

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **315/12**

Der Bürgermeister
Fachbereich: 3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 11. Juli 2012

zur Vorberatung an:

- Hauptausschuss
 Finanzausschuss
 Stadtentwicklungs-, Bau- und Wirtschaftsausschuss
 Kultur-, Bildungs- und Sozialausschuss
 Bühnenausschuss
 Ortsbeiräte/Ortsbeirat: Zützen

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 13. September 2012

Betreff: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zützen

Beschlussentwurf:

1. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder billigt den Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zützen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und der Begründung.
2. Die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beauftragt den Bürgermeister den Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zützen gemäß § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich auszulegen und die Behörden sowie die sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gemäß § 4 Abs. 2 BauGB zu beteiligen.

Finanzielle Auswirkungen:

- keine im Ergebnishaushalt im Finanzhaushalt
 Die Mittel sind im Haushaltsplan eingestellt. Die Mittel werden in den Haushaltsplan eingestellt.
Produktkonto: Haushaltsjahr:

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

- Die Mittel stehen nicht zur Verfügung.
 Die Mittel stehen nur in folgender Höhe zur Verfügung:
 Mindererträge/Mindereinzahlungen werden in folgender Höhe wirksam:

Deckungsvorschlag:

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am
Der Hauptausschuss hat in seiner Sitzung am

den empfohlenen Beschluss mit Änderung(en) und Ergänzung(en) gefasst nicht gefasst.

F.d.R.d.A.

Begründung:

Für die Gemeinde Zützen, heute ein Ortsteil der Stadt Schwedt/Oder, wurde 1995 eine Abrundungssatzung erarbeitet die aber nicht rechtskräftig wurde.

Die Stadt Schwedt/Oder hat sich entschieden, die nicht rechtskräftige Abrundungssatzung nicht weiter zu verfolgen, weil sich der Ortsteil Zützen mit der Zeit baulich weiterentwickelt hat, wodurch Außenbereichsgrundstücke nach anderen Gesichtspunkten zu beurteilen sind, wie noch 1995.

Zur Sicherung einer geordneten, städtebaulich/dorfplanerischen Situation innerhalb des Dorfgebietes Zützen mit seiner Abgrenzung zum Außenbereich und um eine nachvollziehbare Rechtssicherheit für Grundstückseigentümer, Bauwillige sowie Behörden herzustellen, hat die Stadt Schwedt/Oder den Ortsteil Zützen neu untersuchen und bewerten lassen.

Im Ergebnis dieser Untersuchung wurde der vorliegende Entwurf der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zützen erarbeitet.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über den Vorentwurf unterrichtet und beteiligt und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der vorliegende Entwurf wurde auf Grundlage der abgegebenen Äußerungen und eingegangenen Stellungnahmen fortgeschrieben. Nach der Beschlussfassung über den Entwurf wird dieser gemäß § 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats erneut ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben.

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN UND HINWEISE

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN

1. Innerhalb der Entwicklungfläche beträgt das Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingeleitet werden darf.
 Bauregeln § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauVVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 15 BauVVO

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Bauutzungsverordnung sind in der Entwicklungfläche auf den nicht überbauten Grundstücksflächen in einer Tiefe von 0,3 m, gemessen vom Flurstück 212 der Flur 1, Osmarkung Zützen, unzulässig.
 Bauregeln § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauVVO

HINWEIS ZUM ARTENSCHUTZ

Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Entwicklungfläche ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Vorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) 2009 für besondere geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 46 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

HINWEIS ZUR VEREINBARKEIT DER INNENBEREICHSGRENZUNG MIT DEM LANDSCHAFTSCHUTZGEBIET

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Konzeptions- und Entwicklungsplanung in der Überprüfung durch den Verordnungsgeber. Die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" gelegene Grenze der Klärstellung ist gemäß der Mitteilung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vom 30.07.2012 nicht im Widerspruch zum Schutzzweck dieses Landschaftsschutzgebietes.

