

Begründung:

Die Stadt Schwedt/Oder plant für den Ortsteil Criewen eine Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu erarbeiten. Die Zuordnung eines Grundstückes zwischen Innen- oder Außenbereich entscheidet über seine Bebaubarkeit. So gilt der Innenbereich grundsätzlich als bebaubar und der Außenbereich ist grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme privilegierter Vorhaben. Es treten immer wieder Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Grundstücken hinsichtlich der Zugehörigkeit eines Grundstückes zum Innen- bzw. Außenbereich auf. Mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wird die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich vorgenommen und festgesetzt. Für Grundstückseigentümer, Bauwillige sowie Behörden soll eine nachvollziehbare Rechtssicherheit geschaffen werden. Die Bauaufsichtsbehörde wird entlastet, da die Unsicherheiten, Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Grundstücken hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum Innen- bzw. Außenbereich schon ausgeräumt sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über den Vorentwurf unterrichtet und beteiligt sowie 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.

STADT
SCHWEDT / ODER

ORTSTEIL
CRIEWEN

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

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

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB

BEGRÜNDUNG zum ENTWURF
in der Fassung vom 17. Oktober 2012

Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

Naturschutzfachliche Begleitung

IRENE FIEDLER
Landschaftsarchitektin Berlin

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 Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)	12
2.1 Grundsätzliches	12
2.2 Ergänzungsvorschlag im Ortsteil Criewen	12
2.3 Ergänzungsfläche: Belange von Natur- und Landschaft - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	14
2.3.1 Lage und Nutzung der Ergänzungsfläche im Siedlungsgebiet	14
2.3.2 Situationsanalyse Natur und Landschaft	14
2.3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	18
3 Begründung der Festsetzungen	22
3.1 Begründung der Festsetzungen zu den Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden	22
3.2 Auswertung / Abwägung	27
3.2.1 Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 25.08.2011	27
4 Auswirkungen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil	30
5 Rechtsgrundlagen	31
Anlage Textliche Festsetzungen	32
Anlage Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark mit Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Criewen	35

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 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 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.

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 Ergänzungssatzung 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 Baugesetzbuches⁷ 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 Flurstücke 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 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. 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.

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

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 einer ehemaligen Tankstelle
(ALKAT-Nr.: 021173 1075 - Flurstücke 180/7 und 181/4, Flur 1),
3. Standort einer Werkstatt
(ALKAT-Nr.: 021173 1076 – Flurstück 181/4, Flur 1) und
4. Standort einer Milchviehanlage mit mobilem Tankwagen und Werkstatt
(ALKAT-Nr.: 021173 1077 – Flurstück 173/5, Flur 1).

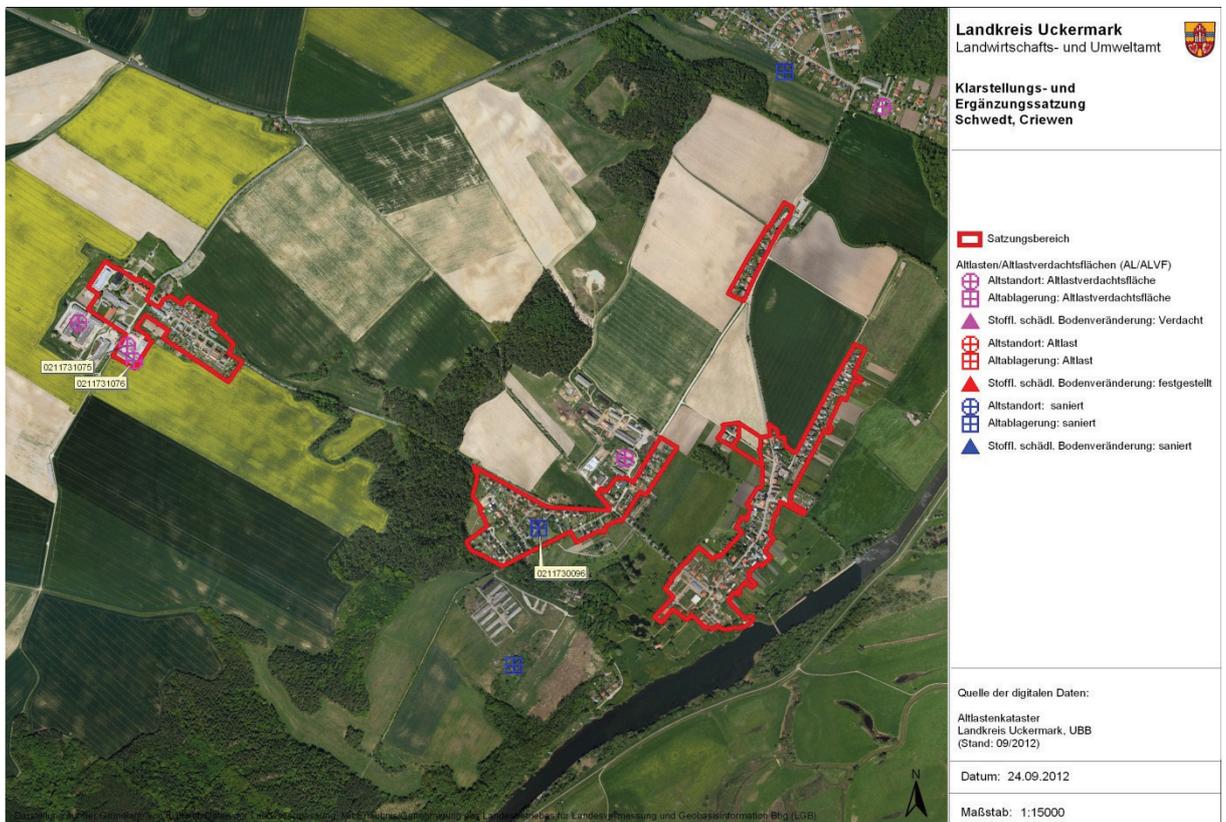


Abb. 2 Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Criewen (Originalabbildung in der Anlage)

Der Altlastenverdacht wurde an allen 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Criewen sind die bekannten Bodendenkmale nachrichtlich aufgenommen worden.

2. Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)

2.1 Grundsätzliches

Bezüglich der Vorbemerkungen wird darauf hingewiesen, dass die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den Innenbereich im Zuge einer Ergänzung nur dann gerechtfertigt werden kann, wenn dieses mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar ist. Im Zusammenhang mit einer Klarstellungssatzung hat dies zur Folge, dass die einzelnen zur Einbeziehung vorgesehenen Grundstücke durch die Umgebung so hinreichend geprägt werden, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben eindeutig nach den Innenbereichsgrundsätzen beurteilen lässt.

