

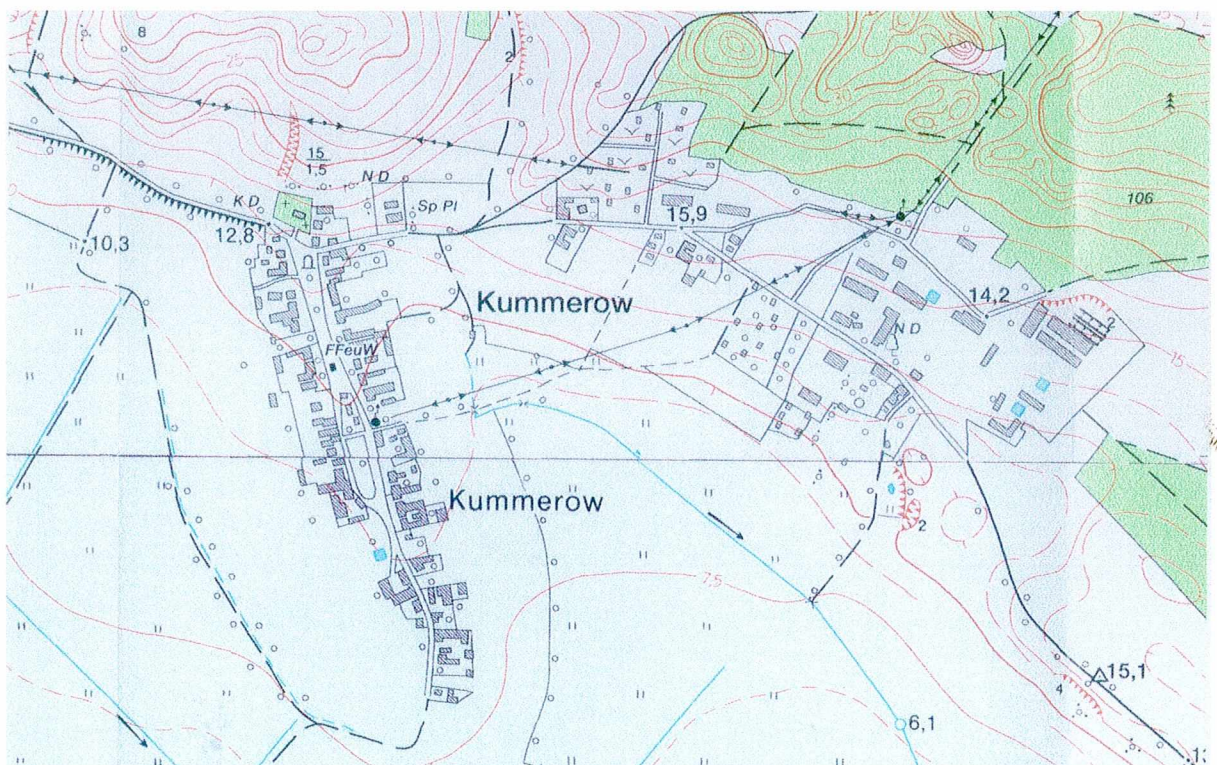
STADT SCHWEDT / ODER ORTSTEIL KUMMEROW

FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR IM ZUSAMMEN- HANG BEBAUTE ORTSTEILE UNTER EINBEZIE- HUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

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

BEGRÜNDUNG

März 2003



Topographische Karten M 1:10.000 des Landesvermessungsamtes Brandenburg 1997
Blatt 2851-NW Woltersdorf; Blatt 285 -SW Stendell, O

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekten

im Auftrag der Stadtverwaltung Schwedt / Oder

Inhalt	Seite
VORBEREMERKUNGEN	3
BEGRÜNDUNG	5
1 Festlegen der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)	5
1.1 Grundsätzliches	5
1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Kummerow	6
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 Ergänzungsvorschläge im Ortsteil Kummerow	8
3 Begründung der Festsetzungen	10
3.1 Begründung der Festsetzungen zu den Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden	10
4. Auswertung der Beteiligungen	14
4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung	14
4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf	14
4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	14
4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung	16
4.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht	16
5 Auswirkungen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil	18
6 Rechtsgrundlagen	19
ANLAGE	
Textliche Festsetzungen	20
Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung	

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 dienen dabei die tatsächlich vorhandene Bebauung bzw. die tatsächlich vorhandene Bodennutzung. Sie sollen den Maßstab für neu zuzulassende Bauvorhaben geben, auch ohne die Existenz von Bebauungsplänen. 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 der gegenwärtig 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.