PLAN IM MASSSTAB 1 : 2.000



PLANGRUNDLAGE
 ALK Stand Oktober 2010

HINWEIS AUF ALTLASTENVERDACHT

- (A1) Standort einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Tankstelle
 Landkreis Uckermark; Altlastenkataster-Nr. 021173 1078
- (A2) Standort einer ehemals landwirtschaftlich genutzten Werkstatt
 Landkreis Uckermark; Altlastenkataster-Nr. 021173 1079
- (A3) Standort einer Vakuum pumpenanlage
 Landkreis Uckermark; Altlastenkataster-Nr. 021173 1263

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN

- Liegenschaftskataster mit Flur- und Flurstücksgrenzen mit ihren Bezeichnungen / Nummerierungen
- Gebäude mit Hausnummern
- Geltungsbereich der 6. Änderung des Bebauungsplans Nr. 1 "Wohngebiet Kirschallee" der Gemeinde Zützen (in Kraft getreten am 27.06.2001)
- Geltungsbereich des Bebauungsplans "Kornblumenweg" der Stadt Schwedt / Oder (in Kraft getreten am 13.05.2008)

SATZUNGSINHALTE (FESTSETZUNGEN)

- Grenze der Klärstellung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches
- Innenbereichsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches
- Entwicklungsfläche und ihre Grenze zum Außenbereich gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuches
- Baugrenze (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauVVO)

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

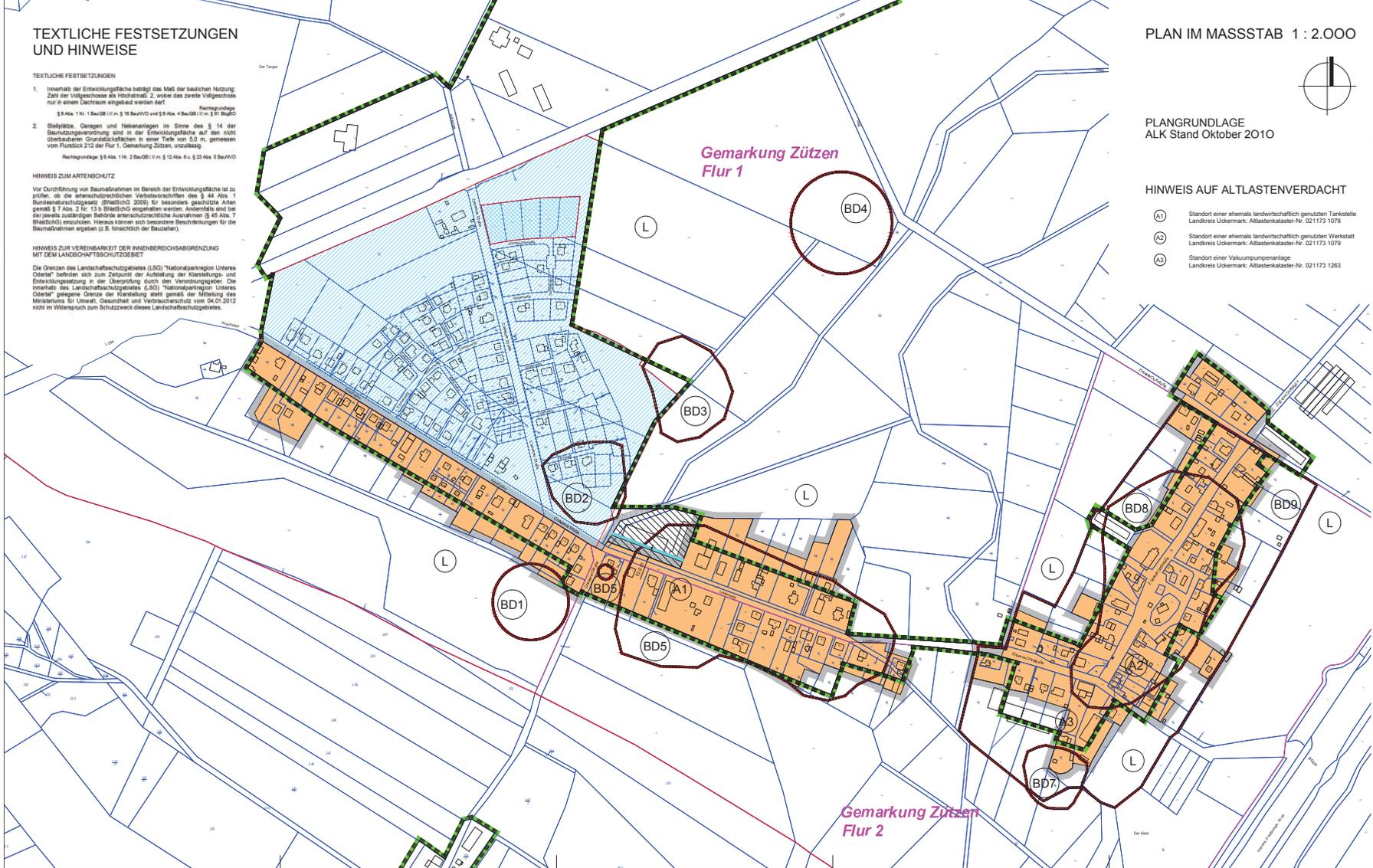
- Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts § 14 Abs. 1 Nr. 1 Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal" Verordnung vom 19.02.1998
- Bodendenkmal § 14 Abs. 1 Nr. 2
- BD 1 Nr. 140319 Siedlung Urgeschichte
- BD 2 Nr. 140322 Grab: 1945
- BD 3 Nr. 140309 Grabfeldig Bronzzeit / Eisenzeit
- BD 4 ohne Nr. Grabfeldig Bronzezeit / Eisenzeit
- BD 5 Nr. 140315 Siedlung / Grabfeldig Eisenzeit
- BD 6 Nr. 140312 Siedlung Bronzzeit / Eisenzeit
- BD 7 Nr. 140311 Turmbergfeld Mittelalter
- BD 8 Nr. 140311 Siedlung Bronzzeit / Eisenzeit
- BD 9 Nr. 140311 Ortsteil Zützen: Mittelalter / Neuzeit

