

STADT
SCHWEDT / ODER

ORTSTEIL
VIERRADEN

**1. ÄNDERUNG
DER KLARSTELLUNGS- U. ABRUNDUNGSSATZUNG**

**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
in der Fassung vom 20. März 2012

Erstellung der Klarstellungssatzung

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 Vierraden	7
2 Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)	8
2.1 Grundsätzliches	8
2.2 Ergänzungsfläche im Ortsteil Vierraden	8
2.3 Ergänzungsfläche: Belange von Natur- und Landschaft - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	9
2.3.1 Lage und Nutzung der Ergänzungsfläche im Siedlungsgebiet	9
2.3.2 Situationsanalyse Natur und Landschaft	9
2.3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	13
3 Begründung der Festsetzungen	16
3.1 Begründung der Festsetzungen zu den Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden	16
3.2 Auswertung / Abwägung	18
3.2.1 Durchführung und Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom November 2010	18
3.2.2 Durchführung und Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom September 2011 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	19
4 Auswirkungen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil	21
5 Rechtsgrundlagen	22
Anlage Textliche Festsetzungen	23
Anlage Ergänzungsfläche mit dem Baumbestand	

Vorbemerkungen

Das geltende Bauplanungsrecht erkennt an, dass die städtebauliche Ordnung nicht lückenlos durch Bebauungspläne geregelt werden kann. Zwar bringt das Baugesetzbuch deutlich zum Ausdruck, dass nur durch eine ausgewogene Bauleitplanung eine geordnete städtebauliche Entwicklung vorbereitet, festgesetzt und damit verbindlich gesichert werden kann, es bietet jedoch auch die Möglichkeit, von diesem Grundsatz der Planung abzuweichen.

Als Ersatz für diese Planung dient dabei die tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich vorhandene Bodennutzung. Sie sollen den Maßstab für neu zuzulassende Bauvorhaben auch ohne die Existenz von Bebauungsplänen geben. Planersatzvorschriften in diesem Sinne sind die §§ 34 und 35 des Baugesetzbuches (BauGB):

- § 34 Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile
- § 35 Bauen im Außenbereich.

Da die Zuordnung eines Grundstückes zum Innenbereich (grundsätzlich bebaubar) oder zum Außenbereich (grundsätzlich von Bebauung freizuhalten, mit Ausnahme privilegierter Vorhaben) in der Praxis häufig zu Schwierigkeiten führt, besteht ein Bedürfnis zur eindeutigen Abgrenzung beider Bereiche voneinander. Damit diese Abgrenzung auch rechtlich gesichert werden kann, hat der Gesetzgeber den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Satzungen zu erlassen, in denen die Abgrenzung des Innenbereichs vom Außenbereich festgeschrieben wird.

Das Baugesetzbuch (BauGB) in seiner gültigen Fassung bietet für diesen Zweck drei Arten von Satzungen:

§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB

"Die Gemeinde kann durch Satzung

(1) die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, ..."

Bei der Festlegung der Grenzen des im Zusammenhang bebauten Ortsteils handelt es sich um ein Verfahren, das ausschließlich den "Ist-Zustand" berücksichtigt und in Form einer Satzung (Ortsrecht) verbindlich klarstellt, welcher Bereich als im Zusammenhang bebaut gilt und welcher nicht mehr. Aus diesem Verfahrensprinzip einer (zur Vermeidung von Zweifeln und Unklarheiten erfolgenden) Klarstellung resultiert die häufig gebräuchliche und zweckdienliche Bezeichnung für diese deklaratorische Satzung: **Klarstellungssatzung**. Auf Grund ihrer deklaratorischen (klarstellenden) Eigenschaft ist jedoch zwingend erforderlich, dass jedes Grundstück, welches in den Geltungsbereich der Satzung einbezogen wird, Innenbereichsqualitäten besitzt.

"Die Gemeinde kann durch Satzung

(2) bebaute Bereiche im Außenbereich als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen, wenn die Flächen im Flächennutzungsplan als Baufläche dargestellt sind, ..."

Mit dieser Satzung wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, konstitutiv (grundlegend) den Status von bebauten Bereichen zu ändern und zwar in der Form, dass bebaute Bereiche im Außenbereich zu bebauten Bereichen mit Innenbereichsqualität bestimmt werden. Diese, auch als **"Entwicklungssatzung"** in der Gesetzeskommentierung bezeichnete Art einer

Satzung und deren Anwendung ist jedoch an die Existenz und Gültigkeit 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 des Baugesetzbuches (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht bebaubar sind, in den Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 des Baugesetzbuches oder auch eigenständig in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzu beziehen. Dies ermächtigt jedoch nicht zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches, 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 der Kommentierung zum Baugesetzbuch¹ in seiner aktuellen Fassung 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 Baugesetzbuches geforderte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterstützen.²

Voraussetzung für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 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 genannten Schutzgüter bestehen (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).**

Fazit

In der Stadt Schwedt / Oder besteht für die ehemalige selbständige Stadt und den heutigen Ortsteil Vierraden seit seiner öffentlichen Bekanntmachung am 09.11.1995 ein rechtsverbindlicher "Abrundungsplan". In Kenntnis der Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Vorbemerkungen wurde der Schwedter Ortsteil Vierraden hinsichtlich der Eignung für den Erlass von Satzungen nach § 34 des Baugesetzbuches im Sinne einer Aktualisierung erneut untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass rechtlich die Gegebenheiten vorliegen, eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 gekoppelt mit Ergänzungsfestlegungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches, erlassen zu können. Somit ist das 1. Änderungsverfahren eingeleitet worden.

