsamtes / Bauplanung des Landkreises Uckermark** darauf, dass sich die Grenze der Klarstellungssatzung an der vorhandenen Bebauung und nicht an den Flurstücksgrenzen orientieren sollte, ist bereits bei der Entwurfserstellung grundsätzlich berücksichtigt worden. Den Anregungen des Bauordnungsamtes zu verschiedenen Bereichen im Satzungsgebiet wird jedoch nicht gefolgt. Hierzu wird auf die Entwurfsbegründung hingewiesen, die verschiedene Innenbereichssituationen beschreibt und somit die Klarstellung begründet.

In einer **Abstimmungsberatung zwischen der Bauplanung des Bauordnungsamtes und der Stadtverwaltung Schwedt / Oder** am 23. Mai 2013 zum offengelegten Entwurf der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Criewen wurde festgestellt, dass die ursprünglich vorgesehene Ergänzungsfläche von den beiden vorhandenen Gehöften am Schäferweg eingefasst wäre. Im offengelegten Entwurf der Klarstellungssatzung sind diese beiden Gehöfte am Schäferweg (Flurstücke 117/1 und 117/2 (teilweise), 118 und 119 (teilweise), 122/8, 122/9 und 283 der Flur 1 in der Gemarkung Criewen) als ein eigenständiger im Zusammenhang bebauten Ortsteil bestimmt worden. Zu Recht wies jedoch das Bauordnungsamt darauf hin, dass für eine deklaratorische Bestimmung, als ein im Zusammenhang bebauter Ortsteil, der aus zwei Wohnhäusern und vier Nebengebäuden besteht, städtebaulich kein ausreichendes Gewicht vorliegt. Somit kann bei der Fortschreibung des Satzungsentwurfs an dieser Stelle kein eigenständiger Ortsteil deklaratorisch bestimmt werden. Die beiden Gehöfte bleiben im Außenbereich. Die angeregte Einbeziehung, auch die im Sinne einer Ergänzung, ist planungsrechtlich nicht möglich bzw. kommunalpolitisch nicht verfolgt worden.

Der planungsrechtliche Hinweis des Bauordnungsamtes zu den Voraussetzungen für die Aufstellung einer Ergänzungssatzung wird zur Kenntnis genommen und bei möglicher Fortschreibung des Satzungsentwurfes in Verbindung mit einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung) berücksichtigt.

Die im Bereich der Satzung vorhandenen, im Kataster des Landkreises Uckermark registrierten und von der Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) mitgeteilten Altlasten bzw. Altlastverdachtsflächen sind bereits im Entwurf als nachrichtliche Darstellung übernommen und bei seiner Fortschreibung ergänzt worden.

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.

Aus **immissionsschutzrechtlicher Sicht** des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) stehen der Klarstellungssatzung keine Belange entgegen. Das LUGV führt zur Begründung an: "Nach § 50 BImSchG sind im Rahmen der städtebaulichen Planung Flächen oder Gebiete unterschiedlicher Nutzung so einander zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen weitgehend vermieden werden. Bezogen auf die konkreten Verhältnisse und die Klarstellung des Innenbereiches sind in vorliegender Planung immissionsschutzrechtliche Belange nicht erheblich berührt."

Die **wasserwirtschaftlichen Belange** des Referates RO 5 (Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) im LUGV werden nicht berührt. Innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches der Klarstellungssatzung 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 nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung erneut vorgebrachten Hinweise zur **Gefährdung durch Hochwasser** werden zur Kenntnis genommen. In Verbindung mit einem Hinweis zum Hochwasserschutz erfolgt eine nachrichtliche Übernahme des festgesetzten Überschwemmungsgebietes. Mit der Klarstellungssatzung 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) werden die im Wasserhaushaltsgesetz (WHG) eingeräumten Rechte der Gewässerbewirtschaftung nicht eingeschränkt.