**STADT SCHWEDT / ODER
 ORTSTEIL ZÜTZEN**

FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR EINEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSTEIL UNTER ENTWICKLUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

Klarstellungs- und Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB
 ENTWURF 18. JUNI 2012

Entwurfserstellung
 STEFFEN PFROGNER Stadtplaner Architekt Potsdam



STADT
SCHWEDT / ODER

ORTSTEIL
ZÜTZEN

KLARSTELLUNGS- UND ENTWICKLUNGSSATZUNG

FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR IM ZUSAMMENHANG BEBAUTE ORTSTEILE UNTER ENTWICKLUNG EINZELNER AUSSENBEREICHESFLÄCHEN

Klarstellungs- und Entwicklungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauGB

BEGRÜNDUNG zum ENTWURF
in der Fassung vom 18. Juni 2012

Erstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung

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 Zützen	7
2. Festlegung von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung)	9
2.1 Grundsätzliches	8
2.2 Ergänzungsfläche im Ortsteil Zützen	8
3 Begründung der Festsetzungen	12
3.1 Begründung der Festsetzungen zu den Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden	12
3.2 Auswertung / Abwägung	15
3.2.1 Durchführung und Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom November 2010	15
4 Auswirkungen der Festlegung von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind	18
5 Rechtsgrundlagen	19
Anlage Textliche Festsetzungen	20
Anlage Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark mit Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Zützen	21

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.¹

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.

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.

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

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

- (B) Einbeziehung von "vorderen" Teilstücken bebauter Grundstücke bis zu einer Tiefe, die durch die hinteren Nebengebäude bestimmt wird.
- (C) Einbeziehung von Baulücken, wenn sie durch die umgebende Bebauung geprägt werden und der Eindruck der Geschlossenheit vorherrschend ist.
- (D) Einbeziehung von unbebauten Grundstücksteilen hinter "Häuserzeilen", sofern die Nutzung dieser Flächen etwa als Hof, als Hausgarten oder durch geringfügige bauliche Nebenanlagen einen engen und örtlich eindeutig nachvollziehbaren Zusammenhang mit den dazugehörigen Hauptgebäuden erkennen lassen und in einer Art und Weise genutzt werden, die von der Nutzung der Hauptgebäude abhängig ist.

Kartengrundlage

Da es für den Erlass der Satzung und deren Handhabbarkeit erforderlich ist, den Innenbereich sowie darauf aufbauend auch die Abrundungsbereiche unmissverständlich zu bestimmen, müssen diese Aussagen kartographisch dokumentiert werden. Für die Erstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK mit Stand vom Oktober 2010) verwendet worden.

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).