¹ Söfker in Ernst-Zinkhahn-Bielenberg, BauGB Kommentar, Verlag C. H. Beck München, Lfg. 83 März 2007

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

BEGRÜNDUNG

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

1.1 Grundsätzliches

Oberster Grundsatz hinsichtlich des Erlasses einer Klarstellungssatzung ist, dass die Satzungsinhalte ausschließlich auf die zum Zeitpunkt des Erlasses der Satzung vorhandenen örtlichen Gegebenheiten abzustellen haben. Die Forderung, dass jede in den Geltungsbereich dieser Satzung einbezogene Fläche Innenbereichsqualität besitzen muss, macht deutlich, dass die Gemeinde mit der Klarstellungssatzung nicht berechtigt ist, eine planerische Zielstellung zu verfolgen. Städtebauliche Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde können mit einer solchen Satzung nicht gesichert werden. Mit dieser Satzung wird ausschließlich die Rechtsfrage entschieden, gehören das Grundstück oder die Teile des Grundstückes zum Innenbereich oder nicht. Die Besonderheiten im Rahmen der Möglichkeiten der Einbeziehung von Außenbereichsflächen werden im fortlaufenden Text beschrieben.

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

Ein Grundstück liegt erst dann im Innenbereich, wenn es im Bebauungszusammenhang liegt, der einem Ortsteil angehört.

Ob ein Bebauungszusammenhang vorliegt, muss sich aus der tatsächlich vorhandenen Bebauung ergeben. Kataster- bzw. formelle Grundstücksgrenzen sind dabei für die Ausdehnung eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nicht ausschließlich entscheidend. Vielmehr ist die herkömmliche Verkehrsauffassung maßgebend dafür, ob ein Bebauungszusammenhang existiert oder nicht. Dabei ist zu beurteilen, ob die aufeinanderfolgende Bebauung den Eindruck der Geschlossenheit vermittelt, zusammengehörig ist oder ob der Bebauungszusammenhang durch unbebaute Flächen unterbrochen wird.

Ortsteil wiederum ist jeder Bebauungskomplex im Gebiet einer Gemeinde, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten ein gewisses Gewicht besitzt und Ausdruck einer organischen Siedlungsstruktur ist. Dabei ist dieses "gewisse Gewicht" nicht grundsätzlich und generell definierbar, sondern ist aus den siedlungsstrukturellen Gegebenheiten im Gebiet der jeweiligen Gemeinde abzuleiten.

Entscheidend für die Beurteilung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit für die Bestimmung des Innenbereichs und der Grenzlinie zwischen Innenbereich und Außenbereich ist jedoch die Tatsache, dass diese Bestimmung nicht mittels mathematischer Formeln erfolgen kann, sondern dass diese Bestimmung bezogen auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten in der jeweiligen Gemeinde erfolgen muss.

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

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

- (B) Einbeziehung von "vorderen" Teilstücken bebauter Grundstücke bis zu einer Tiefe, die durch die hinteren Nebengebäude bestimmt wird. "Vordere" Teilstücke werden dann einbezogen, wenn der hinter den Nebengebäuden liegende Teil des Grundstücks keinen Bezug zum Bauungszusammenhang des Ortsteiles mehr erkennen lässt und dem Außenbereich zuzuordnen ist.
- (C) Einbeziehung von Baulücken, wenn sie durch die umgebende Bebauung geprägt werden und der Eindruck der Geschlossenheit vorherrschend ist.
- (D) Einbeziehung von unbebauten Grundstücksteilen hinter "Häuserzeilen", sofern die Nutzung dieser Flächen etwa als Hof, als Hausgarten oder durch geringfügige bauliche Nebenanlagen einen engen und örtlich eindeutig nachvollziehbaren Zusammenhang mit den dazugehörigen Hauptgebäuden erkennen lassen und in einer Art und Weise genutzt werden, die von der Nutzung der Hauptgebäude abhängig ist.

Kartengrundlage

Da es für den Erlass der Satzung und deren Handhabbarkeit erforderlich ist, den Innenbereich sowie darauf aufbauend auch die Abrundungsbereiche unmissverständlich zu bestimmen, müssen diese Aussagen kartographisch dokumentiert werden. Für die Erstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK mit Stand vom Mai 2010) verwendet worden.

1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Vierraden

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

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

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

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

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

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

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 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 Ergänzungsfläche im Ortsteil Vierraden

In die Ergänzungsfläche in der Gemarkung Vierraden werden einbezogen:

- (Straßen-)Flurstück 517/13 (teilweise) der Flur 4 mit einer Fläche von ca. 500 m²
- Flurstücke 107 (vollständig), 108 (teilweise) und 112/7 (vollständig) der Flur 5 mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m²

Das Einbeziehen dieser Flächen verfolgt das Ziel, den Ortsgrundriss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Vierraden abzurunden. Weitestgehend auf Grund der prägenden Straßenrandbebauung benachbarter und gegenüberliegender Bereiche ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Grundsätzen des § 34 des Baugesetzbuches beurteilbar.

Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich nicht gefährdet. Für die einbezogenen Flächen werden aus Gründen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des § 34 Abs. 1 durch ergänzende Festsetzungen weiter präzisiert. Es werden einzel-

ne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches getroffen. Ergänzend werden die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a des Baugesetzbuches entsprechend angewandt.

Im rechtsverbindlichen Flächennutzungsplan der ehemaligen selbständigen Stadt Vierraden werden diese "Ergänzungsflächen" als Mischgebiet dargestellt.

Die Voraussetzungen für die Aufstellung einer Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 3 werden erfüllt. Die Satzung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar und begründet nicht die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Darüber hinaus bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter. Die Ergänzungsfläche befindet sich nicht in und auch nicht in der Nähe eines Natura 2000-Gebietes im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes.

Hinweis: Der weitere Beurteilungsrahmen für die Zulässigkeit von Vorhaben ist 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 Vierraden wird wie folgt begrenzt:

- im Nordwesten einschließlich durch die vorhandene, hier als unbefestigter Weg ausgebildete, jedoch öffentlich gewidmete Verbindungsstraße zum Schwedenweg,
- im Nordosten durch ein angrenzendes Grundstück, welches durch eine Scheune sowie umgebende Freiflächen geprägt wird. Die Scheune sowie die Freiflächen dienen derzeit als Lagerflächen,
- im Südosten durch ein großflächig, gewerblich genutztes Grundstück,
- im Südwesten durch die Straße "Kronheide".

Die Ergänzungsfläche liegt derzeit brach bzw. wird im Falle des Flurstückes 517/13 der Flu4 in der Gemarkung Vierraden als Straßenverkehrsfläche genutzt.

2.3.2 Situationsanalyse Natur und Landschaft

Naturhaushalt

Der östliche Teil Vierradens, in dem sich die Ergänzungsfläche befindet, liegt - naturräumlich betrachtet - im Randbereich der Talsandterrassen des Unteren Odertals. Die Ergänzungsfläche befindet sich am Rande dieser naturräumlichen Einheit zum Niederungsbereich der den Ortsteil Vierraden von Nordwesten nach Südosten durchziehenden Welseniederung.

Die Böden haben sich aus den dilluvialen Talsanden im Randbereich der Talsandterrassen zu den Gleyen der Niederungsböden der Welseniederung entwickelt. Aufgrund der Nutzung der Ergänzungsfläche als brachgefallene Wiesen- oder Gartenfläche erscheinen die **Bodenstrukturen** der betrachteten Fläche derzeit als wenig belastet. Es finden sich jedoch Reste von Bauschutt in der Mitte des Grundstückes, die auf eine ehemalige Bebauung mit Nebengebäuden o. ä. und somit auf mögliche Vorbelastungen durch Versiegelungen bzw. Überbauung hinweisen. Dies wird durch die vorhandenen Überformungen des Geländes sowie

Aufgrund der vorgefundenen Biotopstrukturen auf dem Grundstück ist mit dem Vorkommen geschützter oder besonders geschützter Arten nicht zu rechnen. Bei den Begehungen im Zuge der Bestandserhebung wurden auch keine entsprechenden Arten gefunden. Das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz hat in seiner abschließenden Stellungnahme zum Vorentwurf keine naturschutzrechtlichen oder fachlichen Einwände geltend gemacht.

Orts- und Landschaftsbild

Die Brachfläche der Ergänzungsfläche liegt im Kreuzungsbereich der Straße "Kronheide" zu einer Verbindungsstraße zum "Schwedenweg" und wird im Nordosten durch das Grundstück mit einer sehr dominanten, großen Scheunenbebauung begrenzt. Auf der anderen Seite grenzt das Gelände eines Gewerbebetriebes an, so dass das Grundstück als Teil der Siedlungsfläche erscheint. Die Brache stellt sich derzeit eher als ungeordnete Fläche im Umfeld dar. Der Baumbestand auf dem Grundstück ist aufgrund der Baumarten, der Statur der Bäume sowie deren Standorten nur teilweise als prägend zu bezeichnen. Als markant kann vor allem der Eschenahorn im Südwesten des Grundstückes, im Kreuzungsbereich der beiden Straßen bezeichnet werden; dieser Baum wird daher als erhaltenswert eingeschätzt.

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 Nachbarschaft aus.

Schutzgebiete

Die Ergänzungsfläche ist nicht innerhalb von Schutzgebieten gelegen; geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Arten sind auf der Fläche ebenfalls nicht bekannt.

Konfliktanalyse

Mit der Einbeziehung Ergänzungsfläche in den Innenbereich Vierradens 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 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 des ca. 1.000 m² großen Grundstückes auf 250 m² für den Haupt-Baukörper sowie zusätzlich 125 m² für Nebenanlagen (teilversiegelt) beschränkt. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt 375 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 in folgendem Umfang von 375 m².