Im Entwurf der Klarstellungssatzung war bereits ein Hinweis zum Hochwasserschutz aufgenommen worden. Dieser wird dahingehend ergänzt, dass im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches auf den vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet HW2 der Oder betroffenen Innenbereichsflächen die hochwasserschutzrechtliche Zulässigkeit zu prüfen ist. Das zuständige Referat RO 6 - Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz - des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) soll im Genehmigungsverfahren beteiligt werden.

Dem naturschutzrechtlichen Hinweis des **Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** auf die Überlagerung von Teilen des Satzungsereichs mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" und dem daraus resultierenden Erfordernis zur Erlangung einer flächenschutzrechtlichen Entscheidung als Grundlage für die Genehmigungsfähigkeit der Satzung wird gefolgt. Auf der Grundlage von § 10 des Brandenburgischen Ausführungsgesetzes zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) wird für den Satzungsentwurf, einschließlich seiner Begründung, beim Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz die flächenschutzrechtliche Entscheidung als eigenständiger Verwaltungsakt beantragt.

Die Hinweise der **EWE Netz GmbH** zu ihren Leitungsbeständen haben für die Klarstellungssatzung keine relevante Bedeutung. Sie tragen vorhaben- und durchführungsbestimmten Charakter. Somit wird die Stellungnahme ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

Auch die Stellungnahme des **Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung** wird ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen. Die Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung der im Vorentwurf der Klarstellungssatzung abgegrenzten Grundstücke kann gemäß den Satzungen des ZOWA abgesichert werden. Aufgrund der klargestellten städtebaulichen Situation haben die Hinweise auf finanzielle Vorbehalte für Erschließungsmaßnahmen sowie auf grundbuchrechtlich gesicherte Leitungsrechte für Hinterlieger-Grundstücke für die Klarstellungssatzung keine relevante Bedeutung. Sie tragen vorhaben- und durchführungsbestimmten Charakter. Der Hinweis auf die Sicherstellung der Erschließung des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 1 "Kirchallee 1/92" hat aufgrund der rechtlich unabhängigen Wirkung von der Klarstellungssatzung für diese keine relevante Bedeutung.

Die Mitteilung der **Stadtwerke Schwedt GmbH (SDT)**, dass im Ortsteil Criewen keine Fernwärme-/Gasleitungen, Glasfaser-/Daten- und CATV-Kabel vorhanden sind, wird ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen. Die Hinweise beziehen sich auf die Nichtüberbaubarkeit vorhandener Leitungen, das Nichtbepflanzen von Schutzstreifen mit Bäumen sowie auf das Beiblatt für Schachtgenehmigungen und die Erläuterungen für Bauunternehmen zum Schutz der Anlagen und Netze der SDT und tragen einen vorhabenbedingten Charakter. Sie haben für die Klarstellungssatzung keine relevante Bedeutung.

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 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548)

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.

Auf Antrag der Stadt Schwedt / Oder hat das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg mit Schreiben vom 14.11.2013 die flächenschutzrechtliche Entscheidung zur Klarstellungssatzung des Ortsteils Criewen der Stadt Schwedt / Oder im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" getroffen. Die Stadt Schwedt / Oder ist der flächenschutzrechtlichen Entscheidung gefolgt. Damit stehen die Festsetzungen der Klarstellungssatzung für den Ortsteil Criewen in der Fassung der Satzung mit Stand vom 20. November 2013 nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal".

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.

Im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren von Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches auf den vom festgesetzten Überschwemmungsgebiet HW2 der Oder betroffenen Innenbereichsflächen ist deren hochwasserschutzrechtliche Zulässigkeit zu prüfen. Das zuständige Referat RO 6 - Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz - des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) ist im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

§ 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

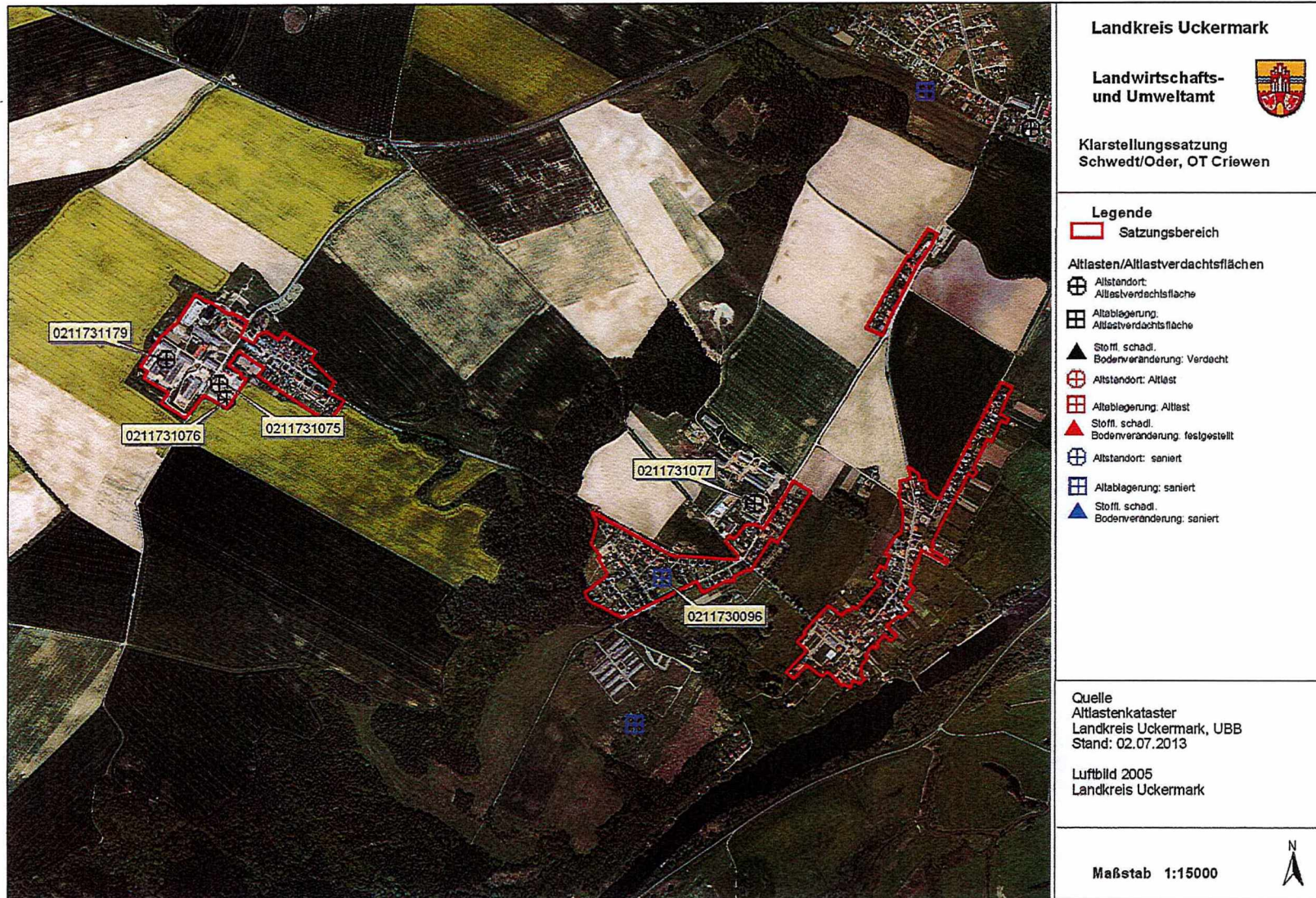
1. in gemäß Absatz 2 neu ausgewiesenen Gebieten nach § 30 des Baugesetzbuchs den Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen oder
2. ihrer Bauart nach so beschaffen sind, dass die Einhaltung der Voraussetzungen des Satzes 1 gewährleistet ist.

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.



Anlage

Auszug aus dem
Altlastenkataster
des Landkreises
Uckermark

mit Darstellung
der Altlastenverdachts-
flächen
im Ortsteil Criewen