2. Einbeziehung von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB (Entwicklungssatzung)

2.1 Grundsätzliches

Bebaute Bereiche im Außenbereich sind solche in einem bestimmten räumlichen Zusammenhang stehende Ansammlungen von Gebäuden, die einerseits keinen im Zusammenhang bebauten Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB darstellen, andererseits nach Umfang und Struktur eine bestimmte Quantität und Qualität aufweisen. Die Bereiche müssen in einer Weise bebaut sein, dass sie die Eigenart der näheren Umgebung im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB in hinreichender Weise prägen. Eine weitläufig voneinander entfernte Bebauung, die in keinem erkennbaren Zusammenhang steht und nach den Maßstäben des § 34 Abs. 1 und 2 BauGB keine vorhersehbaren baulichen Entwicklungen in den Zwischenräumen zulassen würde, kann somit nicht zum Gegenstand einer Entwicklungssatzung gemacht werden. Das Satzungsgebiet muss nach Größe und Zuschnitt, einschließlich der unbebauten, aber bebaubaren Grundstücke nach entsprechender Bebauung einen Ortsteil im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB darstellen können.

Die Festlegung von Entwicklungsflächen muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.

2.2 Entwicklungsvorschläge im Ortsteil Zützen

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB werden erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Entwicklungsfläche befindet sich nicht in und auch nicht in unmittelbarer Nähe eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

In die Entwicklungsfläche werden einbezogen:

Gemarkung Zützen / Flur 1 / Flurstück 194/4 (teilweise) und Flurstück 210

Die Entwicklungsfläche hat eine Größe von ca. 6.400 m² und ist durch die südlich tangierende Gemeindestraße "Lindenweg" erschlossen.

Die Entwicklungsfläche im Ortsteil Zützen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch ausgedehnte Waldflächen,
- im Westen durch den mit Gehölzen bewachsenen Kellerberg und einem davor liegenden nach Norden führenden unbefestigten Erschließungsweg,
- im Süd durch die Gemeindestraße "Lindenweg" und
- im Osten durch die angrenzende dörfliche, hauptsächlich durch Wohnnutzung geprägte Bebauungsstruktur.

Die Entwicklungsfläche ist mit zwei der landwirtschaftlichen Lagerhaltung dienenden Stallgebäuden bebaut und durch Zufahrten teilweise versiegelt. Das Gebäude parallel zur Straße weist deutliche Zeichen von Verfall auf. Das giebelständig zur Straße stehende zweite Gebäude befindet sich in einem ähnlich schlechten Bauzustand. Diese Stallanlagen sowie die nähere Umgebung mit ihren Wohn- und Stallgebäuden prägen den festgelegten Entwicklungsbereich, der damit Teil des im Zusammenhang bebauten Ortsteils wird. Die Eigenart der näheren Umgebung ist in hinreichender Weise erkennbar.

Im Flächennutzungsplan für die Gemeinde Zützen wird die "Entwicklungsfläche" als Mischbaufläche" dargestellt.