Da für die Stadt Schwedt / Oder kein rechtsgültiger Flächennutzungsplan besteht, kann von der Möglichkeit der Erstellung einer Entwicklungssatzung kein Gebrauch gemacht werden.

"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 einzubeziehen. 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 Baugesetzbuch 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.¹*

Fazit

In Kenntnis der Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Vorbemerkungen wurde der Ortsteil Kummerow hinsichtlich der Eignung für den Erlass von Satzungen nach § 34 des Baugesetzbuches untersucht. Im Ergebnis dieser Untersuchungen ist festzustellen, dass sowohl rechtlich als auch örtlich die Gegebenheiten vorliegen, eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches zu erlassen, gekoppelt mit Ergänzungsfestlegungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches.

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 sind. 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. Zu beachten ist dabei, dass solche vorhandenen Nutzungen keine Berücksichtigung finden, die Außenbereichsqualitäten aufweisen. Beispiel für Außenbereichsnutzungen im Ortsteil Kummerow sind die Dauerkleingartenanlagen sowie der landwirtschaftliche Betrieb, der wegen der von ihm ausge-

henden Wirkungen (insbesondere der Geruchsbelästigung) nach § 35 Abs. 1 Nr. 4² im Außenbereich als privilegierte Vorhaben zulässig sind.

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.*

1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Kummerow

Generell ergaben die Ortsbesichtigungen im Ortsteil Kummerow, 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):

Aufgrund der langen, weit über die bebauten Grundstücksflächen hinaus reichenden Flurstücke wird die Abgrenzung der Innenbereichsflächen vom Außenbereich weitgehend über die Einbeziehung von Teilstücken bebauter Grundstücke bis zu einer Tiefe, die durch die hinteren Haupt- und Nebengebäude bestimmt. Die hinter den Gebäuden liegenden Grundstücksteile lassen keinen Bezug zum Bauungszusammenhang des Ortsteils mehr erkennen. Diese Flächen sind dem Außenbereich zuzuordnen. Die Abgrenzung wird hierbei mittels einer Vermaßung zu vorhandenen Flurstücksgrenzen und Gebäuden oder durch Aufnahme von Fluchten von Flurstücksgrenzen klargestellt (B).

Hiervon sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 1, Flurstücke 90/1, 96/2, 97/1, 101/1, 101/2, 102, 111/1, 115, 117, 118/1, 121, 123, 127, 130, 131, 134/3, 135/4, 304 und 305

Flur 2, Flurstücke 22/3, 26, 27, 28, 30/1, 32, 65/3, 65/8, 66, 68, 69, 73, 74 und 79/9

² Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es ...

4. wegen seiner besonderen Anforderungen an die Umgebung, wegen seiner nachteiligen Wirkung auf die Umgebung oder wegen seiner besonderen Zweckbestimmung nur im Außenbereich ausgeführt werden soll, ...

Nur in Einzelfällen erfolgt die Abgrenzung der Innenbereichsflächen vom Außenbereich über die Einbeziehung gesamter Grundstücksflächen, die als Ganzes durch die umgebende Bebauung geprägt werden. Diese Klarstellung schließt die vor und hinter den Haupt- und Nebengebäuden liegenden Hausgärten mit ein (A).

Hiervon sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 1, Flurstücke 92, 93/1, 96/1, 104 bis 108, 110, 116 und 133

Flur 2, Flurstücke 22/1, 22/2, 25/1, 25/2, 75 und 76/1

Zum einem geringen 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).

Hiervon sind folgende Flurstücke betroffen:

Flur 1, Flurstücke 83, 94, 95, 98, 101/2, 102, 112, 113, 119, 120, 124, 125, 126, 128,
129 und 130

Flur 2, Flurstücke 24, 79/1 und 79/12

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

Hiervon sind folgende Flurstücke in Teilen betroffen:

Flur 1, Flurstücke 90/1, 123, 130 und 303

Flur 2, Flurstücke 22/3, 71, 72, 79/9 und 79/11

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.

2.2 Ergänzungsvorschläge Ortsteil Kummerow

In die Ergänzungsfläche E 1 mit einer Größe von ca. 3.157 m² werden einbezogen:

Gemarkung Kummerow / Flur 2 / Flurstück 66 (teilweise),
Flurstück 76/2 (teilweise),
Flurstück 76/3 (teilweise),
Flurstück 77/12 (teilweise),
Flurstück 163 (teilweise).