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

Für Satzungen gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB wird im Baugesetzbuch ausdrücklich darauf hingewiesen, dass "ergänzend die § 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden" seien. In § 1a BauGB wird die Einbeziehung umweltschützender Belange in die Abwägung geregelt. Dies beinhaltet die Erfassung der durch die Satzung verursachten Eingriffe in Natur und Landschaft sowie die Möglichkeiten zu deren Kompensation. Entsprechende Maßnahmen können gemäß § 9 Abs. 1a BauGB festgesetzt werden.

Für die Ergänzungsfläche der vorliegenden Satzung erfolgt die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung für die zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft unter Nr. 2.3 der vorliegenden Begründung.

2.2 Ergänzungsvorschlag im Ortsteil Criewen

Die in § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 BauGB aufgeführten Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB werden erfüllt.

1. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
2. Die Satzung 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.
3. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter. Die Ergänzungsfläche befindet sich nicht in und auch nicht in der Nähe eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Als Ergänzungsfläche in der Gemarkung Criewen werden in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) einbezogen:

- (Straßen-)Flurstück 121 (teilweise) der Flur 1 mit einer Fläche von ca. 474 m²,
- Flurstück 122/5 (teilweise) der Flur 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.454 m² und
- Flurstück 283 (teilweise) der Flur 1 mit einer Gesamtfläche von ca. 3.358 m².

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen selbständigen Gemeinde Criewen werden die "Ergänzungsflächen" nördlich des Schäferweges als geplante Mischbaufläche und südlich als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" dargestellt.

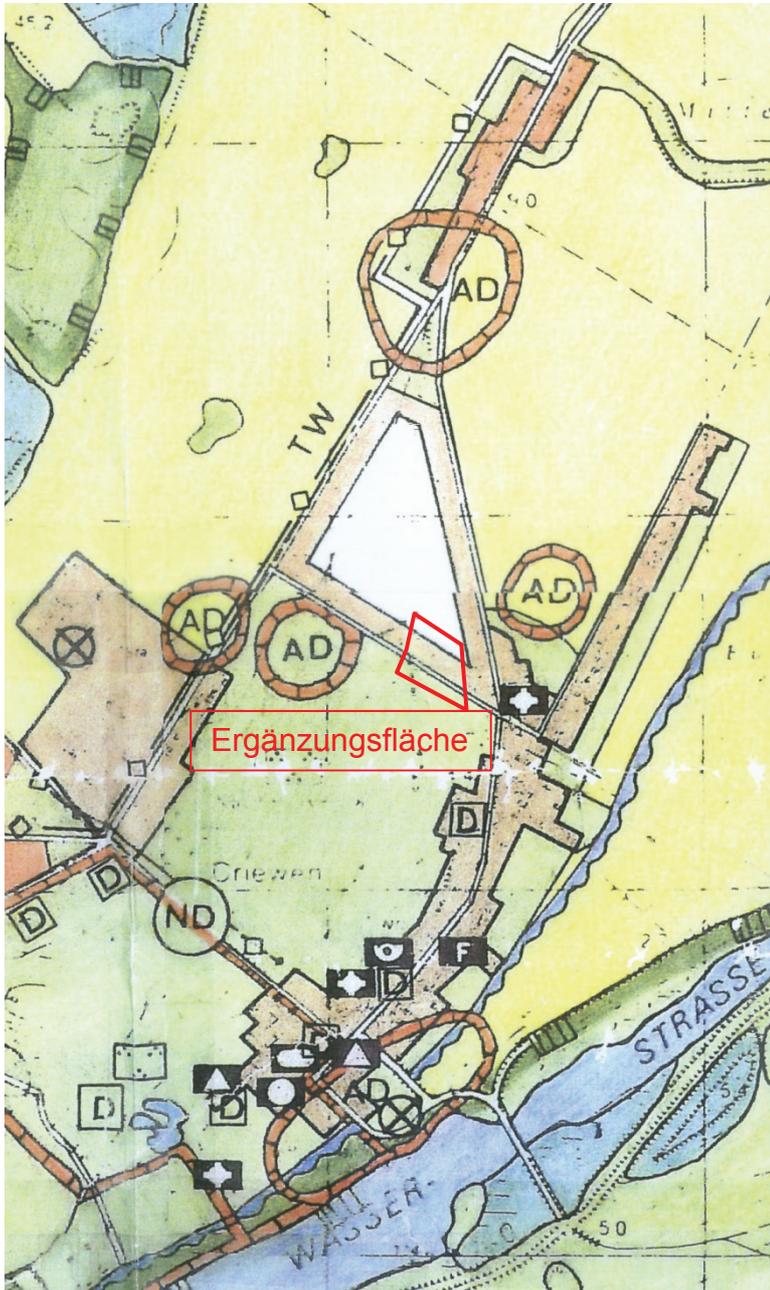


Abb. 1

Flächennutzungsplan
(Ausschnitt)
der Gemeinde Criewen

in der Fassung von 1993

mit Darstellung
der Ergänzungsfläche

Die beiden am Schäferweg, westlich der Ergänzungsflächen bestehenden Ansiedlungen sind im Flächennutzungsplan nicht dargestellt. Während die nördlich des Schäferweges gelegenen Bebauungen innerhalb der "geplanten" Mischbaufläche aufgehen, sind die südlichen von der Grünflächendarstellung überplant. Es ist davon auszugehen, dass die geringe Größe der beiden am Schäferweg, zur Aufstellung des Flächennutzungsplanes bereits vorhandenen Grundstücksbebauungen dazu geführt hat, sie nicht im Flächennutzungsplan gesondert darzustellen. Aus dieser Darstellungsschärfe wird abgeleitet, dass die Klarstellung als auch die Einbeziehung von Außenbereichsflächen in dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil nicht den Intentionen des Flächennutzungsplans entgegensteht.

Das Einbeziehen der Außenbereichsflächen verfolgt das Ziel, am Schäferweg zwischen den Straßenrandbebauungen der Bernd-von-Arnim-Straße und den zwei westlichen Grundstücksansiedlungen den Ortsgrundriss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Criewen abzurunden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Einbeziehung dieser Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) nicht gefährdet.

Für die Ergänzungsflächen 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. Ergänzend werden die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend angewandt.

Hinweis: Auf Grund der prägenden Straßenrandbebauung benachbarter Bereiche ist die Zulässigkeit von Vorhaben aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil abzuleiten.