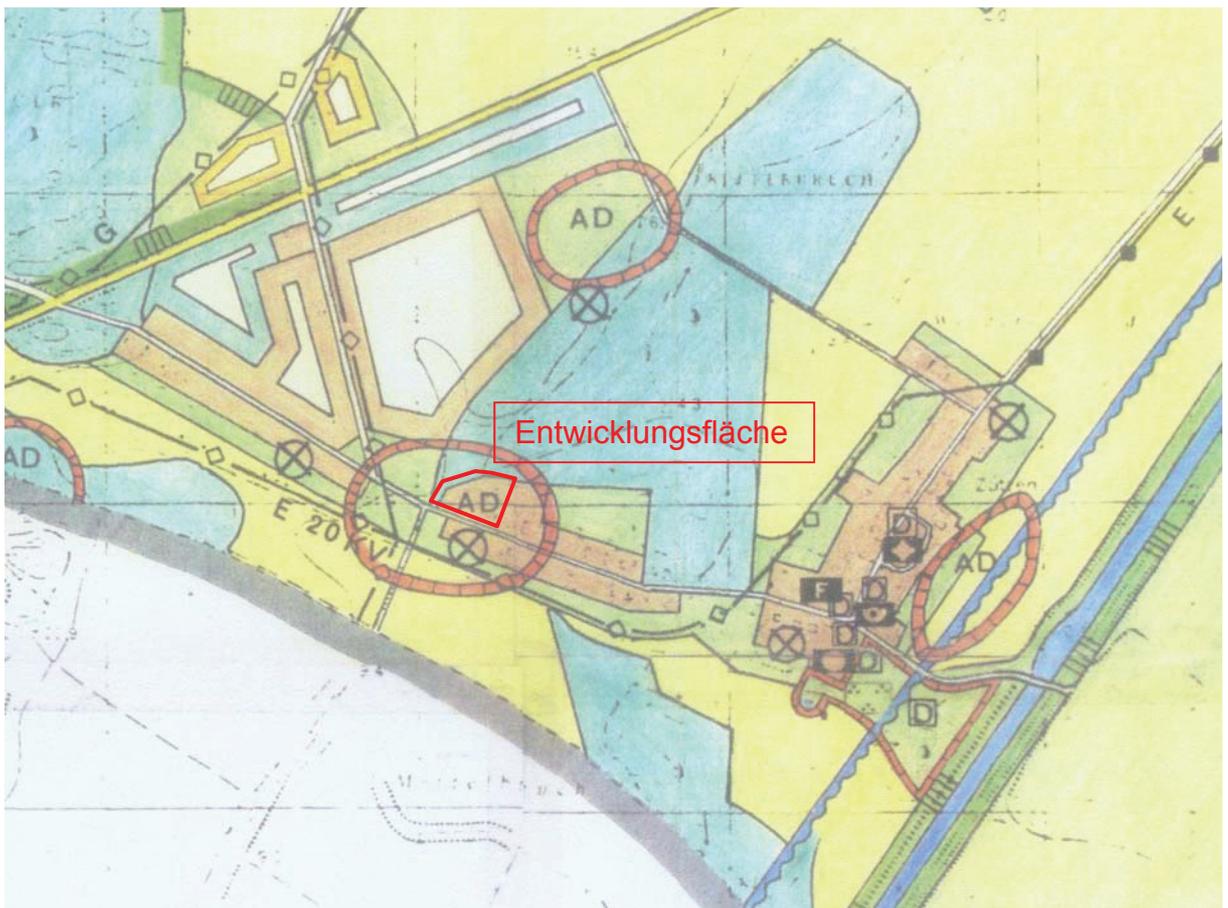


Abb. 1 Flächennutzungsplan (Ausschnitt) der Gemeinde Zützen in der Fassung von 1991 mit Darstellung der Entwicklungsfläche

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Festlegung dieser Fläche als im Zusammenhang bebauter Ortsteil nicht gefährdet. Für die Entwicklungsfläche werden aus Gründen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB durch ergänzende Festsetzungen weiter präzisiert. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen.

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

Vereinbarkeit der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung mit den Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal"

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung 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.

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).

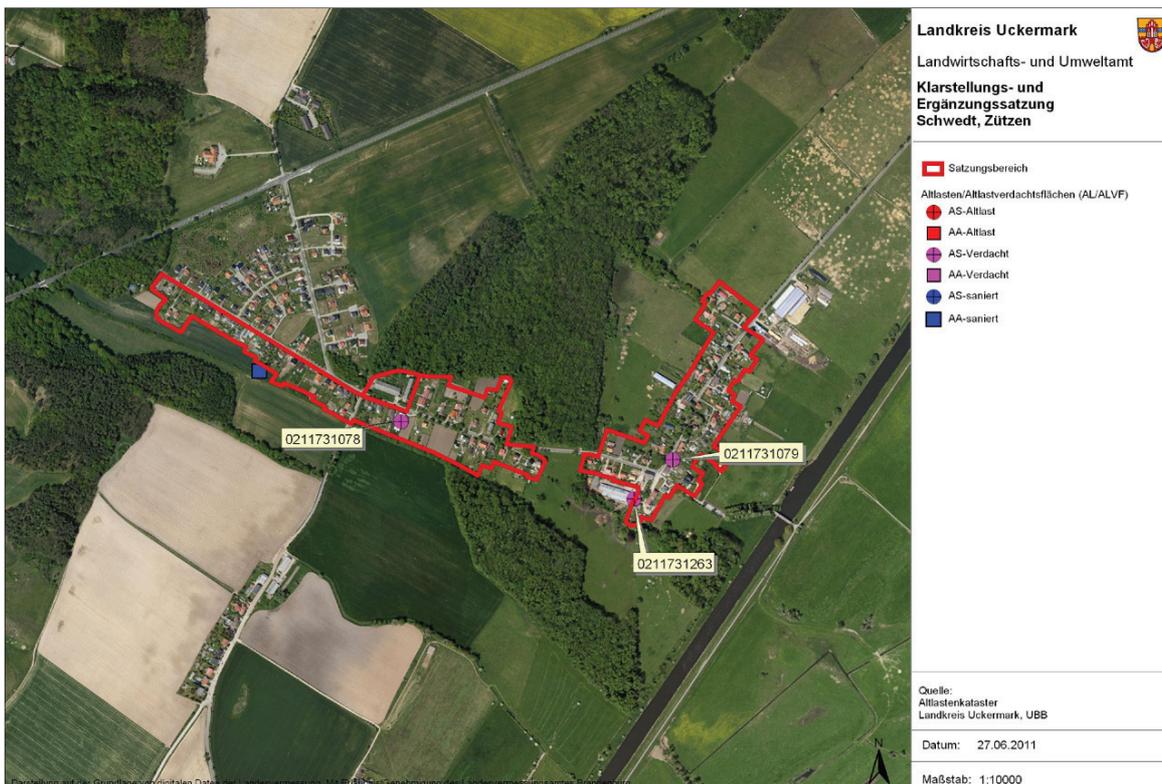


Abb. 2 Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Zützen (Originalabbildung in der Anlage)

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 Klarstellungs- und Entwicklungssatzung für den Ortsteil Zützen sind in der Denkmalliste des Landes Brandenburg in der Fassung vom 31.12.2011 folgende Bodendenkmale aufgenommen:

Lfd Nr. im Satzungsplan	Bodendenkmal-Nr. in der Denkmalliste	Kurzbezeichnung
BD 1	Nr. 140319	Siedlung Urgeschichte
BD 2	Nr. 140322	Grab 1945
BD 3	Nr. 140309	Gräberfeld: Bronzezeit / Eisenzeit
BD 4	ohne Nr.	Gräberfeld: Bronzezeit / Eisenzeit
BD 5	Nr. 140315	Siedlung / Gräberfeld: Eisenzeit
BD 6	Nr. 140312	Siedlung: Bronzezeit / Eisenzeit
BD 7	Nr. 140311	Turmhügel: Mittelalter
BD 8	Nr. 140311	Siedlung: Bronzezeit / Eisenzeit
BD 9	Nr. 140311	Ortskern Zützen: Mittelalter / Neuzeit

Für den gesamten Siedlungsbereich an der Kirschallee besteht ein Bodendenkmalverdacht.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Vorhaben

Gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) gelten für Vorhaben in Bebauungsplänen die artenschutzrechtlichen Zugriffsverbote nach Maßgabe von § 44 Abs. 5 Satz 2-5 BNatSchG. Vor diesem Hintergrund wurde die Entwicklungsfläche einer artenschutzrechtlichen Untersuchung im Hinblick auf die Arten nach Anhang IV der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (FFH-RL) und alle europäischen Vogelarten der Vogelschutzrichtlinie (VS-RL) unterzogen. Die generellen artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 BNatSchG sind folgendermaßen gefasst:

"Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören."

Werden die Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG bezüglich der europarechtlich geschützten Arten erfüllt, müssen die Ausnahmeveraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Als einschlägige Ausnahmeveraussetzungen muss nachgewiesen werden, dass:

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen;
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind;

- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird;
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt und sich nicht weiter verschlechtert (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Bei der Überprüfung auf das Vorkommen geschützter Arten auf der Entwicklungsfläche der 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."²

Dennoch ist vor Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Entwicklungsfläche zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

3. Begründung der Festsetzungen

3.1 Begründung der Festsetzungen zu den Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden

Festsetzungen der Planzeichnung

Baugrenze

Mit der Festsetzung einer 10 m vom Straßenflurstück des Lindenweges entfernt angeordneten Baugrenze wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 2 zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) auf der sich damit gebildeten nicht überbaubaren Grundstücksfläche die mindestens 5 m breite unbebaute Vorgartensituation der Grundstücke beidseitig am Lindenweg aufgegriffen. Das 10 m-Abstandsmaß resultiert aus der Fortführung der Baufluchten der Hauptgebäude auf den Grundstücken nördlich des Lindenweges.

² Schreiben des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Regionalverband Schwedt (Dr. Rotraut Gille) vom 27.03.2012

Textliche Festsetzungen

1. *Innerhalb der Entwicklungsfläche beträgt das Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.*

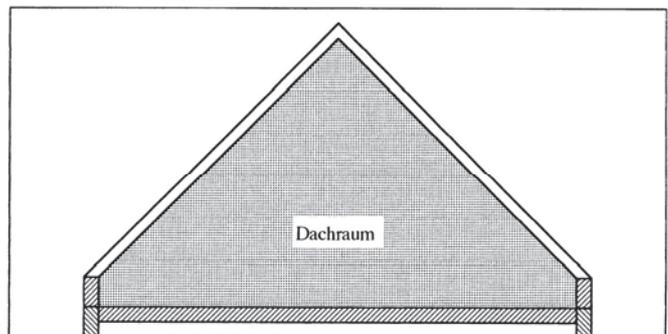
Rechtsgrundlage:

§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

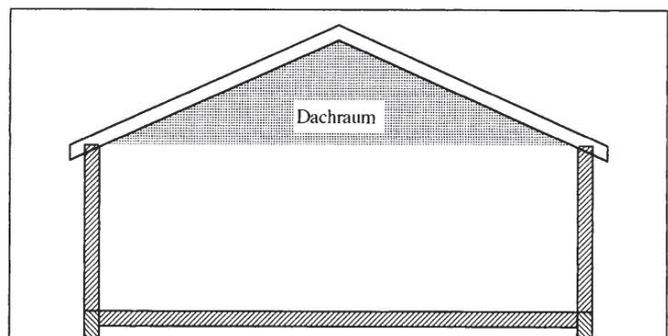
Die Festlegung einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß orientiert sich einerseits an der Vorrägung der in der unmittelbaren Nachbarschaft der Entwicklungsfläche bestehenden Bebauungen als auch an der städtebaulichen Prägung ländlicher Siedlungsstrukturen.

Die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung lassen bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht zu. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird ein zweites Vollgeschoss als Höchstmaß zugelassen, insofern es sich in einem Dachraum befindet.

Die Autoren des in der Verlagsgruppe Hüthig, Jehle, Rehm GmbH erschienenen Kommentars zur Brandenburgischen Bauordnung (35. AL August 2004, § 40 Rn 32 bis 36) verstehen unter dem **Dachraum** den Raum, der durch das Dach, bestehend aus dem Tragwerk und der Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird.³ Der Dachraum kann auch durch einen sogenannten Kniestock zwischen der Dachfläche und der Decke des obersten Geschosses erweitert sein (siehe Abb. rechts oben).



Setzt das Dach auf Außenwände auf, die bereits hinreichend hoch ein Geschoss umschließen, ohne dass noch eine eigene Geschossdecke vorhanden ist, wird als Dachraum nur noch der Raum angesehen, der durch das Dach und der gedachten Fläche zwischen den Schnittpunkten der Außenkanten der Dachflächen mit den Außenkanten der Außenwände gebildet wird (siehe Abb. rechts unten).



³ Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35, 214
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38, 271
Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.03.1989 - 2 B 4.87 -, Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift) 89, 1065

Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter **geneigten** Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform (Satteldach, Mansarddach, Pultdach, Walm-dach, asymmetrische Dächer etc.) vorliegt. Unter dem Flachdach entsteht **kein** Dachraum.

In Verbindung mit der Definition des Vollgeschossbegriffes in § 2 Abs. 4 der Brandenburgischen Bauordnung darf bei einer vorhabenbezogenen Ausschöpfung der Vollgeschosszu-lässigkeit der Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Bedachung Aufenthaltsräume gemäß der §§ 2 und 40 der Brandenburgischen Bauordnung nicht ermöglichen.

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungs-verordnung sind in der Entwicklungsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen vom Flurstück 212 der Flur 1, Gemarkung Zützen, unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Diese Festsetzung soll ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stell-plätzen, einschließlich Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunut-zungsverordnung (BauNVO) an die Straßenbegrenzung und damit in den engeren Vorgar-tenbereich verhindern. Damit wird das vorhandene Siedlungsbild aufgegriffen. Es entsteht eine einheitliche und abgestimmte städtebauliche Struktur mit von Bebauung und Versiege-lung freien Vorgartenbereichen, wie sie bereits am Lindenweg auf den ersten 5 Meter Vor-gartenzone vorhanden sind.

Hinweis zum Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Entwicklungsfläche ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Hinweis zur Vereinbarkeit der Innenbereichsabgrenzung mit dem Landschaftsschutzgebiet

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung 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.