In die Ergänzungsfläche E 2 NORD mit einer Größe von ca. 7.711 m² werden einbezogen:

Gemarkung Kummerow / Flur 2 Flurstück 22/3 (teilweise),
Flurstück 33 (teilweise).

In die Ergänzungsfläche E 2 SÜD mit einer Größe von ca. 4.877 m² werden einbezogen:

Gemarkung Kummerow / Flur 1 / Flurstück 109/1 (teilweise),
Flurstück 111/1 (teilweise),
Flurstück 111/2 (teilweise).

In die Ergänzungsfläche E 3 mit einer Größe von ca. 3.520 m² werden einbezogen³:

Gemarkung Kummerow / Flur 1 / Flurstück 102 (teilweise),
Flurstück 103 (teilweise),
Flurstück 109/1 (teilweise).

In die Ergänzungsfläche E 4 mit einer Größe von ca. 3.434 m² werden einbezogen:

Gemarkung Kummerow / Flur 1 / Flurstück 101/1 (teilweise),
Flurstück 101/2 (teilweise),
Flurstück 109/1 (teilweise),
Flurstück 266 (teilweise).

³ Mit dem geänderten Entwurf hat sich die Ergänzungsfläche E3 verkleinert. Die in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung zur Klarstellungs- und Ergänzungssatzung (inklusive dem Korrekturblatt Seite 4a) ermittelten Flächen beziehen sich auf den Entwurf in der Fassung 30.04.2002. Zum geänderten Entwurf besteht jedoch keine Notwendigkeit die Bilanzierung erneut fortzuschreiben, da mit den Planänderungen die Grundzüge der naturschutzfachlichen Beurteilung nicht berührt werden.

Das Einbeziehen dieser Flächen verfolgt das Ziel, den Ortsgrundriss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kummerow zu begründen und abzurunden. Weitestgehend auf Grund der prägenden Straßenrandbebauung benachbarter und gegenüberliegender Bereiche der beiden Dorfstraßen ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Grundsätzen des § 34 des Baugesetzbuches beurteilbar. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Innenbereich erfolgt auf der Grundlage einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.

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 einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches getroffen. Ergänzend werden die §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 des Baugesetzbuches entsprechend angewandt. Im Entwurf des Flächennutzungsplanes der Stadt Schwedt / Oder in der Fassung vom November 2000 werden diese "Ergänzungsflächen" sowohl als Wohnbauflächen als auch gemischte Bauflächen dargestellt. Die Vereinbarkeit der Ergänzungsflächen mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist gegeben.

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

3 Begründung der Festsetzungen

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

Festsetzungen der Planzeichnung

Baugrenzen

Die zeichnerische Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen mittels Baugrenzen dient einer Zonierung der Grundstücke und der Freihaltung empfindlicher Grundstücksteile von Bebauung. Mit dieser Festsetzung wird die im Dorfkern vorherrschende städtebauliche Struktur einer straßenbegleitenden Bebauung aufgegriffen. Insbesondere im Übergangs- und jetzigen Außenbereich vom westlichen zum östlichen Bebauungszusammenhang ist eine klare städtebauliche Ordnung notwendig. Ein "Ausfransen" des Ortsrandes wird unterbunden, eine gewollte, geordnete Dorfweiterung ablesbar. Eingriffe in Natur und Landschaft werden vermieden bzw. minimiert.

Aufgrund der Lage einer Trinkwasserleitung (DN 100) des Zweckverbandes "Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung" wird das in der Ergänzungsfläche "E 2 NORD" festgesetzte Baufenster von dem westlich angrenzenden, klargestellten Innenbereich in dem Maß zurückgesetzt, wie es für die Freihaltung der Leitungstrasse (durch Festsetzung eines Leitungsrechts räumlich bestimmt) von der überbaubaren Grundstücksfläche erforderlich ist.

Öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage

Die in der Ergänzungsfläche "E 3" gelegene gestaltete Grünfläche, einschließlich des Feuerlöschteiches, soll vor einer Bebauung gesichert werden. Gleiches gilt auch für den sich in südlicher Richtung fortführenden, dörflichen Freiraum, der noch ungestaltet ist (Teile des Flurstückes 109/1 der Flur 1). Zur Sicherung dieser städtebaulichen Zielstellung wird eine öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Parkanlage" festgesetzt.

Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen

Diese Festsetzung zielt auf den Schutz der vorhandenen, die Dorfstraße begleitende ortsbildprägende Gehölzgruppen auf den Flurstücken 101/2 und 109/1 der Flur 1 sowie auf die Erhaltung und Fortentwicklung der am nördlichen Ortsrand auf dem Flurstück 22/3 der Flur 2 befindlichen Pflanzungen ab. Diese beiden, in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen sind aus landschafts- und ortsgestalterischer Sicht prägend und bedürfen des langfristigen Schutzes.

Erhaltung von Bäumen

Von besonderer Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz als auch für das Landschaftsbild prägend ist der Obstbaumbestand, der sich im Norden der Ergänzungsfläche "E 2 SÜD" parallel des Straßenverlaufs entlang zieht. Diese 16 Einzelbäume stellen besonders wertvolle und für dieses dörfliche Siedlungsgebiet traditionell typische Lebensstrukturen dar. Ihnen kommt damit eine besondere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz zu. Ebenfalls erhaltenswürdig sind die im Süden der Ergänzungsfläche "E 2 NORD", parallel zur Dorfstraße auf der Böschungskante befindlichen Altbäume: eine Linde, eine Ulme und eine Pappel. Auch ein, für das Landschaftsbild bedeutsamer Einzelbaum innerhalb der Ergänzungsfläche "E 3" (außerhalb der öffentlichen Grünfläche) ist zu schützen.

Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Bereich der Ergänzungsfläche E 2 Nord wird im Verlauf der Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 100 AZ ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens der

Wasserversorgung festgesetzt. Die Lage dieses Leitungsrechtes berücksichtigt den notwendigen Abstand zu der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 1 wird um die Breite des festzusetzenden Leitungsrechtes unterbrochen. Die Festsetzung des Leitungsrechtes bedarf der dinglichen Umsetzung. Die Festsetzung in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung begründet keinesfalls das dingliche Recht. Als solche dinglichen Rechte kommen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018 ff. und 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in Betracht.

Textliche Festsetzungen

1. Innerhalb der Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 beträgt das Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1
Grundflächenzahl: 0,2

Der vorhanden dörflichen Bebauungsstruktur ist eine geringe bauliche Dichte eigen. Diesen städtebaulichen Parametern folgend wird bei der Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse auf die maßgebliche Bebauung der Innenbereichsflächen des übrigen Gemeindegebietes orientiert. Gleiches gilt für Grundflächenzahl.

2. Innerhalb der Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 sind Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen in einem wasser- und luftdurchlässigen 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. 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.

3. Die innerhalb der Ergänzungsfläche E2 Nord gelegene Fläche ABCDA ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens der Wasserversorgung zu belasten.

Im Bereich der Ergänzungsfläche E 2 Nord wird im Verlauf der Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 100 AZ ein Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens der Wasserversorgung festgesetzt. Die Lage dieses Leitungsrechtes berücksichtigt den notwendigen Abstand zu der durch Baugrenzen bestimmten überbaubaren Grundstücksfläche. Die Festsetzung des Leitungsrechtes bedarf der dinglichen Umsetzung. Die Festsetzung in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung begründet keinesfalls das dingliche Recht. Als solche dinglichen Rechte kommen beschränkt persönlicher Dienstbarkeiten oder Grunddienstbarkeiten nach §§ 1018 ff. und 1090 ff. des Bürgerlichen Gesetzbuches in Betracht.

4. In den Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 sind mit Ausnahme der Straßen- und öffentlichen Grünflächen die Grundstücksflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche, abzüglich der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sowie Pflanzflächen, mindestens 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand kann auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Gehölze der jeweiligen Pflanzliste handelt.
5. In der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 1 (Flächen mit Pflanzbindungen) sind je angefangene 90 m² Fläche mit Pflanzbindung 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und die vorhandenen Baumbestände zu erhalten.
6. In der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 2 (Flächen mit Pflanzbindungen) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten.
7. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 1 (Pflanzfläche) ist je angefangene 70 m² Pflanzfläche 1 Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
8. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 2 (Pflanzfläche) sind in einem Abstand von 8 bis 10 m 9 Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
9. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 3 (Pflanzfläche) ist je angefangene 2 m² Pflanzfläche 1 Strauch gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
10. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 4 (Pflanzfläche) ist je angefangene 100 m² Pflanzfläche 1 Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
11. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens von 18/20 cm bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm anrechenbar. Es sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzlisten 1 u. 2 zu verwenden.
12. Pflanzliste Nr. 1 (gilt für Festsetzungen in den Ergänzungsflächen E 1, E 2 Nord)
Pflanzliste Nr. 2 (gilt für Festsetzungen in den Ergänzungsflächen E 2 Süd, E 3, E 4)

Für die Ergänzungsflächen ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung gemäß § 8a Bundesnaturschutzgesetz i. V. m. den §§ 1a und 9 Abs. 1a und 8 des Baugesetzbuches anzuwenden. Mit der Erarbeitung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung vorgelegt worden, deren Inhalte in die Festsetzungen dieser Satzung übernommen werden. Die einzelnen Begründungen zu den textlichen Festsetzungen 4 bis 12 sind dieser Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zu entnehmen (siehe Anlage). Die darin enthaltenen Situations- und Konfliktanalyse sowie die mit den Ergänzungsflächen verbundenen, zu erwartenden Eingriffe sowie deren Vermeidung, Minderung und Ausgleich sind umfassend und bedürfen an dieser Stelle keiner Wiederholung.

Innerhalb der Ergänzungsfläche E 1 soll die in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung dargestellte Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 1 in nördlicher Richtung vergrößert werden (bis an die Flurstücksgrenze heran). Damit ändert sich die Bezugsgröße für zum Ausgleich zu pflanzende Obstbäume. Die Pflanzfläche wird größer. Die Zahl der in der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung ermittelten Baumpflanzungen bleibt jedoch konstant. Die zum Ausgleich erforderliche Baumpflanzung kann damit weiträumiger ausgeführt werden. Im Rahmen der Abwägung der in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu übernehmenden Kompensationserfordernisse für die Eingriffe in Natur und Landschaft wird mit der Festsetzung der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 4 dieser Änderung Rechnung getragen.

4 Auswertung der Beteiligungen

4.1 Ergebnisse der frühzeitigen Bürgerbeteiligung

Eine frühzeitige Bürgerbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches mit öffentlicher Darlegung der Planungsziele wurde durch die Vorstellung und Erläuterung des Vorentwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Ortsbeiratssitzung am 25.02.2002 im Gemeindehaus des Ortsteils Kummerow durchgeführt. Weiterhin erfolgte die öffentliche Auslegung des Vorentwurfes der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung und seiner Begründung in der Zeit vom 27.02.2002 bis zum 20.03.2002 während der Sprechzeit im Gemeindehaus des Ortsteils Kummerow sowie im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder. Insgesamt wurden zwei schriftliche Äußerungen zum Vorentwurf vorgebracht, die im wesentlichen die Einbeziehung weiterer Außenbereichsflächen in den Innenbereich beinhalten. Bei Erstellung des Entwurfes sind die Anregungen teilweise berücksichtigt worden.

4.2 Ergebnisse der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf

Mit Schreiben vom 04.03.2002 wurden 7 Träger öffentlicher Belange zur Abgabe einer Stellungnahme zum Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kummerow aufgefordert. Daraufhin nahmen alle beteiligten Träger öffentlicher Belange Stellung. Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie die regionale Planungsgemeinschaft Uckermark Barnim hatten keine Anregungen zum Vorentwurf. Die Anregungen des Landkreises Uckermark fanden bei der Erstellung des Entwurfes teilweise Berücksichtigung; so die nachrichtliche Darstellung von Bodendenkmalen und die Erschließungsmöglichkeit von, in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen unter Berücksichtigung zu erhaltender Gehölze. Der Anregung des ZOWA Zweckverband Ostuckermärkischer Wasserversorgung und Abwasserbehandlung zur Beachtung einer Trinkwasserhauptversorgungsleitung wird durch Zurücksetzen der überbaubaren Grundstücksfläche auf dem Flurstück 22/3 gefolgt. In der Ergänzungsfläche "E 2 NORD" wird das Baufenster an seiner westlichen Seite entsprechend verkleinert. Die Stellungnahmen der e.dis Energie Nord AG, des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung sowie des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen.

4.3 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 13.06.2002 dem Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kummerow sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 30. April 2002 und die Begründung haben nach § 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Nr. 2 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 22.07.2002 bis zum 23.08.2002 während der Sprechzeit im Gemeindehaus des Ortsteils Kummerow sowie im Rathaus der Stadt Schwedt / Oder öffentlich ausgelegen.

Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Drei Bürger sowie der Ortsbeirat brachten schriftlich ihre Anregungen vor. Mit Schreiben vom 01.07.2002 wurden 7 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 6 schriftliche und eine mündliche Rückäußerung ein. Der Staatlicher Munitionsbergungsdienst des Landes Brandenburg gab keine Stellungnahme ab. Die Gemein-

same Landesplanungsabteilung, die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark - Barnim sowie die e.dis Energie Nord AG haben in ihren Stellungnahmen keine Einwände gegen den Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung erhoben.