2.3 Ergänzungsfläche: Belange von Natur- und Landschaft - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung

2.3.1 Lage und Nutzung der Ergänzungsfläche im Siedlungsgebiet

Die Ergänzungsfläche im Ortsteil Criewen wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche,
- im Osten durch den beidseitig der Bernd von Arnim Straße bebauten Siedlungsbereich des Ortsteils Criewen,
- im Süden durch eine im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" liegende, bewirtschaftete Grünlandfläche des "Nachbarbruchs" und
- im Westen durch zwei mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke.

Die Ergänzungsfläche liegt derzeit zum Teil brach bzw. wird als Teil der angrenzenden Landwirtschaftsflächen bewirtschaftet (Acker bzw. Grünland). Im Falle des Flurstückes 121 der Flur 1 in der Gemarkung Criewen wird sie als Straßenverkehrsfläche genutzt.

2.3.2 Situationsanalyse Natur und Landschaft

Naturhaushalt

Die Ergänzungsfläche befindet sich - naturräumlich betrachtet - direkt im Übergangsbereich der naturräumlichen Großeinheit der "Talsandterrassen des Unteren Odertals", welche sich großräumig im Norden der Ortslage Criewen anschließt, zur Großeinheit "Untere Odertalniederung". Der Mitteilung des Landwirtschafts- und Umweltamtes des Landkreises Uckermark wurde folgender Steckbrief Brandenburger Böden entnommen:

- "im östlichen Teil der Ergänzungsfläche überwiegen nach Bodenübersichtskarte (BÜK 300) Humusgleye und gering verbreitet Anmoorgleye aus Flusssand; verbreitet sind auch Erdniedermoore aus Torf über Flusssand; seltener Moorgleye aus flachem Torf über Flusssand anzutreffen."
- "Im westlichen Bereich des Flurstückes (westlich der Baumgruppe) sind nach BÜK 300 verbreitet vergleyte Braunerden sowie Gley-Braunerden und gering verbreitet podsolierte Braunerden und Podsol-Braunerden aus Sand über Schmelzwassersand anzutreffen."

fen. Gering verbreitet sind lessivierte, vergleyte Braunerden und vergleyte Fahlerde-Braunerden aus Sand über Lehm anzutreffen." ⁸

Oberflächengewässer sind innerhalb sowie angrenzend an die Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Die angetroffenen Böden innerhalb der Ergänzungsfläche deuten auf einen großen Grundwassereinfluss hin: Der Grundwasserflurabstand ist in diesen Bereichen vermutlich sehr gering. Detaillierte Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Aus **klimatischer** und **lufthygienischer** Sicht betrachtet, gilt das Odertal als Fläche mit besonderer Bedeutung für die Kaltluftentstehung und als bedeutende, übergeordnete Luftaustauschbahn. Den Landwirtschaftsflächen der nördlich angrenzenden Hochflächen kommt ebenfalls eine Bedeutung als Kaltluftentstehungsgebiet zu.

Biotop- und Artenschutz

Die Ergänzungsfläche wird derzeit durch folgende Biotoptypen bestimmt:

- Im Norden befindet sich eine artenarme, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (derzeit Maisanbau) - Biotoptyp 09130, die sich weit in die nördlich angrenzende Landschaft fortsetzt. Die Bedeutung der Fläche für den Biotop- und Artenschutz wird durch die intensive Bewirtschaftung (Einsatz von Düngemitteln etc.) ist eingeschränkt und daher als mittel bis gering zu bewerten.
- An die Ackerflächen schließt sich ein Streifen mit ruderaler Vegetation an, der den Übergang vom Acker zum Schäferweg bildet. Die grasgeprägte und krautige Vegetation weist auf Nährstoffeinträge hin und wird offensichtlich regelmäßig gemäht. Die Bedeutung für das Schutzgut ist aufgrund der guten Vernetzung mit den umliegenden Flächen und der geringeren Pflege- und Störungsintensität als mittel bis hoch zu bewerten.
- Innerhalb dieses Randstreifens befinden sich 5 Bestandsbäume, die den Schäferweg auf seiner nördlichen Seite begleiten. Es handelt sich um 5 Linden (*Tilia cordata*) mit guter Vitalität und tiefem Kronenansatz. Die Bäume sind in der Plangrundlage nicht mit ihrem Standort eingetragen, nach Abschreiten im Gelände dürfte der Standort jedoch zwischen Straßenbegrenzung und geplanter Baugrenze gelegen sein, so dass der Erhalt der Bäume mittels textlicher Festsetzung im Rahmen der Satzung gesichert werden kann. Die Bäume sind als wertvolle Elemente in der umgebenden Landschaft einzustufen und bieten wildlebenden Tieren Möglichkeiten als Nist- und Nahrungsstätte. Darüber hinaus befinden sich an den Bäumen zusätzliche Nisthilfen, die von entsprechenden Vogelarten genutzt werden können. Den Bestandsbäumen kommt eine große Bedeutung für das Schutzgut zu und sie sind als erhaltenswert in die Planung aufzunehmen.
- Der Schäferweg selber ist derzeit nicht versiegelt, sondern zieht sich als Schotterstraße von Nordwesten nach Südosten. Er weist keine Randbefestigungen oder zusätzliche Fußweg-Bereiche auf; auf der südlichen Seite befindet sich jedoch die Straßenbeleuchtung.
- Südlich des Schäferweges schließt eine ruderale Wiesenfläche (Biotoptyp: 051132) an, die regelmäßig gemäht wird. Diese Wiesenfläche setzt sich außerhalb des zur Ergänzungs-

⁸ Schreiben des Landwirtschafts- und Umweltamt des Landkreises Uckermark vom 19.01.2012 an die Stadt Schwedt/Oder

zung vorgesehenen Bereiches noch weit in Richtung Südwesten fort. Die Artenzusammensetzung deutet auf einen nährstoffreichen Standort hin und ist als verarmt einzustufen. Aufgrund der geringeren Pflege- und Störungsintensität kommt dieser Fläche eine größere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu: Ihr Wert ist als mittel – hoch einzustufen.

Bei den Begehungen im Zuge der Bestandserhebung wurden keine geschützten oder besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Bereich des Ergänzungsgrundstückes gefunden. Auch aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen auf dem Grundstück ist mit dem Vorkommen entsprechender Arten nicht zu rechnen. Die Stadt Schwedt/Oder hat den NABU Regionalverband Schwedt mit der Überprüfung dieser Einschätzung beauftragt. Durch den NABU wurden mehrere Begehungen der Ergänzungsfläche durchgeführt. Im Ergebnis wurden keine geschützten Pflanzenarten gefunden; Vorkommen von Brutvögeln konnten ebenfalls nicht nachgewiesen werden.⁹ Nach Zusendung der o.g. Untersuchungsergebnisse an das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV RO7) im Rahmen der Behördenbeteiligung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung, teilte das LUGV der Stadt mit Schreiben vom 28.08.2012 mit, dass auch aus Sicht des Amtes "nicht davon auszugehen ist, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten durch die Umsetzung des Vorhabens betroffen sind"¹⁰. Weitergehende Untersuchungen wurden nicht gefordert.