3.2 Auswertung / Abwägung

3.2.1 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 Schifffahrtsamtes Eberswalde (WSV - Wasser- und Schifffahrtsverwaltung 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 schadloسة 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.

4 Auswirkungen der Festlegung von bebauten Bereichen im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind

Innerhalb der bebauten und im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellten Außenbereichsfläche, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauGB als im Zusammenhang bebauten Ortsteil festgelegt wird, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

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

Durch die Festlegung dieser Entwicklungsfläche wird die bebaute und im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellte Außenbereichsfläche mit den vorhandenen, teilweise nicht genutzten und deutlich vom Verfall gezeichneten Stallgebäuden für eine Innenbereichsnutzung und hier in Anwendung des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 2 BauGB⁴ einem Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)⁵ vorbereitet.

Die beidseitig am Lindenweg vorhandene und ihn dominierende städtebauliche Struktur wird mit der Festlegung der Entwicklungsfläche aufgegriffen. Nutzungen eines Dorfgebietes im

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

⁵ § 5 Dorfgebiete

- (1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.
- (2) Zulässig sind
 1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
 2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
 3. sonstige Wohngebäude,
 4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
 5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
 6. sonstige Gewerbebetriebe,
 7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
 8. Gartenbaubetriebe,
 9. Tankstellen.
- (3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 BauGB zugelassen werden.

Sinne des § 5 BauNVO sind möglich, sowohl die der bisherige landwirtschaftlichen Prägung, als auch die des Wohnens und seiner ergänzenden Dienstleistungen. Mit der Festsetzung einer 10 m vom Straßenflurstück des Lindenweges entfernt angeordneten Baugrenze wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf der sich damit gebildeten nicht überbaubaren Grundstücksfläche die breite unbebaute Vorgartensituation der Grundstücke am Lindenweg fortgeführt.

Ob artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes Teilen der Planung entgegenstehen können, ist untersucht worden. Für die Entwicklungsfläche am Lindenweg im Ortsteil Zützen ist bereits im Rahmen der Satzungsaufstellung eine Überprüfung auf das Vorkommen geschützter Arten vorgenommen worden. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass weder Gebäude, noch deren umgebende Flächen innerhalb der Entwicklungsfläche Anzeichen auf Niststätten oder Lebensräume geschützte Arten aufweisen.

Auf den Antrag auf flächenschutzrechtliche Prüfung hat das Ministerium für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, als zuständige oberste Naturschutzbehörde erklärt, dass die künftigen Festsetzungen der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung nicht im Widerspruch zum Schutzzweck des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" stehen.

5. Rechtsgrundlagen

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)

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466)

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (Planzeichenverordnung 1990 - PlanzV 90) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509)

Anlage

Textliche Festsetzungen

1. *Innerhalb der Entwicklungsfläche beträgt das Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.*

Rechtsgrundlage:
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO

2. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in der Entwicklungsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen in einer Tiefe von 5,0 m, gemessen vom Flurstück 212 der Flur 1, Gemarkung Zützen, unzulässig.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO

Hinweis zum Artenschutz

Vor Durchführung von Baumaßnahmen im Bereich der Entwicklungsfläche ist zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG 2009) für besonders geschützte Arten gemäß § 7 Abs. 2 Nr. 13 b BNatSchG eingehalten werden. Andernfalls sind bei der jeweils zuständigen Behörde artenschutzrechtliche Ausnahmen (§ 45 Abs. 7 BNatSchG) einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. hinsichtlich der Bauzeiten).

Hinweis zur Vereinbarkeit der Innenbereichsabgrenzung mit dem Landschaftsschutzgebiet

Die Grenzen des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" befinden sich zum Zeitpunkt der Aufstellung der Klarstellungs- und Entwicklungssatzung 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.



Landkreis Uckermark



Landwirtschafts- und Umweltamt

Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung
Schwedt, Zützen

Anlage

Auszug aus dem
Altlastenkataster
des Landkreises
Uckermark

▣ Satzungsbereich

Altlasten/Altlastverdachtsflächen (AL/ALVF)

⊕ AS-Altlast

■ AA-Altlast

⊕ AS-Verdacht

■ AA-Verdacht

⊕ AS-saniert

■ AA-saniert

mit Darstellung
der Altlastenver-
dachtsflächen
im Ortsteil Zützen

Quelle:
Altlastenkataster
Landkreis Uckermark, UBB

Datum: 27.06.2011

Maßstab: