

Stadt Schwedt/Oder

# Ortsteil Blumenhagen

## Klarstellungssatzung mit Abrundungen

gemäß § 34 Abs.4 Nr. 1 u. 3 BauGB,  
§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßn.G

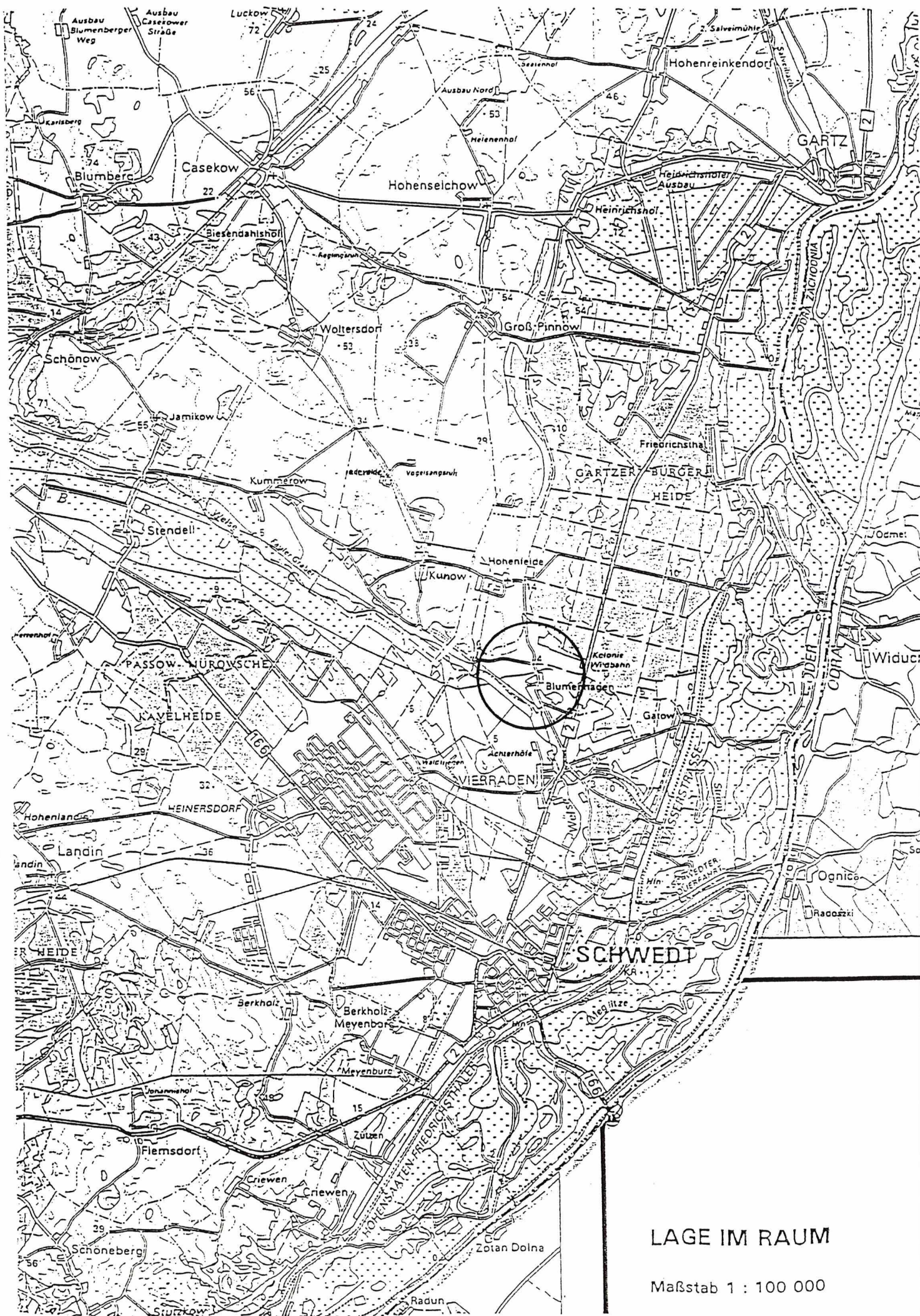
Auftraggeber:

**Stadt Schwedt/Oder**

Auftragnehmer:

**a.r.s. Planungsbüro**

Dipl.-Ing. Gundula Haß - Dipl.-Ing. Jürgen Haß  
Bürgermeisterstr. 08  
16321 Bernau  
Tel: (03338) 454-74/-75 Fax 45476