Orts- und Landschaftsbild

Die Ergänzungsfläche liegt beiderseits der Straße "Schäferweg", die derzeit jedoch nicht ausgebaut und als Schotterweg befestigt ist. Auf der nordöstlichen Seite des Schäferweges begleiten fünf Linden den Verlauf der Straße; eine Straßenbeleuchtung erfolgt auf der südwestlichen Straßenseite. Durch die Bepflanzung wirkt der Schäferweg, trotz seines geringen Ausbaustandards, als wichtige örtliche Verkehrsfläche. Mit Ausnahme des ruderalen Randstreifens nordöstlich der Straße, stellen die Ergänzungsflächen selbst jeweils nur einen kleinen Teil der großflächig sich in die Landschaft fortsetzenden landwirtschaftlichen Flächen (Wiese im Südwesten, Acker im Nordosten) dar.

Auswirkungen auf den Menschen: Erholung und Freizeit

Erholungsfunktionen werden von der Fläche nicht erfüllt und auch sonst gehen von der Fläche keine Auswirkungen auf die angrenzende Wohnbebauung aus.

Schutzgebiete

Im Rahmen der Beteiligung der zuständigen Träger Öffentlicher Belange zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung wurde durch die Stadt Schwedt/Oder ein Antrag auf flächenschutzrechtliche Prüfung gestellt. Nach Mitteilung des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz stehen die im Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" gelegenen Festsetzungen der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Criewen nicht im Widerspruch zum Schutzzweck dieses LSG. Ausgenommen davon ist eine als im Bauszusammenhang betrachtete, bis an die Hohensaaten-Friedrichsthaler Wasserstraße heranreichende Fläche. Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" befindet sich derzeit hinsichtlich seiner Ausgrenzung in Überarbeitung durch den Ordnungsgeber. Geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Arten sind auf der Ergänzungsfläche nicht bekannt.

⁹ Schreiben: Dr. Gille, NABU Regionalverband Schwedt vom 27.03. und 14.06.2012 an die Stadt Schwedt/Oder

¹⁰ Schreiben: Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, Regionalabteilung Ost vom 28.08.2012 an die Stadt Schwedt/Oder

Konfliktanalyse

Mit der Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den Innenbereich Criewens wird eine Überbauung dieser Fläche vorbereitet. Aus Sicht von Natur und Landschaft ergeben sich daraus Konflikte, die sich insbesondere auf die vorgesehene Versiegelung der Freifläche beziehen. Folgende Auswirkungen sind zu berücksichtigen:

- Eingriffe in den Boden- und Grundwasserhaushalt
- Verlust von Vegetationsstrukturen und deren Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tiere
- Veränderungen des Landschaftsbildes

Eingriffe in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen

Aus der Konfliktanalyse wird deutlich, dass durch die Einbeziehung der Ergänzungsfläche in den Innenbereich für einige Schutzgüter Eingriffe zu erwarten sind. Das Baugesetzbuch lässt jedoch auch bei der Festsetzung der entsprechenden Satzung die Festlegung von Maßnahmen zu, die Eingriffe vermeiden, minimieren oder kompensieren können.

Mit der Versiegelung geht die betroffene Fläche dem **Bodenhaushalt** mit seinen vielfältigen Funktionen verloren: Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,25 wird die maximal zulässige Versiegelung der ca. 6.800 m² großen Grundstücke auf 1.700 m² für den Haupt-Baukörper sowie zusätzlich 850 m² für Nebenanlagen beschränkt. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 2.550 m². Im vorliegenden Fall lässt sich die Versiegelung dieser Grundstücksfläche nicht durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück kompensieren. Es verbleiben demnach Eingriffe in das Schutzgut Boden Umfang von 2.550 m².

Bezogen auf den **Grundwasserhaushalt** ergibt sich durch die Versiegelung ein Eingriff, der zunächst dem des Bodenhaushalts entspricht. Die Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt lassen sich jedoch kompensieren, indem das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem Grundwasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt wird. Mit der Festsetzung der Befestigung von Stellplätzen, Wegen etc. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau sowie der Festsetzung der Verpflichtung zur vollständigen Versickerung des Niederschlagswassers auf dem Ergänzungsgrundstück können die Eingriffe in den Wasserhaushalt vor Ort kompensiert werden; weitere Eingriffe in den Wasserhaushalt verbleiben nicht.

Die Auswirkungen der Versiegelung auf den **Klimahaushalt** bzw. das Lokalklima sind durch den Verlust von 2.550 m² Vegetationsflächen so gering, dass für dieses Schutzgut nicht von erheblichen Beeinträchtigungen durch die Umsetzung der Planung auszugehen ist. Darüber hinaus werden mit der Festsetzung einer Mindestbepflanzung der Grundstücksflächen zusätzliche Vegetationsstrukturen geschaffen, die auch klimatisch eine ausgleichende Wirkung erzielen werden. Erhebliche Eingriffe in das Schutzgut Klima verbleiben daher nicht.

Mit der Versiegelung von 2.550 m² Grundstücksfläche werden diese Bereiche wildlebenden Pflanzen und Tieren und somit dem Schutzgut **Biotop- und Artenschutz** dauerhaft als Lebensraum entzogen. Dies stellt einen Eingriff für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz dar. Weder Maßnahmen zur Entsiegelung¹¹ noch die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen oder Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen aufgrund fehlender Flächen im vor-

¹¹ vergl. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bodenversiegelung gemäß HVE "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" Land Brandenburg, MLUV, April 2009

liegenden Fall zur Kompensation der Eingriffe in Frage. Mit der Festsetzung einer Mindestbepflanzung des Baugrundstückes werden jedoch im Rahmen der Möglichkeiten auf den Baugrundstücken neue Vegetationsstrukturen geschaffen: In der Summe werden den Festsetzungen der Satzung gemäß ca. 26 Bäume auf den Grundstücken angepflanzt, die zumindest einen Teil der Eingriffe in dieses Schutzgut kompensieren können.