Durch die vorgenommene Korrektur der deklaratorische Bestimmung der Grenzen für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile auf dem Flurstück 66 der Flur 2 wird die Anregung einer Bürgerin berücksichtigt. Eine weitere Stellungnahme von Bürgern wurde zum Anlass genommen, die mit dem Entwurf erfolgte Festlegung der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nochmals zu überprüfen. Im Ergebnis dieser Prüfung ist festgestellt worden, dass für den im Entwurf in die Ergänzungsfläche E 3 einbezogenen Teil des Flurstückes 101/2 die Innenbereichsqualität besteht. Dieser Teil des Flurstückes 101/2 ist geprägt von einer unbebauten, der dreiseitigen Hofbebauung vorgelagerten Fläche. Dieser unbebaute Grundstücksteil steht in enger funktionaler und gestalterischer Verbindung mit den Gebäuden auf dem Grundstück. Die Erschließung des Grundstücks erfolgt über diesen Bereich. Die hier vorgefundenen Nutzungen lassen einen engen und örtlich eindeutig nachvollziehbaren Zusammenhang mit der Bebauung erkennen.

Die Anregungen des Landkreises Uckermark und des Staatlichen Munitionsbergungsdienstes des Landes Brandenburg werden ohne Auswirkungen auf die Planinhalte zur Kenntnis genommen. Die vom Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung mitgeteilten Hinweise zur Lage und zur Sicherung einer im Bereich der Ergänzungsfläche E 2 Nord liegenden Trinkwasserhauptversorgungsleitung werden durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des zuständigen Unternehmens der Wasserversorgung berücksichtigt. Die Anregung des Amtes für Flurneuordnung und ländliche Entwicklung der Region Uckermark / Barnim, den Umfang der Ergänzungsflächen nochmals zu überdenken wird nicht gefolgt.

Die Abwägung der vorgebrachten Anregungen der Bürger, der Stellungnahmen der Träger Öffentlicher Belange zum Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kummerow führt zu folgenden Änderungen des Entwurfs.

Änderungen in der Planzeichnung

Das Geh- Fahr- und Leitungsrecht ABCDA im Bereich der Ergänzungsfläche E 3 entfällt, da die öffentliche Grünfläche nach Norden zurückgezogen wird. Die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils verläuft aufgrund der vorhandenen Innenbereichsqualität nunmehr an der nördlichen Flurstücksgrenze des Flurstückes 101/2 der Flur 1.

Die Vermaßung der Ergänzungsfläche E 2 Nord sowie der Baugrenze in der Ergänzungsfläche E 2 Süd wird aus Gründen der Eindeutigkeit vervollständigt.

Die im Bereich der Ergänzungsfläche E 2 Nord liegende Trinkwasserhauptversorgungsleitung wird durch Festsetzung eines Leitungsrechtes zugunsten des zuständigen Unternehmens der Wasserversorgung berücksichtigt. Damit verbunden ist die Veränderung der Lage des Baufensters und der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 1.

Im Bereich des Flurstückes 32 der Flur 2 wird die Grenze des im Zusammenhang bebauten Ortsteils an die nördliche Grenze des Flurstückes 66 der Flur 2 zurückgesetzt.

Änderungen der textlichen Festsetzung Nr. 3

- alt* *Zwischen der Dorfstraße und den Flurstücken 101/2 und 102 der Flur 1 der Gemarkung Kummerow ist innerhalb der Fläche ABCDA jeweils ein 3,0 m breiter Streifen mit einem Gehr- und Fahrrecht zugunsten der Benutzer und Besucher der Flurstücke 101/2 und 102 sowie mit einem Leitungsrecht zugunsten der Benutzer des Flurstücke 101/2 und 102 zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*
- neu* *Die innerhalb der Ergänzungsfläche E2 Nord gelegene Fläche ABCDA ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens der Wasserversorgung zu belasten. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB*

Der geänderte Entwurf wird erneut öffentlich ausgelegt.