LAGE IM RAUM

Maßstab 1 : 100 000

**Stadt Schwedt/Oder**

# **Klarstellungssatzung mit Abrundungen**

gem. § 34 Abs.4 Nr. 1 u. 3 BauGB,  
§ 4 Abs. 2a BauGB-Maßn.G

## **Ortsteil Blumenhagen**

Textteil mit Begründung

Auftraggeber:

**Stadt Schwedt/Oder**

Auftragnehmer:

**a.r.s. Planungsbüro**

Dipl.-Ing. Gundula Haß - Dipl.-Ing. Jürgen Haß

Bürgermeisterstr. 08

16321 Bernau

Tel: (03338) 454-74/-75 Fax 45476

## Inhalt

1. Gesetzliche Grundlagen
  2. Anlaß
  3. Ziel
  4. Räumlicher Geltungsbereich
  5. Sachlicher Geltungsbereich
  6. Analyse der städtebaulichen Struktur
  7. Ausgangslage
  8. Festsetzungen  
-Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches-
    - § 1 Klarstellungssatzung**
    - § 2 Abrundungssatzung**
    - § 3 Erweiterte Abrundungssatzung**
  9. Begründung
  10. Behandlung der Eingriffsregelung gem. § 8a BNatSchG
  11. Inkrafttreten
- 

Verfahrensvermerke

## 1. Gesetzliche Grundlagen

Baugesetzbuch -BauGB- § 34 Abs. 4 Sätze 1 u. 3  
BauGB-MaßnahmenG § 4 Abs. 2a und 4

## 2. Anlaß

Der Ortsteil Blumenhagen stellt sich auch nach der Eingemeindung in die Stadt Schwedt/Oder in einem typisch ländlichen Erscheinungsbild dar.

Die Bebauungsstruktur des Dorfkerns ist weitestgehend kompakt, weist jedoch in Teilen als Folge gesellschaftlich-sozialer und produktionsbedingter Veränderungen der letzten Jahre erhebliche bauliche und funktionelle Mängel auf.

Zur Sicherung einer geordneten städtebaulich-dorfplanerischen Entwicklung bedarf es der Klarstellung der planungsrechtlichen Situation innerhalb des Dorfgebietes und seiner Abgrenzung zum Außenbereich. Darüber hinaus ist es erforderlich, durch die Darstellung von Baulandreserven eine frühzeitige Information der Öffentlichkeit und insbesondere der angehenden Bauherren zu ermöglichen und Rechtssicherheit herzustellen.

Der Situation entsprechend hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder am 28.11.1995 die Aufstellung einer Klarstellungssatzung mit Abrundungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 beschlossen.

Beschluß-Nr. 331/13/95

## 3. Ziel

### Klarstellung

Festlegung der Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereiche) zum Außenbereich. Die genaue Festsetzung der Grenzlinie ist insbesondere deshalb von Bedeutung, weil ein erschlossenes Innenbereichsgrundstück Baulandqualität hat, ein Außenbereichsgrundstück dagegen nicht.

### Abrundung

Einbeziehung einzelner durch die umgebende Bebauung geprägter Grundstücke des Außenbereiches in den unbeplanten Innenbereich.

### Erweiterte Abrundung

Einbeziehung von Außenbereichsflächen mit besonders engem Bezug zur bestehenden Wohnbebauung und zur ausschließlichen Wohnnutzung in die festgesetzten Innenbereiche zur Klarstellung und Sicherung der Innenentwicklung.

Diese Satzung wirkt zulassungsbegründend im Sinne des § 34 BauGB.

Die Satzung stellt in ihrem Geltungsbereich planungsrechtliche Sicherheit her und befördert die Innenentwicklung im Dorfgebiet. Gleichzeitig wirkt sie schwer beherrschbaren Zersiedlungstendenzen entgegen.

Die in den Innenbereich einbezogenen Abrundungs- und Ergänzungsflächen bieten Raum für eine geordnete städtebaulich-dorfplanerische Entwicklung der bebauten Ortslage und dienen auch der Beseitigung städtebaulich-funktioneller Mißstände.

In diesem Sinne wird gleichzeitig die Entscheidungssituation sowohl für den Bürger wie für die befaßten Kommunalvertreter und Behörden erleichtert.

#### **4. Räumlicher Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich der Satzung umfaßt die bebaute Ortslage des Ortsteils Blumenhagen ohne das sich süd-südöstlich anschließende Satzungsgebiet des Bebauungsplanes i.A. „Am Lauseberg“ . Der genaue Geltungsbereich ist beiliegendem Plan- teil zu entnehmen.

#### **5. Sachlicher Geltungsbereich**

Diese Satzung gilt für alle baulichen Anlagen im Geltungsbereich unabhängig von ihrer Genehmigungspflicht gemäß BbgBO sowie für Maßnahmen gemäß § 19 BauGB.

Die Vorschriften dieser Satzung sind nicht anzuwenden, soweit in Bebauungsplänen über den Geltungsbereich oder Teilen davon abweichende Festsetzungen enthalten sind.

#### **6. Analyse der städtebaulichen Struktur**

Das Satzungsgebiet stimmt im wesentlichen mit dem kompakten Siedlungskern der Ortslage Blumenhagen überein.

Das historische Dorf Blumenhagen entstand als Straßen-Winkel-Dorf mit einer kompakten Siedlungsstruktur, die in den Straßenzügen Hintenstraße-Lindenstraße-westliche Dorfstraße typische geschlossene bzw. im Bereich von Baulücken zu ergänzende Raumkanten aufweist.

Etwa in der Mitte der Ortslage wird die geschlossene Bebauung der östlichen Dorfstraße durch die Betriebsfläche der Landtechnik, Handel und Anlagenbau GmbH unterbrochen.

Nördlich davon schließt sich direkt hinter der Bebauung der Dorfstraße ein landwirtschaftlicher Betrieb mit neuen Tabakscheunen und Gewächshäusern an.

Auf dem sich wiederum nördlich anschließenden Grundstück um eine Tabakscheune entspricht die tatsächliche Nutzung als Lager- bzw. Abstellfläche nicht mehr der ursprünglichen Privilegierung für den Außenbereich.

Einige im Freiraum entstandenen Einzelwohnhäuser weisen keinen baulichen Zusammenhang mit der geschlossenen Ortslage auf.

Die innere Gehöftstruktur ebenso wie die sich im historisch entstandenen Erscheinungsbild präsentierenden nordwestlichen und westlichen Ortsränder werden von Tabakscheunen in Holz- und Backsteinbauweise geprägt.

Die Gehöfte werden zum Freiraum hin in der Regel mit großen traufständigen Scheunen geschlossen. In den Garten- und Feldbereichen sind diesen häufig giebelständige Einzelscheunen vorgelagert..

Das so entstandene charakteristische Bild des Ortsrandes ist unbedingt schützenswert und auch im Falle von Umnutzungen zu erhalten.

Den in seiner Einheit von Bebauung und Baumbestand wertvollsten Straßenraum bildet die Lindenstraße.

Direkt an das Satzungsgebiet südöstlich angrenzend liegt eine in ihrem Bestand zu sichernde Dauerkleingartenanlage, die einzeilig zwischen der offenen Feldflur im Norden und einem kleinen Mischwald im Süden angelegt wurde.

Im südlichen Teil der Ortslage verzahnen sich die Geltungsbereiche der Klarstellungssatzung und des in

Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes „Am Laubseberg“, so daß der südliche Ortseingang Festsetzungen aus dem Bebauungsplan erfahren wird.

## 7. Ausgangslage

Der Tabakanbau und die dafür charakteristischen Gehöfte mit den Scheunen im Innen- wie im Außenbereich prägen das Ortsbild.

Solitär stehende Tabakscheunen im Außenbereich sollen auch bei Umnutzung in ihrer räumlichen Wirkung erhalten werden.

Punktuell sind -vom geschlossenen Dorfkern abgerückt- einzelne Wohnbauten entstanden, die Ansatzpunkte für eine Zersiedlung bieten können und die nach Möglichkeit in einen geordneten baulichen Zusammenhang zur bebauten Ortslage zu bringen sind.

Städtebauliche Problembereiche befinden sich im Innenbereich im mittleren Abschnitt der östlichen Dorfstraße und am nordöstlichen Ortsrand.

Insgesamt ist der östliche Ortsrand durch nicht privilegierte Einzelbauten und sporadische Umnutzungen ehemals landwirtschaftlicher Anlagen bzw. reduzierter Nutzung für landwirtschaftliche Erzeugung der Bereich mit dem größten städtebaulich-dorfplanerischen Ordnungsbedarf.

Westlich der Straße nach Hohenfelde -noch nördlich des Grabens- ist um ein einzeln stehendes Wohnhaus im Außenbereich eine bauordnungsrechtliche Situation festzustellen, die eine Fortsetzung der Bautätigkeit am Standort nach sich ziehen wird.

Für mindestens zwei weitere Wohnbauten (Eigenheime) bestehen Genehmigungsfiktionen.

Obwohl zur geschlossenen Ortslage kein baulicher Zusammenhang besteht, müssen im Sinne des § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG Festsetzungen getroffen werden, die geeignet sind, weiterer Zersiedlung entgegenzuwirken.

## 8. Festsetzungen

**Abgrenzung des unbeplanten Innenbereiches**  
siehe Planzeichnung

### § 1 Klarstellungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB

(1) Bei Umnutzung bestehender ortstypischer Gebäude (Ställe, Scheunen u.ä.) zu Wohnzwecken bzw. bei vergleichbaren Ersatzbauten sind die ursprünglichen Gebäudeproportionen (Dachform, Geschossigkeit etc.) zu erhalten.



## § 2 Abrundungssatzung

gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB

## § 3 Erweiterte Abrundungssatzung

gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG

- (1) Zulässig ausschließlich Wohnnutzung, GRZ 0,3
- (2) Geschossigkeit - max. 1,5
- (3) Überbaubare Grundstücksfläche entsprechend Planzeichnung ( § 23 (3) BauNVO )

## 9. Begründung

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB kann die Gemeinde durch eine **Klarstellungssatzung** die Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile festlegen. Dabei ist zu beachten, daß die Satzung ausschließlich der Klarstellung dient und somit auf die Festbeschreibung der geltenden Rechtslage zum nicht beplanten Innenbereich beschränkt ist. (§ 1)

Im unbeplanten Innenbereich sind Umnutzungen bestehender Gebäude zu Wohnzwecken zulässig, sofern das Ortsbild dadurch nicht beeinträchtigt wird.

Insbesondere im Bereich des Angerdorfes kommt der Forderung des § 34 Abs. 1 BauGB nach dem Einfügen in die Eigenart der näheren Umgebung und dem Schutz des Ortsbildes besondere Bedeutung zu.

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB werden im Rahmen der **Abrundungssatzung** einzelne Grundstücke des Außenbereichs in den nicht beplanten Innenbereich einbezogen. (§ 2)

Diese Abrundung darf sich grundsätzlich nur auf geringfügige Korrekturen beziehen.

Entsprechend der ortsspezifischen Gegebenheiten wurde am nördlichen Ortsrand innerhalb der anteiligen Flurstücke 47, 48, 49/1, 49/3, 50/3 (Flur 3) die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich um durchschnittlich 3 bis 5m hinter die nördliche Gebäudekante verlegt; dies insbesondere aus Praktikabilitätsgründen, um bei einer evt. Umnutzung zu Wohnzwecken notwendige untergeordnete Anbauten rechtssicher bewerten zu können.

Die städtebauliche Spezifik des nördlichen Ortsrandes, geschlossene Gehöftbebauung mit im Außenbereich vorgelagerten solitären Scheunen wird durch diese Festsetzung nicht beeinträchtigt.

Gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG bezieht die **erweiterte Abrundungssatzung** Außenbereichsflächen in das Gebiet der Klarstellungssatzung mit ein, die einen engen Bezug zur Wohnbebauung haben.

(§ 3)

Dieser Bezug ist beidseitig der Dorfstraße zwischen dem nördlichen Ortsausgang und dem Graben gegeben, sodaß in der Flur 2 das Flurstück 25 und in der Flur 3 das Flurstück 50/4 die erweiterte Abrundung des Innenbereichs bilden.

Aus Richtung Hohenfelde kommend bildet der Grabenbereich eine natürliche Zäsur und einen räumlichen Abschluß zwischen der bewegten Hügellandschaft der Müllerberge und dem Welsebruch mit der Ortslage Blumenhagen.

Durch die Abrundung und die erweiterte Abrundung der bebauten Ortslage durch Wohngebäude in diesem Bereich wird ein vermittelnder Übergang zwischen der sehr dichten Bebauung im Ortskern und der freien Landschaft unter Ausnutzung der topografischen Besonderheiten geschaffen.

Dabei wird der Graben selbst anbaufrei gehalten, um seine Funktion als landschaftsgliederndes und die freien Feldflure verbindendes Element nicht zu beeinträchtigen.

Die topografischen Gegebenheiten und die Prägung des Standortes durch die dominierende Bebauung im Verlauf der Dorfstraße erlauben hier eine einzeilige Wohnbebauung mit 1-1,5 Geschossen, ohne einer flächenhaften Zersiedlung Vorschub zu leisten, da die Proportionen der Erweiterungsfläche der bereits im Zusammenhang bebauten Siedlungsfläche adäquat sind.

Damit wird gleichzeitig die technische Infrastruktur in diesem Bereich ohne zusätzliche Aufwendungen optimal ausgenutzt.

**Die einzelnen Satzungselemente dienen der Klarstellung der bau- und planungsrechtlichen Verhältnisse in der Ortslage. Sie zeigen Baulandreserven bzw. - in gesetzlich zulässigem Maße - weiteres potentiell Bauland auf.**

**In diesem Rahmen dient die Klarstellungssatzung mit Abrundungen der Rechtssicherheit bei Bürgern, Kommunalvertretern und Behörden.**

## 10. Behandlung der Eingriffsregelung

Gemäß § 8a BNatSchG ist im Falle der erweiterten Abrundungssatzung gemäß § 4 Abs. 2a BauGB-MaßnahmenG eine Behandlung der Eingriffsregelung vorgeschrieben.

Das Büro lehnhoff + partner, Berlin hat den gesetzlichen Vorschriften entsprechend die Behandlung der eingriffsregelung vorgenommen, die Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen beschrieben, sowie grünordnerische und Festsetzungen zu Ausgleichsmaßnahmen beschrieben.  
siehe Anlage

Die notwendigen Festsetzungen wurden in den Kartenteil übernommen.

---

## Zusammenfassung

### Kapitel 1

Die zu untersuchende ca. 0,7 ha große am nördlichen Ortsrand gelegene große Abrundungsfläche (erweiterte Abrundung) ist Teil der Klarstellungssatzung mit Abrundungen für Blumenhagen. Gesetzliche Grundlage für den Bereich der erweiterten Abrundung ist § 4 Abs. 2a BauGB-Maßnahmen-Gesetz. Für die Gebiete ist Wohnbebauung vorgesehen.

Das Erfordernis zur Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung basiert auf dem Bundesnaturschutzgesetz (§§ 8a-c) in Verbindung mit den entsprechenden Fachgesetzen und Verwaltungsvorschriften, insbesondere dem Brandenburgischen Naturschutzgesetz. Danach sind Eingriffe, die durch Bauleitpläne verursacht werden, auszugleichen. Sinngemäß gilt dies auch für die aus dem Außenbereich einbezogenen Flächen einer „erweiterten Abrundung“ i. S. des § 4 Abs. 2a BauGBMaßnG.

### Kapitel 2

Zum Zeitpunkt der Begehung wurde die Fläche als Intensivacker und Grabeland genutzt. Die Dorfstraße teilt das Gebiet. Richtung Ortsausgang ist auf der westlichen Seite eine straßenbegleitende lückige ca. 2 m breite und 40 m lange Heckenstruktur vorhanden. Umgeben ist die Abrundungsfläche nach Süden von Wohnbebauung (Höfe mit Scheunen) nach Osten und Westen von Ackerflächen und nach Norden begrenzt ein Graben das Gebiet.

Die vorhandenen Biotoptypen, Intensivacker (09130), Grabeland (10112) und Verkehrsfläche (ohne Code) besitzen eine sehr geringe und die Heckenstruktur eine mittlere ökologische Wertigkeit. Vorbelastungen liegen aufgrund der intensiven Nutzung der Flächen und dem weitgehenden Fehlen natürlicher Landschaftselemente vor. Wegen ihrer geringen Größe und fehlenden Strukturierung sowie der Vorbelastungen bietet die Fläche nur geringe Lebensraummöglichkeiten und Nahrungsangebote.

Landschaftsbild- und Erholungswert sind gering. Klimatisch besitzt die Fläche keine Bedeutung. Aufgrund der vorherrschenden Verhältnisse liegt eine Gefährdung des Grundwassers durch Schadstoffeinträge vor. Der vorhandene Boden weist für die landwirtschaftliche Produktion eine geringe Wertigkeit auf.

Bei den vorliegenden Wert- und Funktionselementen handelt es sich um solche mit allgemeiner Bedeutung. Zusammenfassend hat die Fläche für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Erholung nur eine geringe Bedeutung.

### Kapitel 3

Es erfolgt eine Teilung der Abrundungsflächen in einen überbaubaren Teil entlang der Straße und in einen nicht-überbaubaren Teil im rückwärtigen Teil.

Die vom geplanten Vorhaben (Wohnbaufläche) ausgehende Beeinträchtigung mit entscheidungserheblichem Charakter ist die Veränderung von Grundfläche, insbesondere durch Versiegelung im überbaubaren Teil der Abrundungsfläche.

Der überbaubaren Fläche von ca. 0,25 ha wird eine GRZ von 0,3 zugeordnet. Das heißt, daß eine Fläche von maximal ca. 0,11 ha (einschließlich Nebenanalgen) versiegelt bzw. befestigt wird. Die bisherigen Bodenfunktionen gehen auf diesen Flächen weitgehend verloren. Bezüglich des Verlustes bzw. des Funktionsverlustes der Puffer-, Speicher-, Filter- und Reglerfunktion des Bodens liegt eine erhebliche Beeinträchtigung vor. Für das Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften liegt aufgrund der geringen Bedeutung der Fläche keine erhebliche Beeinträchtigung vor. Allgemein wird durch die Versiegelung von Bodenfläche die Grundwasserneubildung beeinträchtigt sowie der oberflächliche Abfluß von Niederschlagswasser beschleunigt. Allerdings besitzt die beeinträchtigte Fläche nur eine geringe Größe. So das dies vernachlässigbar ist. Für die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima / Luft und Landschaftsbild / Erholung liegen keine erheblichen / nachhaltigen Beeinträchtigungen vor.

Vermeidungsmaßnahme ist vor allem die Abgrenzung der überbaubaren Fläche und Ausweisung einer nicht-überbaubaren Fläche. Minderungsmaßnahmen für die einzelnen Schützgüter sind u.a. Sicherung des belebten Oberbodens, Schutz randlicher Vegetationsbestände während der Baumaßnahmen, Sammlung der unverschmutzten Niederschlagswässer als Gießwasser bzw. Versickerung, Anpassung der Gebäude an die bereits bestehende Bebauung, der Verzicht auf landschaftsuntypische Gehölze, sowie die Einhaltung von entsprechenden Abständen zum vorhandenen Graben (gleichzeitig Grenze zum angrenzenden geplanten LSG „Nationalparkregion Unteres Odertal“). Die Anlage von Dach- und Fassadenbegrünungen wird empfohlen. Gestaltungsmaßnahme ist die Begrünung und Pflege der Gartenflächen (unbebauten Flächen).

Als Kompensationsmaßnahmen für den erheblichen Eingriff in das Schutzgut Boden werden dargestellt:

- Aufbau eines Ortsrandes an den freien hinteren und seitlichen Grundstücksgrenzen, der aus Laubbäumen und Sträuchern gebildet (A 1)
- Pflanzung von Bäumen an der straßenseitigen Grenze der Grundstücke (A 2)
- Obstbaum-Hochstamm-pflanzung je 800 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche (A 3)

Die Maßnahmen führen zu einer Aufwertung der Bodenfunktionen. Gleichzeitig erfolgt ein multifunktionaler Ausgleich für Beeinträchtigungen in den Schutzgütern Arten und Lebensgemeinschaften, Wasser, Klima / Luft sowie Landschaftsbild / Erholung. Der durch das Vorhaben verursachte Eingriff wird mit den angegebenen Maßnahmen als ausgleichbar angesehen.

Die Durchführung der Maßnahmen erfolgt bei Eingriffstatbestand (Neuversiegelung).

#### Kapitel 4

Die im Rahmen der Eingriffsbilanzierung ermittelten Kompensationsmaßnahmen werden in Form grünordnerischer Maßnahmen dargestellt.

---

## **11. Inkrafttreten**

Diese Satzung tritt nach Genehmigung durch das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen des Landes Brandenburg mit ihrer öffentlichen Bekanntmachung in Kraft.

# Verfahrensvermerke

---

## Aufstellungsbeschluß

Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder  
Beschl.-Nr. 331/13/95 28.11.1995

**Bekanntmachung im Amtsblatt**  
Schwedter Rathausfenster 12/95 13.12.1995

## Beteiligungsverfahren

Anhörung verfahrensbeteiligter Bürger .....  
(betroffene Eigentümer und Nachbarn)

Öffentliche Auslegung vom ..... bis .....

Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) vom ..... bis .....  
Anschreiben vom .....

## Abwägung

Behandlung der vorgetragenen Bedenken u. Anregungen

Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder  
Beschl.-Nr. ....

## Satzungsbeschluß

Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder  
Beschl.-Nr. ....

## Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde

Landesamt für Bauen, Bautechnik  
und Wohnen ( LBBW) Cottbus .....

## Rechtskraft

**Ortsübliche Bekanntmachung/Amtsblatt**  
Schwedter Rathausfenster .....