Zu berücksichtigen ist zunächst der **Baumbestand** auf dem Grundstück: Es handelt sich um 5 Bestandsbäume. Die Standorte der Bäume befinden sich auf dem Flurstück des Schäferweges, also im öffentlichen Straßenraum. Die Bäume sind daher durch die Bauvorhaben auf angrenzenden Grundstücken nur indirekt betroffen. Die Festsetzung der Baugrenze nördlich des Schäferweges mit einem Abstand von 6 m zur Flurstücksgrenze dient somit dem Schutz der Bestandsbäume und stellt sicher, dass künftige Baukörper nur in ausreichendem Abstand zu den Bestandsbäumen errichtet werden können. Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass alle Bestandsbäume im Ergänzungsbereich erhalten werden. Eingriffe in den Baumbestand sind daher nicht zu erwarten.

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand sowie in das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**, wird die Erhaltung der vitalen und markanten Bestandsbäume im Straßenraum des Schäferweges textlich festgesetzt. Da sich die Standorte der Bäume in einem nicht für Bebauungen vorgesehenen Bereich befinden (Vorgartensituation in Verbindung mit dem Straßenraum), stellt diese Festsetzung keine wesentliche Einschränkung der Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit der Grundstücke dar und kann die betroffenen, markanten Laubbäume auch künftig sichern. Ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird so vermieden.

Mit der Bebauung beiderseits des "Schäferweges" geht dort zwar eine Veränderung, nicht aber eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes bzw. ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild einher. Die Beschränkung der maximalen baulichen Dichte orientiert sich mit einer GRZ von 0,25 an den angrenzenden Grundstücken, so dass für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild keine Eingriffe zu erwarten sind.

Dies gilt auch für das Schutzgut **Mensch**: Es werden keine Erholungsflächen in Anspruch genommen und es sind auch keine Beeinträchtigungen durch die spätere Nutzung des Grundstückes zu erwarten: Es sind keine Eingriffe für das Schutzgut Mensch zu erwarten.

Anhand der schutzgutbezogenen Beschreibung wird deutlich, dass ein Großteil der Eingriffe in Natur und Landschaft innerhalb der Ergänzungsfläche kompensiert werden kann. Nicht kompensierbar ist die Versiegelung des Bodens in einem Umfang von maximal 2.550 m² sowie ein Teil der Eingriffe in den Biotop- und Artenschutz durch den Verlust von Vegetationsflächen.

2.3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft

Nach § 1a des Baugesetzbuches erfolgt die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung im Zuge der Aufstellung der Bauleitpläne. Das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung wird eindeutig bestimmt. Die Behandlung der Eingriffsregelung hat hiernach abschließend auf der Ebene der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil zu erfolgen.

Die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogene Außenbereichsfläche (Ergänzungsfläche) entspricht in ihrer Eigenart den Baulücken innerhalb des klargestellten im Zu-

sammenhang bebauten Ortsteils Criewen. Sie wird durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs hinreichend geprägt.

Die künftige Nutzung dieser einbezogenen Außenbereichsfläche soll sich an der baulichen Nutzung der angrenzenden Innenbereichsgrundstücke orientieren. Mit der Festsetzung von Pflanzgeboten von Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft soll der Eingriff in Natur und Landschaft so weit wie möglich an Ort und Stelle ausgeglichen werden. Die hiermit getroffene Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft entspricht den Intentionen der § 1a und § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches.

Die Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft im Einzelnen:

Der mit der Ergänzungsfläche vorbereitete Verlust an Funktionen des **Bodenhaushaltes** wird durch die Festsetzung einer GRZ von 0,25 beschränkt. Da sich die Versiegelung dieser Grundstücksfläche nicht durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück oder in unmittelbarer Umgebung kompensieren lässt, verbleiben Eingriffe in das Schutzgut Boden im Umfang von 2.550 m². Im Zuge der Abwägung mit den anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches wird der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches gegenüber der ermittelten Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden der Vorrang eingeräumt. Die fehlenden Entsiegelungsmöglichkeiten in der Ergänzungsfläche lassen eine Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück nicht zu. Auch stehen außerhalb gelegene zu entsiegelnde Flächen nicht zur Verfügung. Den räumlichen Möglichkeiten entsprechend wird eine Mindestbepflanzung der Baugrundstücke mit Gehölzen festgesetzt: Es ist bei Umsetzung der Planung mit der Anpflanzung von ca. 26 Bäumen zu rechnen, die an ihrem jeweiligen Standort auch eine Aufwertung des Schutzgutes Boden bewirken können. Der Verzicht auf weitere Maßnahmen zur konkreten Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist unter den gegebenen Grundstücksbedingungen und aufgrund des verhältnismäßig geringen Eingriffsumfanges als sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzuschätzen.

Für die auf den **Grundwasserhaushalt** bezogene Kompensation "Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück" wird keine gesonderte Festsetzung getroffen. Bei der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird der in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) angeführte Grundsatz der Abwasserbeseitigung beachtet, wonach Niederschlagswasser ortsnah versickert, verrieselt oder direkt oder über eine Kanalisation ohne Vermischung mit Schmutzwasser in ein Gewässer eingeleitet werden soll, soweit dem weder wasserrechtliche noch sonstige öffentlich-rechtliche Vorschriften noch wasserwirtschaftliche Belange entgegenstehen. Die Planung berücksichtigt die Bewirtschaftungsregelung des Grundwassers des § 54 Abs. 4 Brandenburgisches Wassergesetzes (BbgWG), wonach das Niederschlagswasser zu versickern sei, soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen.

Die Stadt Schwedt/Oder hat im Jahre 2002 eine Oberflächenentwässerungssatzung zur Regelung der Oberflächenentwässerung von Grundstücken und Straßen sowie deren Anschluss an die öffentliche Regenwasserkanalisation erlassen. Diese Satzung regelt die Oberflächenentwässerung, somit das Sammeln, Fortleiten, Einleiten, Versickern und Verrieseln von Niederschlagswasser. Darüber hinaus gilt auch § 7 Abs.1 der Brandenburgischen Bauordnung (BbgBO), wonach die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Das anfallende Nieder-

schlagswasser der einzelnen Baufelder soll somit über die belebte Bodenzone versickert werden.

Dagegen wird die Befestigung von Stellplätzen, Wegen etc. in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau in einer textlichen Festsetzung in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung aufgenommen.

Der mit der Ergänzungsfläche vorbereitete Eingriff in das Schutzgut **Biotop- und Artenschutz** kann durch die textliche Festsetzung einer Mindestbepflanzung des Baugrundstückes teilweise kompensiert werden. Im Zuge der Abwägung mit den anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches wird der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches gegenüber einer vollständigen Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz der Vorrang eingeräumt. Die geringe Grundstücksgröße lässt eine vollständige Kompensation auf dem eigenen Grundstück nicht zu. Die Bestimmung externer Kompensationsflächen wird im vorliegenden Fall als unverhältnismäßig eingeschätzt. Die mit der textlichen Festsetzung für die Ergänzungsfläche erzielte Teilkompensation stellt unter den gegebenen Grundstücksbedingungen eine sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange dar.

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 Ergänzungsfläche 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 Ausnahmenvoraussetzungen des § 45 Abs. 7 BNatSchG erfüllt sein. Als einschlägige Ausnahmenvoraussetzungen 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).

Im Auftrag der Stadt Schwedt / Oder fanden im ersten Halbjahr 2012 durch den Naturschutzbund Deutschland, Regionalverband Schwedt e.V. zwei Überprüfungen auf das Vorkommen geschützter Arten auf der Ergänzungsfläche der in Aufstellung befindlichen Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Criewen statt.

Das Ergebnis der ersten, im März 2012 vorgenommenen Überprüfung ist wie folgt zusammengefasst worden: "Es handelt sich um eine artenarme Grünlandfläche, die zur Mahd/Beweidung genutzt wird. Geschützte Pflanzenarten waren nicht nachweisbar. Ob diese Fläche von bestimmten Vogelarten wie z. B. Lerchen zur Brutzeit genutzt werden, kann aber z. Z. nicht beurteilt werden."¹² Daraufhin erfolgten am 06. und 12. Juni 2012 zwei weitere Begehungen, die das Vorkommen von Brutvögeln nicht nachweisen konnten.¹³

Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) nimmt im Rahmen der Behördenbeteiligung im Aufstellungsverfahren zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung die Belange des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) wahr. Im Zuge der erneuten, im August 2012 durchgeführten Beteiligung des LUGV mit den artenschutzrechtlichen Überprüfungsergebnissen geht es nicht davon aus, dass Fortpflanzungs- und Ruhestätten besonders geschützter Arten durch die Umsetzung des (Plan-)Vorhabens betroffen sind.

¹² Schreiben des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Regionalverband Schwedt (Dr. Rotraut Gille) vom 27.03.2012

¹³ Schreiben des Naturschutzbundes Deutschland (NABU), Regionalverband Schwedt (Dr. Rotraut Gille) vom 14.06.2012

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 der 5 bzw. 6 m vom Straßenflurstück des Schäferweges entfernt angeordneten vorderen Baugrenzen 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 vorhandene unbebaute Vorgartensituation der westlichen Grundstücke beidseitig am Schäferweg aufgegriffen und fortgeführt. Diese städtebauliche Aufnahme eines hochbaulichen Abstandes zur öffentlichen Erschließungsstraße sichert auf der nördlichen Seite des Schäferweges auch einen naturschutzfachlich erforderlichen Schutzabstand hochbaulicher Anlagen zu den fünf straßenbegleitenden Einzelbäumen.

In einem Abstand von 16 m zur jeweiligen vorderen sind die hinteren Baugrenzen bestimmt worden. Auch sie nehmen Bezug auf vorhandene Bebauungstiefen der westlich benachbarten Grundstücks(haupt-)bebauungen sowie auf die im Ortsteil Criewen ausgeprägten Straßenrandbebauungen der Hauptgebäude. Ein Zerfransen des Siedlungsrandes durch weiter hinten in den Grundstücken platzierte Hauptgebäude soll ausgeschlossen sein. Es wäre auch nicht im Sinne einer behutsamen, die historische Siedlungsstruktur aufgreifenden baulichen Fortentwicklung in den Landschaftsraum hinein. Die Tiefe der mit den Baugrenzen gebildeten überbaubaren Grundstücksflächen lassen jedoch hinreichend individuelle Bebauungen zu. Der weitere Beurteilungsrahmen der Zulässigkeit von Vorhaben ist aus dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil abzuleiten.

Textliche Festsetzungen

1. *Innerhalb der Ergänzungsfläche beträgt das Maß der baulichen Nutzung:*
 - *Grundflächenzahl (GRZ): 0,25*
 - *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.*

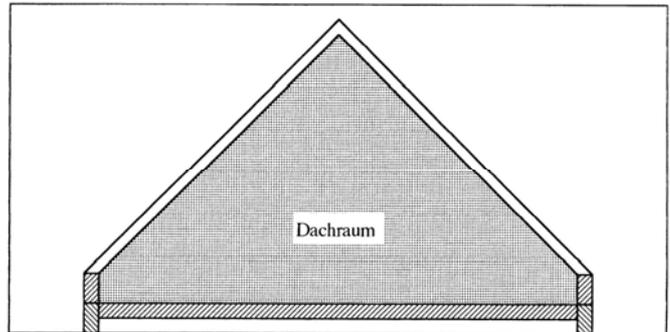
Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nur dann zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die den beiden Ergänzungsflächen nördlich und südlich des Schäferweges durch ihre Umgebung vorgegebene bauliche Nutzung in Art und Maß führt zu der bestimmten standortbezogenen geringen städtebaulichen Dichte. Diese wird mit der festgesetzten GRZ von 0,25 eindeutig bestimmt.

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

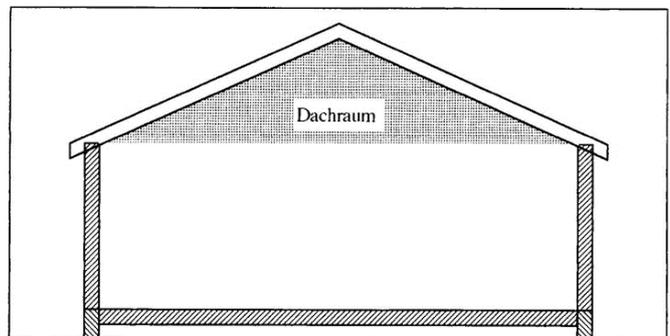
Die Regelungen der Brandenburgischen Bauordnung lassen bei einer planungsrechtlichen Festsetzung einer Eingeschossigkeit ein ausgebautes Dachgeschoss nicht zu. Um jedoch eingeschossige mit ausgebautem, steilem Dach ausgebildete Gebäude zu ermöglichen, wird

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.¹⁴ 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).



Wesentlich ist, dass ein Dachraum nur unter **geneigten** Dachflächen vorhanden sein kann, unabhängig davon, welche spezielle Dachform (Satteldach, Mansarddach, Pultdach, Walmdach, 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 Vollgeschosszulässigkeit der Hohlraum zwischen der obersten Decke und der Bedachung Aufenthaltsräume gemäß der §§ 2 und 40 der Brandenburgischen Bauordnung nicht ermöglichen.

2. *Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstreppe und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig.*

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen

¹⁴ 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

einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

Der Begriff "Hauseingangstreppe" steht stellvertretend für alle Treppen und andere untergeordnete Bauteile, die Zugang zu einem Gebäude ermöglichen oder Teile des Zugangs sind. Beispielsweise gehören dazu Kellertreppen, Stufen und Podeste und jeweils auch deren Überdachungen. In der Festsetzung ist die Zulässigkeit des Vortretens von Terrassenüberdachungen nicht aufgeführt. Es ist nicht unüblich, dass Terrassen in, den Gebäude dominierenden Längen oder sogar in der gesamten Länge der zugehörigen Gebäudeaußenwand ausgebildet werden. In solchen Fällen gehen von den Überdachungen der Terrassen derart dominante Wirkungen aus, die der mit den Baugrenzen und Baulinien bestimmten städtebaulichen Ordnung und Struktur entgegenstehen.

- 3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in der Ergänzungsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Grenze des Straßenflurstückes 121 der Flur 1, Gemarkung Criewen, und der jeweiligen vorderen Baugrenze unzulässig.*

Diese Festsetzung soll ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von Stellplätzen, einschließlich Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) an die Straßenbegrenzung und damit in den engeren Vorgartenbereich hinein unterbinden. Damit wird das die Ergänzungsflächen mitprägende, vorhandene Siedlungsbild der beiden westlichen bebauten Grundstücke am Schäferweg aufgegriffen. Es entsteht eine einheitliche und abgestimmte städtebauliche Struktur mit von Bebauung und Versiegelung freien Vorgartenbereichen.

- 4. Mit Ausnahme öffentlicher Erschließungsanlagen ist innerhalb der Ergänzungsfläche eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.*

Der Grad der Versiegelung des Bodens ist mitentscheidend für die allgemein sinkenden Grundwasserstände und der damit einhergehenden Verschlechterung des natürlichen Wasserhaushaltes. Wasser- und Luftdurchlässigkeit der oberen Bodenschicht sind eine wichtige Voraussetzung für einen intakten Wasserhaushalt. Damit wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein wasser- und luftaufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora. Die Festsetzung zur wasserdurchlässigen Befestigung der Grundstücksfreiflächen und der Ausschluss vollständig bodenversiegelter Beläge tragen zu einer positiven Entwicklung des Grundwassers hinsichtlich Qualität und Quantität bei.

Die Bestimmung, dass öffentliche Erschließungsanlagen von dieser Regelung ausgenommen sein sollen, resultiert aus den tiefbauseitigen Anforderungen der Ausbildung von Erschließungsstraßen. Die getroffene Ausnahmeregelung lässt jedoch auch eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau zu.

Bei der Planung des Regenwasserkonzeptes für einen ggf. erforderlichen Ausbau des Schäferweges als Erschließungsstraße sind bezüglich des einzuleitenden Niederschlagswassers

neben anzustellenden bodengutachterlichen Untersuchungen auch die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (ATV-DVWK-M 153) zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der Versickerungsbedingungen des anstehenden Bodens besteht neben der Regenwasserversickerung über Tiefbeete (Mulden) auch die der über sickerfähiges Pflaster.

Beide Varianten der Regenwasserversickerung bedürfen einer wasserrechtlichen Erlaubnis der Unteren Wasserbehörde.

5. *Die nicht überbebauten Flächen der Ergänzungsfläche sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Obstbaum je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche zu pflanzen. Für die Mindestbepflanzung ist alternativ je Obstbaum die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke von 10 m Länge zulässig. Pflanzliste:*

Sträucher:

<i>Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)</i>	<i>Rosa canina agg. (Hunds-Rose)</i>
<i>Corylus avellana (Haselnuss)</i>	<i>Rosa corymbifera (Hecken-Rose)</i>
<i>Crataegus laevigata agg.</i> <i>(Zweigriffliher Weißdorn)</i>	<i>Rosa rubiginosa (Wein-Rose)</i>
<i>Crataegus monogyna (Eingriffliher Weißdorn)</i>	<i>Rosa tomentosa (Filz-Rose)</i>
<i>Carpinus betulus (Hainbuche)</i>	<i>Rubus caesius (Kratzbeere)</i>
<i>Euonymus europaea (Gem. Spindelstrauch)</i>	<i>Salix caprea (Salweide)</i>
<i>Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)</i>	<i>Salix cinerea (Graue Weide)</i>
<i>Prunus spinosa (Schlehe)</i>	<i>Sambucus nigra</i> <i>(Schwarzer Holunder)</i>

Bäume: Alle Arten an Obstgehölzen

Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume, mit folgendem Mindeststammumfang anrechenbar:

- *Obstbäume: Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm), Stammumfang auf halber Stammhöhe mindestens 12 cm.*

Für die Pflanzenqualität sowie die Pflanzdichte von Sträuchern und Hecken gelten folgende Mindestanforderungen:

- *Pflanzdichte durchschnittlich mindestens 1 Strauch pro lfd. Meter*
- *80 cm -100 cm Höhe, je nach Art.*

Die Festsetzung der Verwendung standortgerechter Gehölze dient einer Aufwertung der Gehölzpflanzungen in Ihrer Bedeutung als Lebensraum für wildlebende Tier- und Pflanzenarten. Die bevorzugte Verwendung von Obstgehölzen dient der Sicherung des Obstcharakters der Siedlungsflächen und einer Aufwertung der Funktionen des Biotop- und Artenschutzes. Mit der Festlegung der Mindestgrößen und -qualitäten der Gehölze soll die Wirksamkeit der Pflanzungen für den Naturhaushalt, den Biotop- und Artenschutz sowie das Landschaftsbild schon innerhalb der ersten Jahre nach der Pflanzung gesichert werden.

Die Durchgrünung soll in Anlehnung an vorhandene siedlungstypischen Obst- und Nutzgärten erfolgen. Hier ist ein möglichst hoher Anteil an Obstgehölzen alter, ortstypischer Sorten zu verwenden.