4.4 Ergebnisse der öffentlichen Auslegung des geänderten Entwurfs der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Die Stadtverordnetenversammlung hat in ihrer Sitzung am 21.11.2002 dem geänderten Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Kummerow sowie der Begründung zugestimmt und die öffentliche Auslegung beschlossen. Der geänderte Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung in der Fassung vom 19. September 2002 und die Begründung haben nach § 34 Abs. 5 des Baugesetzbuches in Verbindung mit § 13 Nr. 2 und 3 des Baugesetzbuches in der Zeit vom 19.12.2002 bis zum 30.01.2003 während der Sprechzeit im Gemeindehaus des Ortsteils Kummerow sowie im Rathaus der Stadt Schwedt / Oder öffentlich ausgelegen.

Die Möglichkeit zur mündlichen Erläuterung der Planinhalte wurde wahrgenommen. Der Ortsbeirat brachte schriftlich eine Anregung vor. Mit Schreiben vom 12.12.2002 wurden 7 Träger öffentlicher Belange beteiligt. Im Ergebnis dieser Beteiligung der Träger öffentlicher Belange, in Verbindung mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme gingen 6 schriftliche und eine mündliche Rückäußerung ein, welche jedoch keine Anregungen enthielten, die im Entwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung Berücksichtigung finden müssen.

4.5 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft / Umweltbericht

Mit der Änderung des Baugesetzbuches zum 01.01.1998 wurde mit dem § 1a die Behandlung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in das Baugesetzbuch eingeführt und so das Verhältnis von Baurecht und Naturschutzrecht bezogen auf die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung 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 einbezogenen Außenbereichsflächen "E 1" bis "E 4" entsprechen in ihrer Eigenart den Baulücken innerhalb des klargestellten im Zusammenhang bebauten Ortsteils Kummerow. Sie werden durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Innenbereichs hinreichend geprägt.

Die künftige Nutzung dieser einbezogenen Außenbereichsflächen soll sich an der baulichen Nutzung der angrenzenden Innenbereichsgrundstücke orientieren. Dazu werden, wo es not-

wendig erscheint Festsetzungen zu den überbaubaren und nicht überbaubaren Grundstücksflächen getroffen.

Der Ausgleich der zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung dargestellt. Diese sind nach erfolgter Abwägung als Festsetzungen nach § 9 des Baugesetzbuchs in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung übernommen.

Anhand der Zusammenstellung der Eingriffe in Natur- und Landschaft sowie der vorgesehenen, in die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung übernommenen Ausgleichsmaßnahmen wird deutlich, dass die Eingriffe in Natur- und Landschaft auf den Ergänzungsflächen "E 1" bis "E 4" vollständig im Satzungsgebiet ausgeglichen werden können.

Umweltverträglichkeitsprüfung / Umweltbericht gemäß § 2a des Baugesetzbuches

Die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kummerow" fällt nicht in den Anwendungsbereich der Neufassung des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 05. September 2001.

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete / europäisches Vogelschutzgebiet

Der Geltungsbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung "Kummerow" liegt in keinem Fauna-Flora-Habitat-Gebiet und in keinem europäischen Vogelschutzgebiet. Auch grenzt er Geltungsbereich an keines der beiden Schutzgebiete.

5 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 in Ortsteil Kummerow im Verhältnis zu den Möglichkeiten der Gesamtentwicklung der Gemeinde geringfügig erweitert.

Innerhalb der Flächen, die nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden, 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. 20 Wohnungen ermittelt.

6 **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S. 2141, 1998 I S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 12 des Gesetzes vom 23. Juli 2002 (BGBl. I S. 2850)

Brandenburgisches Gesetz zur Durchführung des Baugesetzbuches (BbgBauGBDG) vom 10. Juni 1998 (GVBl. I S. 126)

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. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58)

Brandenburgisches Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege (Brandenburgisches Naturschutzgesetz - BbgNatSchG) vom 25. Juni 1992 (GVBl. I S. 208), zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I S. 62, 72)

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 22. Juli 1991 (GVBl. 1991 S. 311; GVBl. I 1995 S. 2) zuletzt geändert durch Art. 2 des Gesetzes vom 18. Dezember 1997 (GVBl. I S. 140)

ANLAGE

Textliche Festsetzungen für die in den Innenbereich einbezogenen Außenbereichsflächen