Bezogen auf den **Grundwasserhaushalt** ergibt sich durch die Versiegelung ein Eingriff, der zunächst dem des Bodenhaushalts entspricht. Die Beeinträchtigungen für den Wasserhaus-

halt 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 375 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 375 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 Entsiegelung⁴ noch die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen oder Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen aufgrund fehlender Flächen im vorliegenden Fall jedoch nicht zur Kompensation der Eingriffe in Frage. Mit der Festsetzung einer Mindestbepflanzung des Baugrundstückes werden jedoch im Rahmen der Möglichkeiten auf dem Baugrundstück neue Vegetationsstrukturen geschaffen, 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, von denen 1 Baum durch die Festsetzung der Satzung erhalten werden muss. Zwei weitere sind gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder (Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder vom November 2010) geschützt und müssen, falls sie bei einer baulichen Nutzung des Grundstückes gefällt werden müssen, durch Ersatzpflanzungen kompensiert werden. Das Verhältnis ist laut Baumschutzsatzung mindestens 1:1, so dass, für den Fall, dass diese Bäume gefällt werden sollten, trotzdem mit mindestens zwei Bäumen zu rechnen sein wird. Bei den weiteren Bäumen handelt es sich um Obstbäume, die nicht unter den Schutz der Baumschutzsatzung fallen, künftig demnach nicht berücksichtigt werden müssen. Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass aufgrund des Baumbestandes (oder der Ersatzpflanzungen) mindestens drei Bäume auf dem Grundstück zu berücksichtigen sind. Die Festsetzung zusätzlicher Baumpflanzungen sollte die Nutzbarkeit der Freiflächen als Gartenflächen und eine Besonnung der Flächen weiterhin gewährleisten. Die Mindestbepflanzung mit Gehölzen beschränkt sich daher auf die Festsetzung von 4 zusätzlichen Baumpflanzungen, die ggf. alternativ durch eine Heckenpflanzung von jeweils 10 m Länge ersetzt werden können. Mit dieser Festsetzung der Mindestbepflanzung wird eine Mindestbepflanzung des Grundstückes sichergestellt, eine Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Biotop- und Artenschutz kann hierdurch jedoch nur zum Teil erreicht werden; es verbleibt ein Rest-Defizit.

Bezogen auf den **Baumbestand** wird grundsätzlich auf die Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder verwiesen: Die Ergänzungssatzung setzt keine konkrete Fläche für den künftigen Baukörper fest, so dass heute der Eingriff in den Baumbestand noch nicht konkret ermittelt werden kann. Grundsätzlich sollten alle Bestandsbäume geschützt werden. Im Zuge

⁴ vergl. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bodenversiegelung gemäß HVE "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" Land Brandenburg, MLUV, April 2009

des Bauantragsverfahrens ist für die tatsächlich durch das Bauvorhaben betroffenen Bäume ein Fällantrag zu stellen. Im Zuge der Genehmigung des Fällantrages wird durch die zuständige Behörde eine Ersatzpflanzung in einem Verhältnis von mindestens 1:1 festgelegt (s.o.).

Zur Vermeidung von Eingriffen in den Baumbestand sowie in das **Schutzgut Landschafts- und Ortsbild**, wird jedoch die Erhaltung des vitalen und markanten Laubbaumes im Eckbereich der Straßenzüge "Kronheide" und Verbindungsstraße zum "Schwedenweg" zeichnerisch im Plan festgesetzt. Da sich der Baum im Eckbereich des Grundstückes befindet, stellt diese Festsetzung keine wesentliche Einschränkung der Bebaubarkeit und Ausnutzbarkeit des Grundstückes dar und kann den betroffenen, markanten Laubbaum auch künftig sichern. Ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild wird so vermieden. Mit der Bebauung im Bereich der heutigen Brache wird die Ecksituation "Kronheide" und Verbindungsweg zum "Schwedenweg" baulich gefasst und bestimmt. Dies stellt zwar eine Veränderung, nicht aber eine Beeinträchtigung bzw. einen Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild dar. 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 375 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 Zusammenhang bebauten Ortsteils Vierraden. 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 375 m². Die Ergänzungsfläche hat eine Größe, wie sie auch Baulückengrundstücke aufweisen, die jedoch von ihrer Systematik dem Innenbereich zu geordnet werden. 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. Der Verzicht auf die 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. Dieses ist auch deshalb hinnehmbar, da die Ergänzungsfläche annähernd die Größe eines in Vierraden vorgefundenen Baulückengrundstückes aufweist, bei der, nur weil sie innerhalb des Bebauungszusammenhangs unbebaut daliegt, die Eingriffsregelung nicht anzuwenden ist.

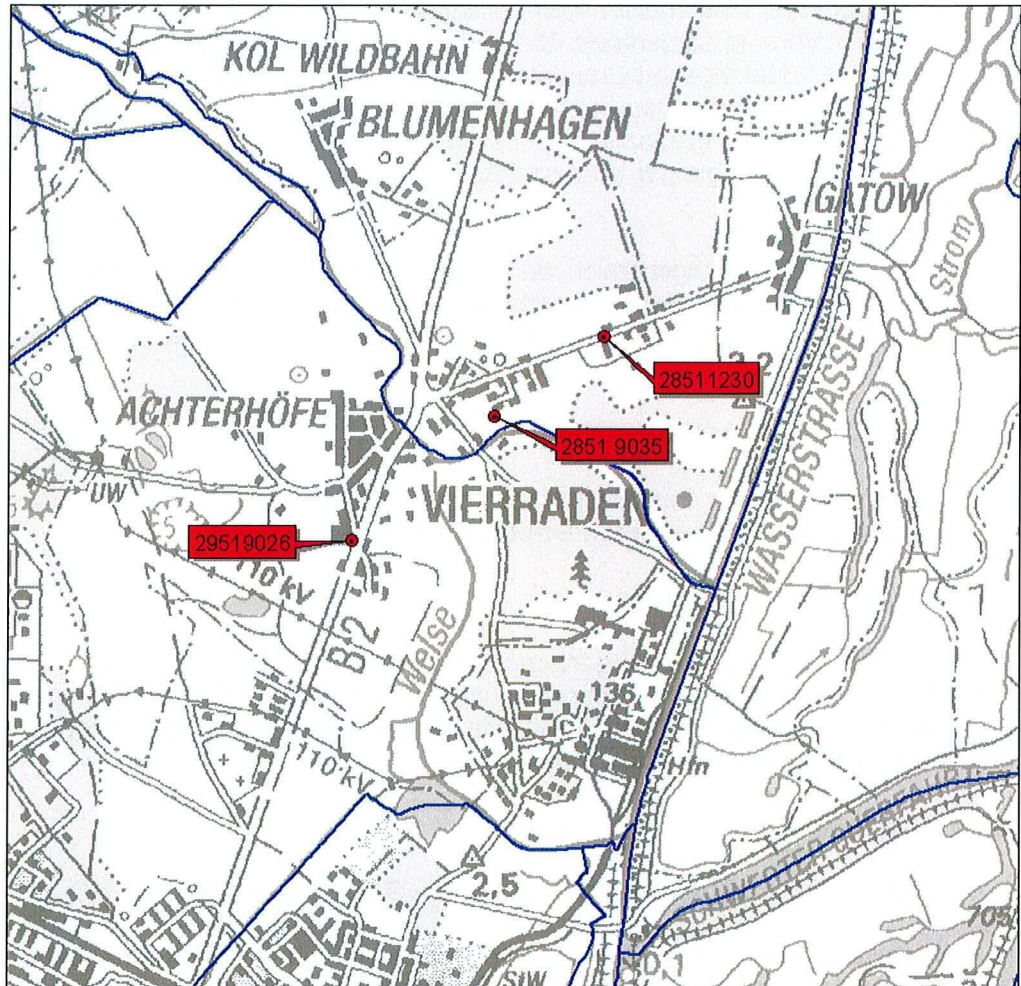
Für die auf den **Grundwasserhaushalt** bezogene Kompensation "Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf dem Grundstück" wird keine gesonderte Festsetzung getroffen. Bei der Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile wird der in § 55 Abs. 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (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, 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 Niederschlagswasser 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.

Hinweis: Innerhalb des klargestellten und ergänzten Bebauungszusammenhanges (Innenbereich) im Ortsteil Vierraden befinden sich 3 in der nachfolgenden Karte dargestellte Grundwassermessstellen des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz Brandenburg (LUGV):

Vierraden	Messstellen - Nr.	2851 1230
Vierraden, Lindenhof	Messstellen - Nr.	2851 9026
Vierraden, jüdischer Friedhof	Messstellen - Nr.	2851 9035



Sollten Vorhaben mit den aufgezeigten Standorten kollidieren, bittet das Referat RO 5 um entsprechende Informationen. Die Messstellen sind zu erhalten und zu schützen. Der ungehinderte Zugang, der vom LUGV eingesetzten Pegelbeobachter und Techniker zu den Messstellen, ist zu gewährleisten. Neben dem hydrologischen Landesmessnetz im Grund- und Oberflächenwasserbereich sind mögliche Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber zu beachten.

Grundsätzlich ist jeder Eigentümer eines Grundstücks gemäß § 91 des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (Wasserhaushaltsgesetz - WHG) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I Nr. 51 vom 06.08.2009 S. 2585) verpflichtet, die Errichtung und den Betrieb von Messanlagen sowie die Durchführung von Probebohrungen und Pumpversuchen zu dulden, soweit dies der Ermittlung gewässerkundlicher Grundlagen dient, die für die Gewässerbewirtschaftung erforderlich sind. Das bedeutet, dass mit der Ausweisung und Abgrenzung von Planflächen diese Rechte nicht eingeschränkt werden dürfen.

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.

Der markante am Kreuzungsbereich der Straße "Kronheide" zu einer Verbindungsstraße zum "Schwedenweg" in der Ergänzungsfläche befindliche Eschenahorn (*Acer negundo* - An) wird mittels planzeichnerischer Festsetzung als zu erhaltender **Einzelbaum** festgesetzt.

3. Begründung der Festsetzungen

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

Festsetzungen der Planzeichnung

Erhaltung von Bäumen: Der Ergänzungsbereich wird von einem vitalen und markanten Laubbaum im Eckbereich der Straßenzüge "Kronheide" und Verbindungsstraße zum "Schwedenweg" geprägt. Es handelt sich hierbei um einen Baum, der eine besondere Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild hat.

Textliche Festsetzungen

1. *Innerhalb der Ergänzungsfläche beträgt die Grundflächenzahl GRZ = 0,25*

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 der Ergänzungsfläche durch ihre Umgebung vorgegebene bauliche Nutzung in Art und Maß ermöglicht standortbezogen eine geringe städtebauliche Dichte. Diese wird nun mit der festgesetzten GRZ von 0,25 eindeutig bestimmt.

Hinweis: Die in der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung bestimmte Ergänzungsfläche umfasst auch Teile des Flurstückes 517/13, Flur 4 (dem jetzigen Flurstück 584, Flur 4). Dieses, per Brandenburgischem Straßengesetz als öffentliche Straße gewidmetes Flurstück (bzw. maßgebliche Teile von diesem) verbleibt auch nach seiner Einbeziehung in den Innenbereich ein Straßenflurstück. Bei der Einbeziehung von Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) bleiben für die Zulässigkeit von nur im Innenbereich zulässigen Vorhaben Straßen außer Betracht. Sie durchlaufen den Bebauungszusammenhang, ohne hier Vorhaben wie sie in Baugebieten zulässig wären, zu ermöglichen. Somit trifft die Grundflächenzahl für die Ausgestaltung der Straßenverkehrsfläche nicht zu.

2. *Innerhalb der Ergänzungsfläche ist 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. Von dieser Festsetzung kann abgewichen werden, wenn aus anderen Genehmigungsverfahren eine Wasser- und Luftdurchlässigkeit von Wegen, Zufahrten und anderen flächenhaften Befestigungen erforderlich wird.*

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. Mit Umsetzung dieser Festsetzung wird dazu beigetragen, die natürlichen Wasserkreisläufe mit ihren Speichermöglichkeiten zu schützen und gegebenenfalls wieder zu aktivieren. Letztendlich hat ein Wasser und Luft aufnahmefähiger Boden positive Auswirkungen auf die Fauna und Flora.

- Hinweis: 1. siehe hierzu die Erläuterungen zur textlichen Festsetzung Nr. 1
2. Die als Straße gewidmeten Flächen des Flurstückes 517/13, Flur 4 (dem jetzigen Flurstück 584, Flur 4) sind keine Wege oder Zufahrten im Sinne der Regelungen der textlichen Festsetzung Nr. 2, sie sind Fahrbahnen und sonstige Befestigungen im Sinne des Straßenausbaus und nicht der inneren Grundstückerschließung.

3. *Die nicht überbebauten Flächen der Ergänzungsfläche sind mit standortgerechten und gebietstypischen Bäumen und Sträuchern gemäß Pflanzliste zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung sind 4 Obstbäume zu pflanzen. Für die Mindestbepflanzung ist alternativ je Obstbaum die Pflanzung einer freiwachsende 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>Rosa rubiginosa (Wein-Rose)</i>
<i>(Zweigrifflicher Weißdorn)</i>	<i>Rosa tomentosa (Filz-Rose)</i>
<i>Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)</i>	<i>Rubus caesius (Kratzbeere)</i>
<i>Carpinus betulus (Hainbuche)</i>	<i>Salix caprea (Salweide)</i>
<i>Euonymus europaea (Gem. Spindelstrauch)</i>	<i>Salix cinerea (Graue Weide)</i>
<i>Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)</i>	
<i>Prunus spinosa (Schlehe)</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.

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 November 2010

Mit verschiedenen Schreiben vom November 2010 bzw. Mai 2011 wurden 11 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 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Vierraden beteiligt.

Daraufhin gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein. Das **Landesamt für ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung** sowie die **Uckermärkische Verkehrsgesellschaft mbH** äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Behörde und der Träger öffentlicher Belange der Planung zustimmen.

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** teilt mit, dass die gegenüber der bisherigen Planfassung vorgenommenen Änderungen in ihrer inhaltlichen und räumlichen Wirkung untergeordnet sind und keine Belange, die von der Regionalplanung zu vertreten sind, berühren. Auch die **Stadtwerke Schwedt GmbH** haben keine Einwände gegen den Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgebracht.

Die **E.ON edis AG** - Regionalbereich Ost Brandenburg, die **EWE NETZ GmbH** sowie die **PCK Raffinerie GmbH** haben ebenfalls keine Bedenken gegen die Planung vorgebracht. Deren Hinweise zu ihren Leitungsbeständen werden zur Kenntnis genommen. Sie haben keine für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung relevante Bedeutung.

Der **Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA)**, weist darauf hin, dass der Anschluss der im Vorentwurf dargestellten Ergänzungsflächen an der Kronheide und in der Chausseestraße an das zentrale Schmutzwassernetz des ZOWA nicht möglich sein soll und dass über die Ergänzungsfläche am Schwedenweg eine Abwasserdruckleitung verläuft. In Auswertung dieser Stellungnahme werden die Ergänzungsflächen an der Chausseestraße und am Schwedenweg nicht weiter verfolgt. Für die Abwasserentsorgung der Ergänzungsfläche an der Kronheide soll eine technische Lösung gefunden werden. Deshalb wird diese Ergänzungsfläche im weiteren Verfahren beibehalten.

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** und die **Untere Bodenschutzbehörde (UBB) - Boden des Landkreises Uckermark** teilt mit, dass der Einbeziehung der nordöstlichen Ergänzungsfläche am Schwedenweg naturschutzrechtliche Belange entgegen stehen. Diese Flurstücke sind Bestandteil des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 4 "Hafenstraße" der Stadt Schwedt/Oder, OT Vierraden. Der B-Plan setzt für diese Fläche die Ausgleichsmaßnahme "A 13 - Aufforstung" fest, die für Eingriffe in den Naturhaushalt im Rahmen des Baus des neuen Hafens Schwedt/Oder planfestgestellt wurden. Die UNB weist darauf hin, dass im Rahmen der 1. Änderung der Satzung für die gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB geplanten Ergänzungsflächen die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nach § 21 BNatSchG i. V. m. § 1B, § 9 Abs. 1a und § 34 Abs. 5 BauGB abschließend zu bewältigen sei. In Auswertung dieser aber auch anderer Stellungnahmen ist auf die Bestimmung der Ergänzungsflächen an der Chausseestraße und am Schwedenweg verzichtet worden.

Nach dem Verzicht dieser beiden Ergänzungsflächen hat die **Untere Bodenschutzbehörde (UBB)** erneut eine Stellungnahme abgegeben und für die verbliebene Ergänzungsfläche an der Kronheide keine Einwände erhoben. Der Hinweis der **Unteren Bodenschutzbehörde (UBB) Altlasten** auf die innerhalb des klargestellten Bereiches unter der Reg.-Nr.: 0211731230 geführte, sich befindende Altlastverdachtsfläche "Werkstatt / Schmiede" 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.

In Eigener Zuständigkeit weist das **Bauordnungsamt / Bauplanung** darauf hin, dass durch die Einbeziehung der Fläche entlang der Chausseestraße und der Klarstellung dieser Flurstücke im westlichen Bereich ein Außenbereich im Innenbereich entsteht für den die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB zu beurteilen ist. Für eine effektive Ausnutzung dieser Fläche sollte geprüft werden, ob ggf. ein Bebauungsplan die sinnvollere Planungsvariante und ob diese Fläche für Maßnahmen des Ausgleichs zu verwenden wäre. Die an der Chausseestraße vorgesehene Ergänzungsfläche wird aufgrund hoher Erschließungsaufwendungen im weiteren Änderungsverfahren nicht weiter verfolgt.

In Abstimmung mit der **Unteren Denkmalschutzbehörde** sind von den mitgeteilten flächen- und punkthafenden Bodendenkmalen die Bodendenkmalbereiche nachrichtlich in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung übernommen worden.

Die Hinweise des **Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz** zum Immissionsschutz, zur Wasserwirtschaft und zum Naturschutz werden zur Kenntnis genommen. In der zweiten Stellungnahme zum geänderten Vorentwurf mit der nur noch einen Ergänzungsfläche an der Kronheide sind seitens des Landesamtes keine naturschutzrechtlichen Einwände gelten gemacht worden.

3.2.2 Durchführung und Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfes in der Fassung vom September 2011 und der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Der Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Vierraden in der Fassung vom 09.09.2011, ihre Begründung und umweltrelevante Informationen wurden gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom 04.01.2012 bis zum 08.02.2012 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder sowie 14-tägig mittwochs im Ortsteilbüro in Vierraden öffentlich ausgelegt. Während der öffentlichen Auslegung des Entwurfs wurde von der Öffentlichkeit keine Stellungnahme abgegeben.

Mit Schreiben vom 02.01.2012 wurden 5 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, zur Abgabe ihrer Stellungnahme zum Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung für den Ortsteil Vierraden aufgefordert.

Daraufhin gingen insgesamt 4 Stellungnahmen ein. Die **Gemeinsame Landesplanungsbteilung (GL)** äußerte sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass diese Behörde der Planung zustimmt.

Auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans "Windnutzung, Rohstoffsicherung und Rohstoffgewinnung" existieren bei der **Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim** zum Entwurf der 1. Änderung der Klarstellungs- u. Ergänzungssatzung keine Bedenken und Anregungen.

Die Hinweise des Referat RO 5 (Wasserbewirtschaftung; Hydrologie) im **Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** auf mögliche Kollisionen von Vorhaben mit den aufgezeigten 3 Grundwassermessstellen haben durchführungsbestimmten Charakter und werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Eine Kollision kann erst in vorhabenbezogenen Baugenehmigungsverfahren festgestellt werden. In diesen hat die Genehmigungsbehörde auf die Erhaltung und den Schutz der Messstellen hinzuwirken. Der ungehinderte Zugang, der vom LUGV eingesetzten Pegelbeobachter und Techniker zu den Messstellen, wird von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht berührt, da diese nur den im Bebauungszusammenhang stehenden Ortsteil feststellt und geringfügig ergänzt. Diese Hinweise einschließlich ihrer rechtlichen Begründung werden in die Begründung zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung aufgenommen.

Der Anregung der **Unteren Naturschutzbehörde (UNB)** des **Landkreises Uckermark** um Anpassung der Flurstücksnummer der Ergänzungsfläche 517/13 auf die zwischenzeitlich erfolgte Umnummerierung auf 584 wird nicht gefolgt. Die verwendete Planunterlage (ALK der Stadt Schwedt/Oder) enthält den Inhalt des Liegenschaftskatasters mit Stand vom Mai 2010 und weist die planungsrelevanten baulichen Anlagen sowie Straßen und Wege vollständig aus. Das in der Planzeichnung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung dargestellte Flurstück 517/13 der Flur 4 ist zu einem späteren Zeitpunkt in das Flurstück 584, Flur 4, umnummeriert worden. Diese Änderung wird in der Kartengrundlage nicht fortgeführt, da diese wie oben dargelegt den Stand Mai 2010 beinhaltet.

Die Mitteilung des **Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA)** entsprechend seiner Ver- und Entsorgungsaufgabe, dass über das Wegegrundstück, Flur 4, Flurstück 517/13, eine Trinkwasserversorgungsleitung verläuft und im Rahmen der Aufnahme der Ergänzungsfläche in die Klarstellungs- und Abrundungssatzung dieses Wegegrundstück öffentlich bleiben soll, wird ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die in der 1. Änderung der Klarstellungs- und Abrundungssatzung bestimmte Ergänzungsfläche umfasst auch Teile des Flurstückes 517/13, Flur 4 (dem jetzigen Flurstück 584, Flur 4). Dieses, per Brandenburgischem Straßengesetz als öffentliche Straße gewidmetes Flurstück (bzw. maßgebliche Teile von diesem) verbleibt auch nach seiner Einbeziehung in den Innenbereich ein Straßenflurstück. Bei der Einbeziehung von Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) bleiben für die Zulässigkeit von nur im Innenbereich zulässigen Vorhaben Straßen außer betracht. Sie durchlaufen den Bebauungszusammenhang, ohne hier Vorhaben wie sie in Baugebieten zulässig wären, zu ermöglichen.

4. Auswirkungen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil

Durch die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil wird das (Wohn-) Baupotential im Ortsteil Vierraden im Verhältnis zu den Möglichkeiten der Gesamtentwicklung der Gemeinde äußerst geringfügig erweitert.

Innerhalb der Fläche, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen wird, ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Bau-nutzungsverordnung (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.

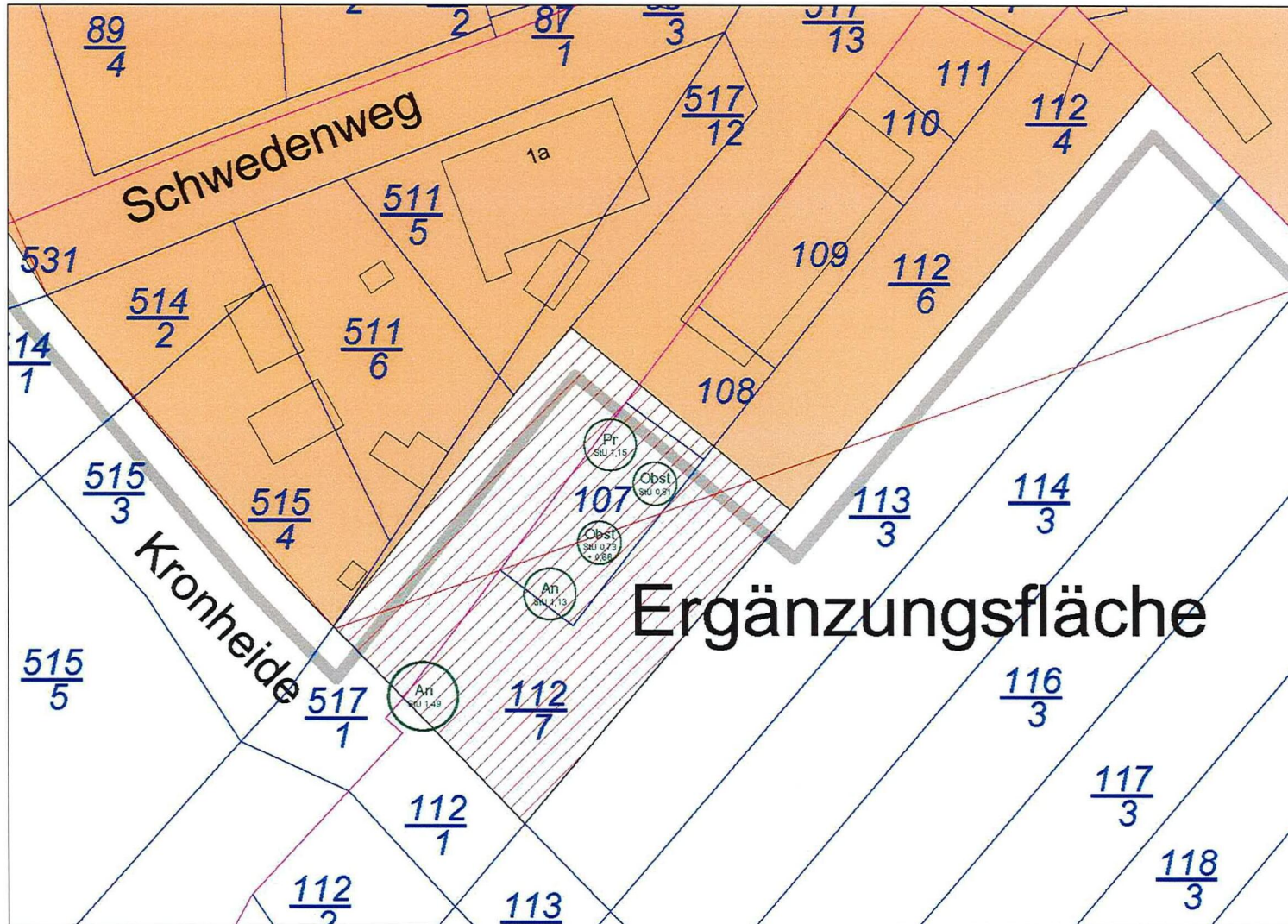
Unter Berücksichtigung dieser Umstände (wesentlicher Inhalt des § 34 Baugesetzbuch) wird überschlägig für die Ergänzungsflächen ein Potential von ca. 2 Wohnungen ermittelt.

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)



Abbildung

**Ergänzungsfläche
mit Baumbestand:**

- 2 x Eschenahorn
(Acer negundo - An),
- 1 x Traubenkirsche
(Prunus padus - Pr),
- 1 x Birne (Obst)
- 1x Apfel (Obst)

Die Einmessung
erfolgte durch die
Planverfasser ohne
Bestätigung durch
eine Vermessungs-
stelle.