6. *Die vorhandenen Bestandsbäume innerhalb der Ergänzungsfläche sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten.*

Die Bestandsbäume sind als wertvolle Landschaftsbestandteile sowohl für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz als auch für das Orts- und Landschaftsbild von großer Bedeutung. Darüber hinaus erfüllen sie positive Aufgaben für die Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie für das Lokalklima. Ihr Erhalt und die künftige Entwicklung dieser wertvollen Landschaftsbestandteile dienen somit der Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Da für die Baumbestände keine Vermessung vorliegt, wurden ihre Standorte mittels Luftbildauswertung und Ortsbegehung eingeschätzt. Sie können jedoch im Plan aufgrund fehlender exakter Lageeinordnung nicht zeichnerisch festgesetzt werden. Die textliche Festsetzung erfüllt jedoch denselben Zweck. Mit der Festsetzung der Baugrenzen nördlich des Schäferweges wird den Bestandsbäumen ein Entwicklungsraum gesichert, der nachhaltig die Erhaltung der Bäume in ausreichendem Abstand zur künftigen Bebauung sichert.

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

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 25.08.2011

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 Trinkwasserver- 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 (Diensthundausbildung) 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 Was-

serstraße besteht keine Betroffenheit durch die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung. Die Hinweise, dass durch die Satzungsgrenzen die Belange der Unterhaltung an der Bundeswasserstraße 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 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.

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.

4 Auswirkungen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebaute Ortsteil

Innerhalb der nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogenen Außenbereichsflächen 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 der Ergänzungsflächen wird die in Anwendung des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 2 BauGB¹⁵ einem Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹⁶ vorbereitet.

¹⁵ (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.

¹⁶ § 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.

Die am Schäferweg vorhandene und ihn dominierende städtebauliche Nutzungsstruktur entspricht der eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO. Mit der Festsetzung von 5 bzw. 6 m vom Straßenflurstück des Schäferweges entfernt angeordneten vorderen Baugrenzen wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den sich damit gebildeten nicht überbaubaren Grundstücksflächen die breite unbebaute Vorgartensituation der westlichen Grundstücke am Schäferweg fortgeführt.

Ob artenschutzrechtliche Verbote gemäß § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes Teilen der Planung entgegenstehen können, ist untersucht worden. Für die Ergänzungsfläche am Schäferweg im Ortsteil Criewen ist bereits im Rahmen der Satzungsaufstellung 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.

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

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 Ergänzungsfläche beträgt das Maß der baulichen Nutzung:
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,25
 - 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. Bei Baugrenzen ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO*
3. Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind in der Ergänzungsfläche auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen der Grenze des Straßenflurstückes 121 der Flur 1, Gemarkung Criewen, und der jeweiligen vorderen Baugrenze unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO*
4. Mit Ausnahme öffentlicher Erschließungsanlagen ist innerhalb der Ergänzungsfläche eine Befestigung von Wegen und Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB*
5. Die nicht überbebauten Flächen der Ergänzungsfläche sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Obstbaum je angefangene 100 m² zulässige Grundfläche zu pflanzen. Für die Mindestbepflanzung ist alternativ je Obstbaum die Pflanzung einer freiwachsenden Hecke von 10 m Länge zulässig. Pflanzliste:

Sträucher:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Rosa canina agg. (Hunds-Rose)
Corylus avellana (Haselnuss)	Rosa corymbifera (Hecken-Rose)
Crataegus laevigata agg. (Zweigriffliher Weißdorn)	Rosa rubiginosa (Wein-Rose)
Crataegus monogyna (Eingriffliher Weißdorn)	Rosa tomentosa (Filz-Rose)
Carpinus betulus (Hainbuche)	Rubus caesius (Kratzbeere)
Euonymus europaea (Gem. Spindelstrauch)	Salix caprea (Salweide)
Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)	Salix cinerea (Graue Weide)
Prunus spinosa (Schlehe)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)

Bäume: Alle Arten an Obstgehölzen

Auf sämtliche Festsetzungen sind nur Bäume, mit folgendem Mindeststammumfang anrechenbar:

- Obstbäume: Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm), Stammumfang auf halber Stammhöhe mindestens 12 cm.

Für die Pflanzenqualität sowie die Pflanzdichte von Sträuchern und Hecken gelten folgende Mindestanforderungen:

- Pflanzdichte durchschnittlich mindestens 1 Strauch pro lfd. Meter
- 80 cm -100 cm Höhe, je nach Art.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. Abs. 1a BauGB

6. Die vorhandenen Bestandsbäume innerhalb der Ergänzungsfläche sind zu schützen und dauerhaft zu erhalten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a i. V. m. Abs. 1a BauGB*

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

Hinweis zum Hochwasserschutz

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

§ 76 WHG Überschwemmungsgebiete an oberirdischen Gewässern (Auszug)

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

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

§ 78 WHG Besondere Schutzvorschriften für festgesetzte Überschwemmungsgebiete (Auszug)

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Anlage

Auszug aus dem
Altlastenkataster
des Landkreises
Uckermark

mit Darstellung
der Altlastenver-
dachtsflächen
im Ortsteil Criewen

<p>Landkreis Uckermark Landwirtschafts- und Umweltamt</p> <p>Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schwedt, Criewen</p>	<p>Satzungsbereich</p> <p>Altlasten/Altlastverdachtsflächen (AL/ALVF)</p> <p>Altstandort: Altlastverdachtsfläche</p> <p>Altablagung: Altlastverdachtsfläche</p> <p>Stoffl. schädli. Bodenveränderung: Verdacht</p> <p>Altstandort: Altlast</p> <p>Altablagung: Altlast</p> <p>Stoffl. schädli. Bodenveränderung: festgestellt</p> <p>Altstandort: saniert</p> <p>Altablagung: saniert</p> <p>Stoffl. schädli. Bodenveränderung: saniert</p>	<p>Quelle der digitalen Daten: Altlastenkataster Landkreis Uckermark, UBB (Stand: 09/2012)</p> <p>Datum: 24.09.2012</p> <p>Maßstab: 1:15000</p>
--	--	---



<p>Landkreis Uckermark Landwirtschafts- und Umweltamt</p> <p>Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Schwedt, Criewen</p>	<p>Anlage Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark</p> <p>mit Darstellung der Altlastenverdachtsflächen im Ortsteil Criewen</p> <p>Satzungsbereich</p> <p>Altlasten/Altlastverdachtsflächen (AL/ALVF) Altstandort: Altlastverdachtsfläche Altablagung: Altlastverdachtsfläche Stoffl. schädli. Bodenveränderung: Verdacht Altstandort: Altlast Altablagung: Altlast Stoffl. schädli. Bodenveränderung: festgestellt Altstandort: saniert Altablagung: saniert Stoffl. schädli. Bodenveränderung: saniert</p>	<p>Quelle der digitalen Daten: Altlastenkataster Landkreis Uckermark, UBB (Stand: 09/2012)</p> <p>Datum: 24.09.2012</p> <p>Maßstab: 1:15000</p>
--	--	---