1. Innerhalb der Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 beträgt das Maß der baulichen Nutzung: Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 1
Grundflächenzahl: 0,2
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO
2. Innerhalb der Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 sind Befestigungen von Stellplätzen, Grundstückszufahrten und Wegen in einem wasser- und luftdurchlässigen Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen, wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
3. Die innerhalb der Ergänzungsfläche E2 Nord gelegene Fläche ABCDA ist mit einem Leitungsrecht zugunsten des zuständigen Unternehmens der Wasserversorgung zu belasten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
4. In den Ergänzungsflächen E 1 bis E 4 sind mit Ausnahme der Straßen- und öffentlichen Grünflächen die Grundstücksflächen mit standortgerechten, gebietstypischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Als Mindestbepflanzung ist je angefangene 250 m² Grundstücksfläche, abzüglich der festgesetzten Flächen mit Pflanzbindungen sowie Pflanzflächen, mindestens 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen. Vorhandener Baumbestand kann auf die Mindestbepflanzung angerechnet werden, sofern es sich um Gehölze der jeweiligen Pflanzliste handelt.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB
5. In der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 1 (Flächen mit Pflanzbindungen) sind je angefangene 90 m² Fläche mit Pflanzbindung 1 Laub- oder Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen und die vorhandenen Baumbestände zu erhalten.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB
6. In der Fläche mit Bindungen für die Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen B 2 (Flächen mit Pflanzbindungen) sind die vorhandenen Gehölzbestände zu erhalten. *Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB*
7. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 1 (Pflanzfläche) ist je angefangene 70 m² Pflanzfläche 1 Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
8. In der Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 2 (Pflanzfläche) sind in einem Abstand von 8 bis 10 m 9 Laubbäume gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
9. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 3 (Pflanzfläche) ist je angefangene 2 m² Pflanzfläche 1 Strauch gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB
10. In den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen P 4 (Pflanzfläche) ist je angefangene 100 m² Pflanzfläche 1 Obstbaum gemäß Pflanzliste anzupflanzen.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

11. Durch Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB zu pflanzende Bäume und Sträucher sind auf Dauer zu erhalten, zu schützen und bei Abgang zu ersetzen. Für Neupflanzungen sind nur hochstämmige Bäume mit einem Stammumfang von mindestens von 18/20 cm bzw. Obstbäume mit einem Stammumfang von 12/14 cm anrechenbar. Es sind nur Gehölze entsprechend der Pflanzlisten 1 und 2 zu verwenden.
Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB

12. Pflanzliste Nr. 1 (gilt für Festsetzungen in den Ergänzungsflächen E 1, E 2 Nord)

BAUMARTEN

Betula pendula	Sand-Birke
Fagus sylvatica	Rotbuche
Pinus sylvestris	Gemeine Kiefer
Populus tremula	Zitter-Pappel
Prunus cerasus	Sauer-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Quercus petraea	Trauben-Eiche
Sorbus aucuparia	Nordische Eberesche
Sorbus torminalis	Eisbeere

STRAUCHARTEN

Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Prunus spinosa	Schlehe
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Rosa canina agg.	Hunds-Rose
Rosa corymbifera	Hecken-Rose
Rosa rubiginosa	Wein-Rose
Rosa tomentosa	Filz-Rose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide

- Pflanzliste Nr. 2 (gilt für Festsetzungen in den Ergänzungsflächen E 2 Süd, E 3, E 4)

BAUMARTEN

Acer campestre	Feld-Ahorn
Acer platanoides	Spitz-Ahorn
Acer pseudoplatanus	Berg-Ahorn
Carpinus betulus	Gemeine Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Fraxinus excelsior	Gemeine Esche
Malus domestica	Kultur-Apfel
Prunus avium	Vogel-Kirsche
Prunus domestica	Pflaume
Prunus padus	Auen-Traubenkirsche
Pyrus communis	Kultur-Birne
Quercus robur	Stiel-Eiche
Salix alba	Silber-Weide
Salix x rubens	Hohe Weide
Tilia cordata	Winter Linde
Ulmus glabra	Berg-Ulme
Ulmus laevis	Flatter-Ulme
Ulmus minor	Feld-Ulme

STRAUCHARTEN

Cornus sanguinea	Roter Hartriegel
Coylus avellana	Haselnuss
Crataegus laevigata agg.	Zweigrifflicher Weißdorn
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn
Euonymus europaea	Gemeiner Spindelstrauch
Hedera Helix	Gemeiner Efeu
Lonicera xylosteum	Gemeine Heckenkirsche
Rhamnus frangula	Faulbaum
Rhamnus catharticus	Purgier-Kreuzdorn
Ribes rubrum	Rote Johannisbeere
Ribes uva-crispa	Stachelbeere
Rosa canina agg.	Hundsrose
Rubus caesius	Kratzbeere
Rubus fruticosus	Gewöhnliche Brombeere
Rubus idaeus	Echte Himbeere
Salix caprea	Salweide
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder
Viburnum opulus	Gewöhnlicher Schneeball

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB