

Vorlage

öffentlich

nichtöffentlich

Vorlage-Nr.: **435/14**

Der Bürgermeister
Fachbereich:3

Stadtentwicklung und Bauaufsicht

Datum: 7. April 2014

zur Vorberatung an:

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

zur Unterrichtung an:

Personalrat

zum Beschluss an:

- Hauptausschuss
 Stadtverordnetenversammlung 22. Mai 2014

Betreff: Beschluss über die öffentliche Auslegung des Entwurfes der Klarstellungs – und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Heinersdorf

Beschlussentwurf:

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

Finanzielle Auswirkungen:

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

Erträge: Aufwendungen:

Einzahlungen: Auszahlungen:

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

Datum/Unterschrift Kämmerin

Bürgermeister/in

Beigeordnete/r

Fachbereichsleiter/in

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

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

F.d.R.d.A.

Begründung:

Die Stadt Schwedt/Oder plant für den Ortsteil Heinersdorf eine Klarstellungs – und Ergänzungssatzung zu erarbeiten. Die Zuordnung eines Grundstückes zwischen Innen – oder Außenbereich entscheidet über seine Bebaubarkeit. So gilt der Innenbereich als grundsätzlich bebaubar und der Außenbereich ist, mit Ausnahme privilegierter Vorhaben, grundsätzlich von Bebauung freizuhalten.

Es treten immer wieder Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Grundstücken hinsichtlich der Zugehörigkeit eines Grundstückes zum Innen – bzw. Außenbereich auf.

Mit der Klarstellungs – und Ergänzungssatzung wird die Abgrenzung des Innenbereiches vom Außenbereich vorgenommen und festgesetzt. Für Grundstückseigentümer, Bauwillige sowie Behörden soll eine nachvollziehbare Rechtssicherheit geschaffen werden. Die Bauaufsichtsbehörde wird entlastet, da die Unsicherheiten, Schwierigkeiten bei der Beurteilung von Grundstücken hinsichtlich ihrer Zugehörigkeit zum Innen – bzw. Außenbereich schon ausgeräumt sind.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert. Der vorliegende Entwurf wurde auf Grundlage der abgegebenen Äußerungen und eingegangenen Stellungnahmen fortgeschrieben. Nach der Beschlussfassung über den Entwurf wird dieser gemäß

§ 3 Abs. 2 BauGB auf Dauer eines Monats ausgelegt und den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB mit der Aufforderung zur Abgabe einer Stellungnahme übergeben.

ZEICHENERKLÄRUNG

BESTANDSANGABEN

- Liegenschaftskarte mit Flur-, Funktion- und Gemarkungsangaben und mit einer Flächenangabe/Nummerierung
- Gebäude mit Hausnummer

SATZUNGSINHALTE (FESTSETZUNGEN)

- Grenze der Abgrenzung nach § 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs
- Kernbereichsfläche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs
- Ergänzungsfäche gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs
- Baugrenze gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuchs

NACHRICHTLICHE OBERNAHMEN

- Bodenvermerk (Grundbuchamt und Katasteramt)
- Nachbarnotizen im Sinne des Bundesliegenschaftsgesetzes

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN DER ERGÄNZUNGSFLÄCHE

- Das Ziel der Nachbarschaftspflege ist:
 1. Auszubehalten der Charakteristika von Vorhaben der Gemarkung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung stehen und die den Charakter der Gemarkung prägen.
 2. Die Art, Dichtung und Nutzung von Flächen, Gebäuden, Dienstwegen, Anlagen, Anlagen und sonstigen Einrichtungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs zu erhalten und zu entwickeln.
 3. Stillehalten der Gebäude und sonstigen Einrichtungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs zu erhalten und zu entwickeln.
 4. Die Auszubehaltung der Charakteristika von Vorhaben der Gemarkung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung stehen und die den Charakter der Gemarkung prägen, zu erhalten und zu entwickeln.
 5. Die Auszubehaltung der Charakteristika von Vorhaben der Gemarkung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung stehen und die den Charakter der Gemarkung prägen, zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Art, Dichtung und Nutzung von Flächen, Gebäuden, Dienstwegen, Anlagen, Anlagen und sonstigen Einrichtungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuchs zu erhalten und zu entwickeln.
- Stillehalten der Gebäude und sonstigen Einrichtungen im Sinne des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 des Baugesetzbuchs zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Auszubehaltung der Charakteristika von Vorhaben der Gemarkung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung stehen und die den Charakter der Gemarkung prägen, zu erhalten und zu entwickeln.
- Die Auszubehaltung der Charakteristika von Vorhaben der Gemarkung, die im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung stehen und die den Charakter der Gemarkung prägen, zu erhalten und zu entwickeln.

STADT SCHWEDT / ODER ORTSSTEIL HEINERSDORF

FESTLEGUNG DER GRENZEN FÜR EINEN IM ZUSAMMENHANG BEBAUTEN ORTSSTEIL UNTER EINBEZIEHUNG EINZELNER AUSSENBEREICHSFLÄCHEN

Klassifizierungs- und Ergänzungsatzung gemäß § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 und 3 BauGB
26. MÄRZ 2014

ENTWURF

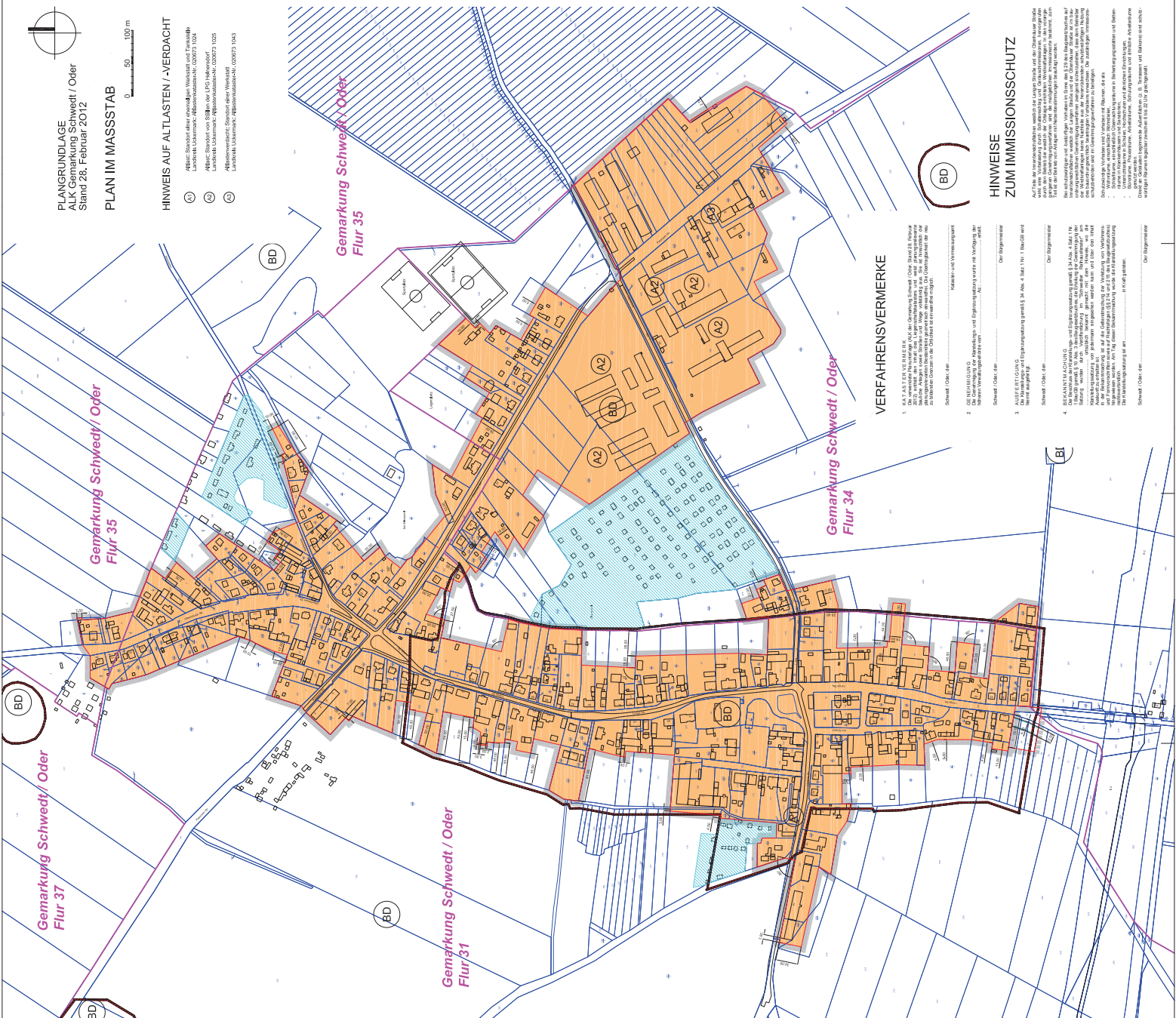
PLANGRUNDLAGE
ALK Gemarkung Schwedt / Oder
Stand 28. Februar 2012

PLAN IM MASSSTAB

HINWEIS AUF ALTLASTEN + VERDACHT

Altlast: Standort oder ehemalige Nutzung und Funktion
Landesamt für Umweltschutz, Altlastenmanagement, 030573 1004
Landesamt für Umweltschutz, Altlastenmanagement, 030573 1025

Altlastverdacht: Standort oder ehemalige Nutzung
Landesamt für Umweltschutz, Altlastenmanagement, 030573 1043



VERFAHRENSVERMERKE

1. AUSSTUFUNG DER VERFAHRENSVERMERKE: Auf der Grundlage der Gemarkung Schwedt / Oder sind die Kernbereichsflächen, Ergänzungsfächen und Baugrenzen festgelegt. Die Kernbereichsflächen sind orange schraffiert, die Ergänzungsfächen sind blau schraffiert und die Baugrenzen sind durch eine gestrichelte Linie markiert. Die Kernbereichsflächen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln. Die Ergänzungsfächen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln. Die Baugrenzen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln.
2. GEFÜHRTE VERFAHRENSVERMERKE: Die Kernbereichsflächen, Ergänzungsfächen und Baugrenzen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln.
3. AUSGEFÜHRTE VERFAHRENSVERMERKE: Die Kernbereichsflächen, Ergänzungsfächen und Baugrenzen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln.
4. BEANTRAGTUNG: Die Kernbereichsflächen, Ergänzungsfächen und Baugrenzen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln.

HINWEISE ZUM IMMISSIONSSCHUTZ

Die Kernbereichsflächen, Ergänzungsfächen und Baugrenzen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln. Die Kernbereichsflächen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln. Die Ergänzungsfächen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln. Die Baugrenzen sind im Zusammenhang mit der Entwicklung der Gemarkung zu erhalten und zu entwickeln.

STADT
SCHWEDT / ODER

ORTSTEIL
HEINERSDORF

KLARSTELLUNGS- UND ERGÄNZUNGSSATZUNG

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

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

**BEGRÜNDUNG zum ENTWURF
in der Fassung vom 26. März 2014**

Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

STEFFEN PFROGNER
Stadtplaner Architekt Potsdam

Naturschutzfachliche Begleitung

IRENE FIEDLER
Landschaftsarchitektin Berlin

Inhalt	Seite
VORBEMERKUNGEN	4
BEGRÜNDUNG	6
1 Festlegen der Grenzen für im Zusammenhang bebaute Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB (Klarstellungssatzung)	6
1.1 Grundsätzliches	6
1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Heinersdorf	9
2 Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB (Ergänzungssatzung)	11
2.1 Grundsätzliches	11
2.2 Ergänzungsvorschlag im Ortsteil Heinersdorf	11
2.3 Ergänzungsfläche: Belange von Natur- und Landschaft - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung	12
2.3.1 Lage und Nutzung der Ergänzungsfläche im Siedlungsgebiet	12
2.3.2 Situationsanalyse Natur und Landschaft	12
2.3.3 Berücksichtigung der Belange von Natur und Landschaft	18
3 Begründung der Festsetzungen	21
3.1 Begründung der Festsetzungen zu den Außenbereichsflächen, die in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen werden	21
3.2 Auswertung / Abwägung	31
3.2.1 Durchführung und Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange zum Vorentwurf in der Fassung vom 01. Februar 2013.....	31
4 Auswirkungen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil	36
5 Rechtsgrundlagen	37
Anlage Textliche Festsetzungen und Hinweise zum Immissionsschutz	38

VORBEMERKUNGEN

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

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

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

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

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

§ 34 Abs. 4 Satz 1 BauGB

"Die Gemeinde kann durch Satzung

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

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

"Die Gemeinde kann durch Satzung

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

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

Satzung und deren Anwendung ist jedoch an die Existenz und Wirksamkeit eines Flächennutzungsplanes und einer darin enthaltenen Darstellung einer Baufläche für die in den Innenbereich einzubeziehenden Flächen gebunden.

"Die Gemeinde kann durch Satzung

- (3) einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. "**

Damit wird den Gemeinden die Möglichkeit gegeben, Flächen, die nach § 34 Abs. 1 BauGB (innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile) nicht bebaubar sind, in den Geltungsbereich einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 oder 2 BauGB oder auch eigenständig in den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich einzubeziehen. Dies ermächtigt jedoch nicht zum Erlass einer Satzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, deren alleiniger Zweck darin besteht, den Zusammenhang bebauter Ortsteile in den Außenbereich zu erweitern. Vielmehr hat der Erlass einer solchen Satzung die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereiches zu reflektieren. In den Kommentierungen zum Baugesetzbuch wird diese Art der Satzung als **"Ergänzungssatzung"** bezeichnet. Die Ergänzungsflächen dieser Satzung erfordern im Gegensatz zur Entwicklungssatzung nicht die Darstellung von Bauflächen im Flächennutzungsplan. Allerdings kann die Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan die nach § 34 Abs. 4 Satz 3 des BauGB geforderte Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung unterstützen.¹

Voraussetzung gemäß § 34 Abs. 5 Satz 1 Nr. 1 bis 3 für die Aufstellung von Satzungen nach Absatz 4 Satz 1 Nr. 2 und 3 BauGB ist, dass

- 1. sie mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sind,**
- 2. die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, nicht begründet wird und**
- 3. keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter bestehen (die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes).**

Fazit

In Kenntnis der Rechtslage sowie unter Berücksichtigung der Vorbemerkungen wurde der Ortsteil Heinersdorf der Stadt Schwedt / Oder hinsichtlich der Eignung für den Erlass von Satzungen nach § 34 BauGB untersucht. Im Ergebnis dessen ist festzustellen, dass rechtlich die Voraussetzungen vorliegen, eine Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB, gekoppelt mit Festlegung von Ergänzungsflächen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB, erlassen zu können. Somit ist das Aufstellungsverfahren eingeleitet worden.

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

BEGRÜNDUNG

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

1.1 Grundsätzliches

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

Im Zusammenhang bebauter Ortsteil

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

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

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

Entscheidend für die Beurteilung des im Zusammenhang bebauten Ortsteils und damit für die Bestimmung des Innenbereichs und der Grenzlinie zwischen Innenbereich und Außenbereich ist jedoch die Tatsache, dass diese Bestimmung nicht mittels mathematischer Formeln erfolgen kann, sondern dass diese Bestimmung bezogen auf die tatsächlich vorhandenen örtlichen Gegebenheiten in der jeweiligen Gemeinde erfolgen muss. Dabei werden alle bebauten Grundstücke, die in einem baulichen Zusammenhang zueinander stehen und Bestandteil der organischen Siedlungsstruktur sind, einbezogen.

Bei der deklaratorischen Festlegung der Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich (Klarstellung) ist den Grundstücks- und Parzellengrenzen keine entscheidende Bedeutung beizumessen sondern die vorhandene Bebauung. Allerdings tritt häufig der Fall ein, dass diese beiden Grenzen aufeinander fallen. Vor Ort stellt sich die Situation dann so dar, dass Einfriedungen im Sinne baulicher Anlagen die Ausdehnung der vorhandenen Innenbereichsnutzungen zum Außenbereich begrenzen. Bei der In-

nen- bzw. Außenbereichsabgrenzung ist folgende planungsrechtliche Einordnung von Einfriedungen zu beachten:

"Fachrechtlich ist die Einfriedung als bauliches Vorhaben im Sinne des § 29 Abs. 1 BauGB, das im Außenbereich errichtet wurde, an den Vorgaben des § 35 BauGB zu messen. Es ist mangels Privilegierung nach § 35 Abs. 1 BauGB als sonstiges Vorhaben nach § 35 Abs. 2 BauGB unzulässig, da es öffentliche Belange im Sinne des § 35 Abs. 3 BauGB beeinträchtigt. Die Einfriedung beeinträchtigt jedenfalls die natürliche Eigenart der Landschaft (vgl. § 35 Abs. 3 Satz 1 Nr. 5 BauGB). Zweck dieses öffentlichen Belangs ist es, eine der Landschaft wesensfremde Bebauung zu verhindern. Der Außenbereich soll für die naturgegebene Bodennutzung freigehalten werden und die Landschaft soll in ihrer natürlichen Funktion und Eigenart bewahrt bleiben. Dies erfordert die Abwehr aller baulichen Anlagen, die der Landschaft wesensfremd sind oder die der Allgemeinheit Möglichkeiten der Erholung entziehen." ²

Dieses berücksichtigend erfolgt die Abgrenzung der Innenbereichsflächen vom Außenbereich nach vier grundsätzlichen Fallstellungen.

- (A) Einbeziehung von jeweils der gesamten Grundstücksfläche (Haupt- und Nebengebäude einschließlich dazwischenliegender Höfe und/oder dahinter liegender Hausgärten), sofern das Grundstück als Ganzes durch die umgebende Bebauung geprägt wird.
- (B) Einbeziehung von "vorderen" Teilstücken bebauter Grundstücke bis zu einer Tiefe, die durch die hinteren Nebengebäude bestimmt wird.
- (C) Einbeziehung von Baulücken, wenn sie durch die umgebende Bebauung geprägt werden und der Eindruck der Geschlossenheit vorherrschend ist.

Eine unbebaute Fläche unterbricht nicht den Bebauungszusammenhang, wenn sie von der umgehenden Bebauung in irgendeiner Weise so geprägt wird, dass aus ihr hinreichende Zulässigkeitsmerkmale für ihre Bebauung entnommen werden können. Daran fehlt es, wenn die Fläche wegen ihrer Größe einer von der Umgebung unabhängigen gesonderten städtebaulichen Entwicklung und Beplanung fähig ist. Da die Grundstücksgrenzen für die Bestimmung des Ortsteils unmaßgeblich sind, kann der Bebauungszusammenhang auch von der unbebauten Fläche eines größeren, teilweise bebauten Grundstücks unterbrochen werden. ³

Freiflächen mit entsprechenden städtebaulichen Zweckbestimmungen nehmen am Bebauungszusammenhang teil. Dies gilt z.B. für Straßen, Wege, Plätze sowie Grünflächen, denen eine städtebauliche Funktion innerhalb der Ortsteile zukommt. Sie sind zudem bestimmendes Element der für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen "Eigenart der näheren Umgebung". Es handelt sich um Flächen mit Nutzungen, die im weitesten Sinne der Erschließung und Versorgung der jeweiligen Ortsteile dienen oder eine sonstige städtebauliche Zweckbestimmung haben und die im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplans Gegenstand von Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB sein könnten. Die Einbeziehung dieser Flächen in den Bebauungszusammenhang geschieht unabhängig von der Frage der auf diesen Flächen zulässigen baulichen Nut-

² VG Kassel, Urteil vom 07. März 2012, Az. 3 K 1533/10.KS

³ Ernst-Zinkhahn-Bielenberg - BauGB, Verlag C.H.Beck, Kommentierung zu § 34 BauGB Rn 21, Stand März 2006, Lieferung 80.

zung; regelmäßig ist auf solchen Flächen auch nicht eine andere Bebauung, etwa mit Wohngebäuden, zulässig.⁴

- (D) Einbeziehung von unbebauten Grundstücksteilen hinter "Häuserzeilen", sofern die Nutzung dieser Flächen etwa als Hof, als Hausgarten oder durch geringfügige bauliche Nebenanlagen einen engen und örtlich eindeutig nachvollziehbaren Zusammenhang mit den dazugehörigen Hauptgebäuden erkennen lassen und in einer Art und Weise genutzt werden, die von der Nutzung der Hauptgebäude abhängig ist.

Es ist zu berücksichtigen, dass unbebaute Flächen selbst die Eigenart der näheren Umgebung bestimmen können. Soweit dies der Fall ist, heben sie den Bebauungszusammenhang nicht auf. Dies kann z. B. angenommen werden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung durch eine aufgelockerte Bebauung geprägt ist. Das Bundesverwaltungsgericht hat sich mit seinem Urteil vom 29.05.1981 (4 C 34.7 8) für eine charakteristische Siedlungsstruktur des ländlichen Raums entschieden, die durch eine lockere Bebauung mit einzelnen Häusern auf großen Grundstücken gekennzeichnet ist. Insofern können nicht bebaute Flächen als Teile einer aufgelockerten Bebauung den Bebauungszusammenhang nicht unterbrechen. Davon zu trennen ist die weitere Frage, inwieweit unbebaute Flächen im Hinblick auf das Maß der baulichen Nutzung, die überbaubare Grundstücksfläche und die Bauweise mit zusätzlichen Gebäuden bebaubar sind. Insofern kommt es auf die städtebauliche Eigenart des Ortsteils an, etwa ob es sich um eine ländlich oder eine städtisch geprägte Umgebung handelt.⁵

Da der Außenbereich unmittelbar hinter dem letzten Bauwerk beginnt, folgt insbesondere, dass die Grenze zwischen Innen- und Außenbereich nicht schematisch gezogen werden kann, etwa als eine den Durchschnitt der nach "außen" ragenden Gebäude bildende Mittellinie oder als eine dem am weitesten in den Außenbereich ragendes Gebäude vorgelagerte Linie. Vielmehr kann die Grenze unregelmäßig ("verwinkelt") verlaufen. Dabei muss berücksichtigt werden, dass der Ortsrand oftmals durch uneinheitliche Bebauung gekennzeichnet ist. Insbesondere in ländlichen Orten, aber auch in städtischen Gebieten sind zwischen dem Hauptgebäude und dem Außenbereich Nebenanlagen gelegen, die je nach der Hauptnutzung unterschiedlich ausgestaltet sind. Beispiele sind Gartenhäuser, Hühnerställe, Schuppen, Spiel- oder Sportanlagen. Dieser durch Nebenanlage geprägte hintere Grundstücksbereich gehört ebenfalls zum Innenbereich. Von dieser Einordnung in den Innenbereich zu trennen ist die weitergehende Frage, welche Anlagen nach Maßgabe des § 34 BauGB in diesem hinteren Grundstücksbereich zulässig sind; insofern kann ggf. die für die planungsrechtliche Zulässigkeit maßgebliche Eigenart der näheren Umgebung nur die Zulässigkeit der zum Hauptgebäude (Hauptnutzung) gehörende Nebenanlagen begründen.⁶

Kartengrundlage

Da es für den Erlass der Satzung und deren Handhabbarkeit erforderlich ist, den Innenbereich sowie darauf aufbauend auch die Abrundungsbereiche unmissverständlich zu bestimmen, müssen diese Aussagen kartographisch dokumentiert werden. Für die Erstellung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist die Automatisierte Liegenschaftskarte (ALK Gemarkung Schwedt / Oder mit Stand vom 28. Februar 2012) verwendet worden.

⁴ ebenda, Rn 22

⁵ ebenda, Rn 22

⁶ ebenda, Rn 25

1.2 Innenbereich (Klarstellung) Ortsteil Heinersdorf

Generell ergaben die Ortsbesichtigungen im Ortsteil Heinersdorf, dass der bebaute Bereich die Anforderungen an einen Ortsteil im Sinne des § 34 BauGB erfüllt. Die Grenze zwischen dem im Zusammenhang bebauten Ortsteil und dem Außenbereich wird wie folgt festgelegt:

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

Beispielsweise große Teile des Bebauungszusammenhanges westlich der Langen Straße zwischen der Passower Straße und der Landiner Straße sind durch bebaute Grundstücke geprägt, deren unbebaute Grundstücksteile hinter den Haupt- und Nebengebäuden keinen Bezug zum Bebauungszusammenhang des Ortsteils mehr erkennen lassen. Die Klarstellungsgrenze folgt in diesen Bereichen entsprechend dem örtlichen Bebauungszusammenhang teilweise einer gerade geführten Linie. Diese wird jedoch durch "Ausuferungen" unterbrochen, wenn einzelne Grundstückssituationen durch Gebäude und Grundstücksnutzungen mit Innenbereichsqualitäten einen tieferen Bebauungszusammenhang erkennen lassen.

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

Die Einbeziehung der jeweils gesamten Grundstücksfläche erfolgt beispielsweise bei den westlich der Ottenhäuser Straße gelegenen Grundstücken. Einige dieser dem Bebauungszusammenhang angehörigen Grundstücke umfassen auch unbebaute, hinter "Häuserzeilen" befindliche Grundstücksteile. Hierzu wird auf die Darlegungen unter der nachfolgenden Ziffer 3 verwiesen.

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

Die Einbeziehung jeweils gesamter Grundstücksflächen in den Bebauungszusammenhang umfassen in Heinersdorf neben einzelnen Grundstückssituationen auch unbebaute Grundstücksteile hinter "Häuserzeilen".

Diese Grundstücksflächen sind in ihrer Gesamtheit mit baulichen Einfriedungen umgrenzt. Innerhalb dieser befinden sich bauliche Nebenanlagen als auch Freiflächennutzungen. Durch deren Nutzungszusammenhang sowie durch die dafür bestimmten - somit im Außenbereich nicht zulässigen (siehe Kapitel 1.1 "Grundsätzliches") - Einfriedungen wird der Bebauungszusammenhang geprägt. Insofern sind auch diese unbebauten Grundstücksteile dem Innenbereich angehörig. Das trifft beispielsweise auf die

landwirtschaftlich und gewerblich genutzten Grundstücke an der Schwedter Landstraße und am südöstlichen Abschnitt der Passower Straße zu.

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

Der unmittelbar an der Passower Straße angrenzende Bereich des Flurstückes 25/2, der Flur 31, Gemarkung Schwedt / Oder, welches den "Briestpfuhl" einschließt, ist eine Freifläche mit der städtebaulichen Zweckbestimmung "Öffentliche Grünanlage der Naherholung". Sie nimmt am Bauzusammenhang teil. Sie ist ein bestimmendes Element der für die Zulässigkeit von Vorhaben maßgeblichen "Eigenart der näheren Umgebung", der Wohnnutzung. Es handelt sich um eine Fläche mit einer Nutzung, die eine sonstige städtebauliche, der umgebenden Wohnnutzung des Ortsteils dienende Zweckbestimmung hat. Weitere, am Bauzusammenhang teilnehmende Baulücken sind in der Passower und der Langen Straße vorhanden.

Altlastverdachtsflächen

Im Altlastenkataster des Landkreises Uckermark werden für die Gemarkung Heinersdorf folgende Altlasten bzw. Altlastenverdachtsflächen geführt:

1. Altlast: Standort einer ehemaligen Werkstatt und Tankstelle
(ALKAT-Nr.: 020673 1024 - Flurstücke 114 und 1116, Flur 31)
Die Tankstelle wurde zurückgebaut und wasserrechtlich stillgelegt. Für den ehemaligen Tankstellenbereich hat die Untere Bodenschutzbehörde mit Bescheid vom 07.11.2000 Schutz- und Beschränkungsmaßnahmen erlassen. Eingriffe in den Untergrund sowie Änderungen der Grundstücksnutzung sind nur mit Zustimmung der Unteren Bodenschutzbehörde zulässig.
2. Altlast: Standort von Ställen der LPG Heinersdorf
(ALKAT-Nr.: 020673 1025 - Flurstücke 448, 211/2, 212/7, 458, 456, Flur 34)
Für das Gelände wurde 1993 eine Gefährdungsanalyse durchgeführt.
3. Altlastenverdacht: Standort einer Werkstatt
(ALKAT-Nr.: 020673 1043 - Flurstücke 249/2, 250/1, 250/3, Flur 34)
Bisher sind keine Untersuchungen erfolgt. Der Altlastenverdacht wurde folglich nicht abgeklärt.

Die festgestellten Altlasten bzw. der Altlastenverdacht haben auf die deklaratorische Wirkung der Satzung keinen Einfluss. Der Altlastenverdacht ist im Zuge von ggf. einzuleitenden Genehmigungsverfahren (z. B. Bauantragsverfahren) aufzuklären. In der Anlage zu dieser Begründung ist ein Auszug aus dem Altlastenkataster des Landkreises Uckermark mit Darstellung der Altlasten- bzw. -verdachtsflächen im nördlichen Ortsteil Heinersdorf enthalten.

Bodendenkmale

Für den unmittelbaren und angrenzenden Bereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den nördlichen Ortsteil Heinersdorf sind die bekannten Bodendenkmale nachrichtlich aufgenommen worden.

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

2.1 Grundsätzliches

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

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

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

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

2.2 Ergänzungsvorschlag im Ortsteil Heinersdorf

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

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

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

- das (Straßen-)Flurstück 305 (teilweise) der Flur 31 sowie die Straßenflurstücke 415 (teilweise) und 428 (teilweise) der Flur 34 mit einer Fläche von ca. 355 m²,
- das kommunale (Wege-)Flurstück 74 (teilweise) der Flur 31 mit einer Fläche von ca. 403 m² und

- Flurstücke 81, 82 und 83 (teilweise) der Flur 31 mit einer Fläche von ca. 1.859 m².

Die Ergänzungsfläche hat eine Gesamtfläche von ca. 2.617 m².

Für den Ortsteil Heinersdorf der Stadt Schwedt / Oder liegen keine Darstellungen im Sinne des § 5 des Baugesetzbuches (Flächennutzungsplan) vor.

Das Einbeziehen der Außenbereichsflächen verfolgt das Ziel, am südwestlichen Ortsausgang der Langen Straße, in Gegenüberlage der Einmündung der Straße Am Mühlenberg den Ortsgrundriss des im Zusammenhang bebauten Ortsteils Heinersdorf abzurunden. Die geordnete städtebauliche Entwicklung ist durch die Einbeziehung dieser Flächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil (Innenbereich) nicht gefährdet.

Für die Ergänzungsflächen werden aus Gründen der Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung die Zulässigkeitsvoraussetzungen im Sinne des § 34 Abs. 1 BauGB durch ergänzende Festsetzungen weiter präzisiert. Es werden einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 BauGB getroffen. Ergänzend werden die §§ 1a Abs. 2 und 3 sowie § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend angewandt.

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

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

2.3.1 Lage und Nutzung der Ergänzungsfläche im Siedlungsgebiet

Die Ergänzungsfläche im Ortsteil Heinersdorf wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch mit Wohn- und Nebengebäuden bebaute Grundstücke des im Zusammenhang bebauten Ortsteils,
- im Osten ebenfalls durch den an der Langen Straße gelegenen, im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit dem Einmündungsbereich der Straße Am Mühlberg,
- im Süden sowohl durch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche als auch durch die Landesstraße (L) 284, den in südwestliche Richtung verlaufenden Feldweg und den begleitenden Verkehrsgrünstreifen und Feldhecken sowie
- im Westen ausschließlich durch eine intensiv bewirtschaftete Ackerfläche.

Die Ergänzungsfläche liegt derzeit zum Teil brach bzw. wird als Teil der angrenzenden Landwirtschaftsflächen bewirtschaftet (Acker bzw. Grünland). Im Falle der Flurstücke 74 und 305 der Flur 31 sowie 415 und 428 der Flur 34 wird sie als Straßenverkehrs-, Wege- und Verkehrsgrünflächen genutzt.

2.3.2 Situationsanalyse Natur und Landschaft

Naturhaushalt

Die Ergänzungsfläche befindet sich - naturräumlich betrachtet - in der naturräumlichen Großeinheit "Uckermärkisches Hügelland", welche sich großräumig nach Westen fortsetzt. Im Osten schließt die Großeinheit "Talsandterrassen des Unteren Odertals" an.

Die Böden im Umfeld der Ergänzungsfläche sind aus diluvialen Bildungen der Hochflächen entstanden und haben sich aus Geschiebemergel entwickelt. Laut Landschaftsplan der Stadt Schwedt werden sie durch sickerwasserbestimmte Lehme und Tieflehme geprägt und sind dem Bodentyp Tieflehm-Fahlerde bzw. Lehm-Parabraunerde zuzuordnen. In Bezug auf die landwirtschaftliche Nutzung weisen sie mittlere Bodenwertzahlen und eine erhöhte Erosionsgefährdung auf.

Oberflächengewässer sind innerhalb sowie angrenzend an die Ergänzungsfläche nicht vorhanden. Das **Grundwasser** steht in diesen Bereichen ca. 5-10 m unter Flur an. Detaillierte Boden- und Grundwasseruntersuchungen liegen nicht vor.

Aus **klimatischer** und **lufthygienischer** Sicht betrachtet, gelten die Bereiche des Uckermärkischen Hügellandes laut Landschaftsplan als Flächen mit Bedeutung für die Kaltluftentstehung.

Biotop- und Artenschutz

Die Ergänzungsfläche wird derzeit durch folgende Biotoptypen bestimmt:

- Im Süden und Westen befindet sich eine artenarme, intensiv bewirtschaftete Ackerfläche (derzeit Maisanbau) - Biotoptyp 09130 - die sich nach Westen fortsetzt. Die Bedeutung der Fläche für den Biotop- und Artenschutz wird durch die intensive Bewirtschaftung (Einsatz von Düngemitteln etc.) eingeschränkt und ist daher als mittel bis gering zu bewerten.
- In Richtung Südwesten verläuft ein Feldweg, der von einer Feldgehölz-Hecke aus überwiegend heimischen Gehölzen - Biotoptyp 07111 - begleitet wird. Dieser Biotoptyp setzt sich in Richtung Südwesten weiter fort. Die Bedeutung der Hecke für den Biotop- und Artenschutz geht vor allem auf ihren hohen Anteil heimischer Gehölzarten sowie die vernetzende Funktion in der sonst wenig strukturierten Feldflur zurück und ist als hoch zu bewerten.
- An die Lange Straße, die die Ergänzungsfläche im Osten tangiert, schließt sich im Westen ein Streifen mit ruderaler Vegetation an, der den Übergang zwischen Verkehrsfläche und Landwirtschaftsfläche bildet und sich entlang des Feldgehölzes weiter in Richtung Südwesten fortsetzt. Die grasgeprägte und krautige Vegetation weist auf Nährstoffeinträge hin und wird offensichtlich regelmäßig gemäht. Sie ist als Verkehrsbeleitgrün ausgebildet, als gras- und staudengeprägter Saum mit artenarmer, ruderalisierter Ausprägung - Biotoptyp 051422. Die Bedeutung für das Schutzgut ist aufgrund der guten Vernetzung mit den umliegenden Flächen einerseits, andererseits jedoch der hohen Störungsintensität als mittel zu bewerten.



Abbildung: Blick von der Langen Straße in westlicher Richtung auf die Ergänzungsfläche



Abbildung: Blick von der Langen Straße in nordwestlicher Richtung auf die Ergänzungsfläche

- Innerhalb dieses Randstreifens befinden sich 4 Bestandsbäume, die die Lange Straße auf ihrer westlichen Seite begleiten. Es handelt sich im Norden um 3 jüngere Eschen (*Fraxinus excelsior*) mit Stammumfängen zwischen 47 und 65 cm. Ihre Vitalität ist gut; die Bäume sind als erhaltenswert zu bewerten.



Abbildung links: Blick in nördliche Richtung an der Langen Straße mit den drei Eschenbäumen

Abbildung rechts: Blick auf die als Zwiesel ausgebildete Ulme an der Langen Straße

Bei dem südlichsten Baum in der Reihe handelt es sich um eine ältere Ulme (*Ulmus minor*), die als Zwiesel ausgebildet ist und Stammumfänge von ca. 81 und 99 cm aufweist. Auch dieser Baum ist als vital und erhaltenswert zu bewerten.

Die Bäume sind in der Plangrundlage nicht mit ihrem Standort eingetragen, nach manuellem Einmessen im Gelände dürfte der Standort jedoch zwischen Straßenbegrenzung und geplanter Baugrenze gelegen sein, so dass der Erhalt der Bäume mittels textlicher Festsetzung im Rahmen der Satzung gesichert werden kann. Die Bäume sind als wertvolle Elemente in der umgebenden Landschaft einzustufen und bieten wildlebenden Tieren Möglichkeiten als Nist- und Nahrungsstätte. Den Bestandsbäumen kommt eine große Bedeutung für das Schutzgut zu und sie sind als erhaltenswert in die Planung aufzunehmen.

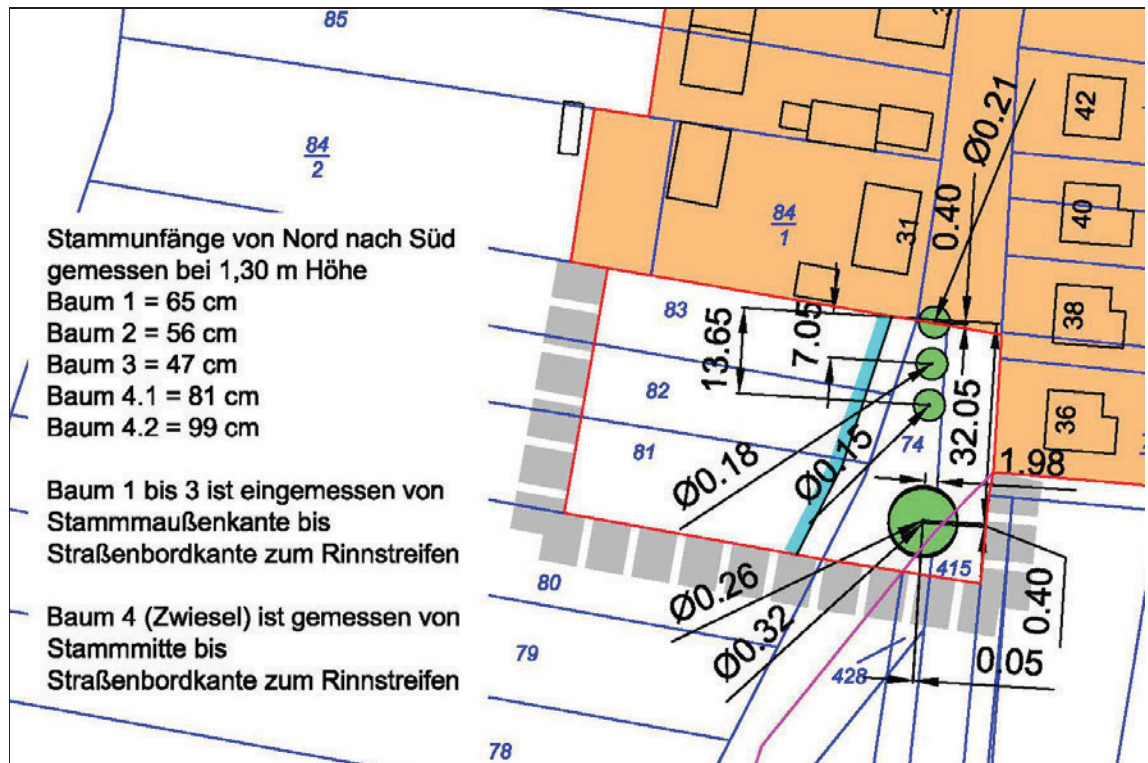


Abbildung oben: Plan der Bestandsaufnahme der Bäume in der Ergänzungsfläche

- Die Lange Straße selber ist mit Asphalt befestigt und zieht sich von Norden nach Süden. Die Verkehrsfläche ist dem Biotoptyp "Straße" mit der Nummer 12612 zuzuordnen.
- Nördlich der Ergänzungsfläche schließt die von Einfamilienhäusern mit großen Gärten geprägte Siedlungsfläche Heinersdorfs an.

Bei den Begehungen im Zuge der Bestandserhebung wurden keine geschützten oder besonders geschützten Tier- oder Pflanzenarten im Bereich des Ergänzungsgrundstückes gefunden.

Orts- und Landschaftsbild

Die Ergänzungsfläche liegt westlich der mit Asphalt befestigten "Langen Straße", die als Landesstraße (L) 284 in südlicher Richtung nach Bergholz-Meyenburg führt. Prägend stellen sich die Straßenbäume dar, die westlich aber auch östlich der Langen Straße vorhanden sind und den Straßenlauf in unterschiedlicher Intensität begleiten.

Der heutige Ortsrand ist - von Süden kommend - nur wenig abgepflanzt und eingegrünt. Die landwirtschaftlichen Flächen grenzen direkt an die Gartenflächen an. Prägend stellt sich jedoch der Feldgehölzstreifen dar, die die Landwirtschaftsflächen gliedert und sich in Richtung Süden weiter fortsetzt.

Auswirkungen auf den Menschen: Erholung und Freizeit

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

Schutzgebiete

Geschützte Landschaftsbestandteile oder geschützte Arten sind auf der Ergänzungsfläche nicht bekannt. Sie ist nicht innerhalb eines Landschafts-, Naturschutzgebietes oder sonstigen großflächigen Schutzgebietes gelegen.

Konfliktanalyse

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

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

Eingriffe in Natur und Landschaft / Kompensationsmaßnahmen

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

Mit der Versiegelung geht die betroffene Fläche dem **Bodenhaushalt** mit seinen vielfältigen Funktionen verloren: Mit der Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird die maximal zulässige Versiegelung der insgesamt ca. 1.860 m² großen Grundstücke auf 372 m² für den Haupt-Baukörper sowie zusätzlich 186 m² für Nebenanlagen gemäß den Ermittlungsregelungen des § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz der Baunutzungsverordnung⁷ beschränkt. Die maximal zulässige Versiegelung beträgt knapp 560 m². Im vorliegenden Fall lässt sich die Versiegelung dieser Grundstücksfläche nicht durch geeignete Maßnahmen auf dem Grundstück kompensieren. Es verbleiben demnach Eingriffe in das Schutzgut Boden Umfang von 560 m².

Bezogen auf den **Grundwasserhaushalt** ergibt sich durch die Versiegelung ein Eingriff, der zunächst dem des Bodenhaushalts entspricht. Die Beeinträchtigungen für den Wasserhaushalt lassen sich jedoch kompensieren, indem das anfallende Niederschlagswasser auf dem Grundstück versickert und so dem Grundwasserhaushalt wieder zur Verfügung gestellt wird. Mit der Festsetzung der Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen 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 ca. 560 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.

⁷ siehe auch Begründung der textlichen Festsetzung Nr. 1

Mit der Versiegelung von ca. 560 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 Entsiegelung⁸ noch die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen oder Extensivierung landwirtschaftlicher Nutzflächen kommen aufgrund fehlender Flächen im vorliegenden Fall 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: In der Summe werden gemäß den Festsetzungen der Satzung mindestens 12 Obstbäume oder 560 m² freiwachsende einheimische Laub- und Obstgehölze auf dem Grundstück angepflanzt, so dass zumindest ein Teil der Eingriffe in dieses Schutzgut kompensiert werden kann. Eine Kombination von Obstbaum- und freiwachsenden Gehölzpflanzungen ist zulässig.

Eine mit insgesamt 12 zu pflanzenden Obstbäumen absolut formulierte Festsetzung wäre im Hinblick auf zulässige Grundstücksteilungen nicht praktikabel. Es würde dann eine Regelung zur Aufteilung der Kompensationserfordernisse fehlen. Deshalb werden die 12 zu pflanzenden Bäume jeweils einer bestimmte Größeneinheit der zulässigen Grundfläche zugerechnet. Aus der zulässigen Gesamtversiegelung ergeben sich somit 50 m² je Baumpflanzung.

Zu berücksichtigen ist vor allem der **Baumbestand** zwischen Langer Straße und Baugrundstück: Es handelt sich um 4 Bestandsbäume. Die Standorte der Bäume befinden sich auf dem Flurstück Nr. 74, also zwischen dem öffentlichen Straßenraum und dem als Ergänzungsfläche ausgewiesenen Baugrundstück; die Baugrenze hält von der Grundstücksgrenze noch zusätzlich einen Abstand von 4 m ein, so dass sich zwischen zukünftiger Bebauung und den Bestandsbäumen ein Abstand zwischen 6,50 m beim nördlichen Baum und 16,0 m beim südlichen Baum ergibt. Die Bäume sind daher durch die Bebauung auf dem Ergänzungsgrundstück nur indirekt betroffen. Die Festsetzung der Baugrenze westlich der Langen Straße mit einem Abstand von 4 m zur Flurstücksgrenze dient somit auch dem Schutz der Bestandsbäume und stellt sicher, dass künftige Baukörper nur in ausreichendem Abstand zu den Bestandsbäumen errichtet werden können. Zusammenfassend ist daher davon auszugehen, dass alle Bestandsbäume im Ergänzungsbereich erhalten werden. Eingriffe in den Baumbestand sind daher nicht zu erwarten.

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

Mit der Bebauung westlich der "Langen Straße" geht dort zwar eine Veränderung, nicht aber eine Beeinträchtigung des Landschafts- und Ortsbildes bzw. ein Eingriff in das Orts- und Landschaftsbild einher. Die Beschränkung der maximalen baulichen Dichte orientiert sich mit einer GRZ von 0,2 an den angrenzenden Grundstücken, so dass für das Schutzgut Landschafts- und Ortsbild keine Eingriffe zu erwarten sind. Die Mindestbepflanzung des Grundstückes mit mindestens 12 Obstbäumen oder alternativ 560 m² freiwachsenden einheimischen Laub- und Obstgehölzen bietet darüber hinaus ein Mindestmaß an Bepflanzung und

⁸ vergl. Maßnahmen zur Kompensation von Eingriffen durch Bodenversiegelung gemäß HVE "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung" Land Brandenburg, MLUV, April 2009

somit die Aufnahme ortstypischer Strukturen; sie bietet die Chance, den Ortsrand besser in die Umgebung einzubinden, als das im Bestand der Fall ist.

Auch für das **Schutzgut Mensch** gilt: 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 700 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 BauGB 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 Heinersdorf. 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 0,2 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 560 m². Im Zuge der Abwägung mit den anderen Belangen gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches wird der städtebaulichen Entwicklung dieses Bereiches gegenüber der ermittelten Kompensation der Eingriffe in das Schutzgut Boden der Vorrang eingeräumt. Die fehlenden Entsiegelungsmöglichkeiten in der Ergänzungsfläche lassen eine Kompensation auf dem Eingriffsgrundstück nicht zu. Auch stehen außerhalb gelegene, zu entsiegelnde Flächen nicht zur Verfügung. Den räumlichen Möglichkeiten entsprechend wird eine Mindestbepflanzung des Baugrundstückes mit Gehölzen festgesetzt: Es ist bei Umsetzung der Planung mit der Anpflanzung von ca. 12 Obstbäumen oder 560 m² freiwachsender einheimischer Laub- und Obstgehölze auf dem Grundstück zu rechnen. Diese Gehölze können an ihrem jeweiligen Standort auch eine Aufwertung des Schutzgutes Boden bewirken. Der Verzicht auf weitere Maßnahmen zur konkreten Kompensation des Eingriffs in das Schutzgut Boden ist unter den gegebenen Grundstücksbedingungen und aufgrund des verhältnismäßig geringen Eingriffsumfanges als sachgerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange einzuschätzen.

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

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

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

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

Die Bestandsbäume sind als wertvolle Landschaftsbestandteile sowohl für das Schutzgut Biotop- und Artenschutz als auch für das Orts- und Landschaftsbild von großer Bedeutung. Darüber hinaus erfüllen sie positive Aufgaben für die Schutzgüter Boden und Grundwasser sowie für das Lokalklima. Ihr Erhalt und die künftige Entwicklung dieser wertvollen Landschaftsbestandteile dienen somit der Vermeidung von Eingriffen in die Schutzgüter von Natur und Landschaft. Mit der Festsetzung einer vorderen Baugrenze westlich der Straßen- und Wegegrundstücke wird den Bestandsbäumen ein ausreichender Entwicklungsraum gegeben, der nachhaltig die Erhaltung der Bäume in ausreichendem Abstand zur künftigen Bebauung sichert.

Eine Festsetzung zum Schutz und dauerhaften Erhalt der vorhandenen Bestandsbäume der Ergänzungsfläche ist nicht erforderlich. Sie fallen in den Anwendungsbereich der Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) der Stadt Schwedt / Oder. Aufgrund ihrer Stammdurchmesser von über 40 cm sind sie Schutzgegenstand der Baumschutzsatzung, die ihre Beseitigung, Beschädigung und nachhaltige Beeinträchtigung durch in ihrem Aufbau wesentliche Veränderungen untersagt. Auch sind alle Einwirkungen auf den Wurzelbereich von geschützten Bäumen, welche zur nachhaltigen Schädigung oder zum Absterben des Baumes führen können, verboten.

Prüfung der artenschutzrechtlichen Voraussetzungen für die Zulassung von Vorhaben

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

"Es ist verboten,

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

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

- zwingende Gründe des überwiegenden öffentlichen Interesses, einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art, vorliegen;
- zumutbare Alternativen, die zu keinen oder geringeren Beeinträchtigungen der relevanten Arten führen, nicht gegeben sind;
- sich der Erhaltungszustand der Populationen der betroffenen Arten nicht verschlechtert bzw. bei derzeitig schlechtem Erhaltungszustand eine Verbesserung nicht behindert wird;
- und bezüglich der Arten des Anhangs IV FFH-RL der aktuelle Erhaltungszustand der Populationen der Art gewahrt bleibt und sich nicht weiter verschlechtert (Aufrechterhaltung des Status Quo).

Das für den Naturschutz zuständige Referat des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) hat in seiner Prüfung mit Blick auf den besonderen Artenschutz festgestellt, dass naturschutzrechtliche oder -fachliche Belange im Satzungsgebiet nicht betroffen sind.

3. Begründung der Festsetzungen

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

Festsetzungen der Planzeichnung

Baugrenze

Mit der Festsetzung einer vom Wegegrundstück (Flurstück 74) 4,0 m entfernt angeordneten vorderen Baugrenze wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung Nr. 3 zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den sich damit gebildeten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dem am südlichen Ortsausgang sich aufweitenden Straßenraum der Langen Straße Rechnung getragen. Darüber hinaus wird die ortstypische unterschiedlich breite Vorgartensituation aufgegriffen und mit einer Mindestdiefe städtebaulich auch in der Ergänzungsfläche sichergestellt.

Die 13,50 m parallel zur vorderen entfernten und angeordneten hinteren Baugrenze dient sowohl der städtebaulichen Ordnung (straßenrandseitige Bebauung mit Hauptgebäuden) als auch der Berücksichtigung des Schattenschlages der westlich der Ortslage gelegenen Windenergieanlagen auf schutzwürdige Vorhaben. Hierzu siehe auch die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 6.

Textliche Festsetzungen für die Ergänzungsfläche

1. *Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:*
 - *Grundflächenzahl (GRZ): 0,2*
 - *Ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen darf diese Grundflächenzahl (GRZ) bis auf 0,25 überschritten werden. Die Summe aller zulässigen Grundflächen des Baugrundstückes darf eine Grundflächenzahl von 0,3 nicht überschreiten.*
 - *Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.*

Die Einbeziehung einzelner Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist nur dann zulässig, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die durch ihre Umgebung vorgegebene bauliche Nutzung in Art und Maß führt zu der bestimmten standortbezogenen geringen städtebaulichen Dichte der Ergänzungsfläche. Diese wird mit der festgesetzten GRZ von 0,2 eindeutig bestimmt.

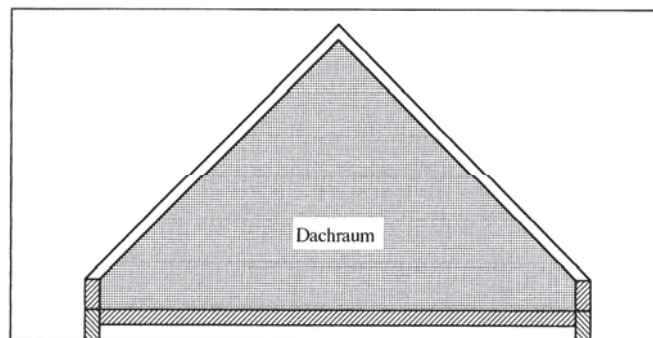
Um die in Wohnnutzungen gewünschte Anlage von unmittelbar mit dem Hauptgebäude in Verbindung stehenden Terrassen bei der festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,2 zu ermöglichen, ist die Möglichkeit einer geringfügigen Überschreitung der zulässigen Grundflächenzahl und nur für Terrassen erforderlich. Diese ausschließlich für Terrassen bestimmte Überschreitung der GRZ darf 0,25 betragen. Dabei ist zu berücksichtigen dass die Summe aller zulässigen Grundflächen des Baugrundstückes die Grundflächenzahl von 0,3 nicht überschreiten darf. Wäre das der Fall, würde ein weiterer, in der Behandlung der Eingriffsregelung nach dem Bundesnaturschutzgesetz nicht bilanzierter Eingriff in die Schutzgüter Boden und Wasserhaushalt eintreten.⁹

⁹ siehe Kapitel 2.3 "Ergänzungsfläche: Belange von Natur- u. Landschaft - Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung"

Bei der Ermittlung der Grundflächen sind neben den das Baugrundstück überdeckenden baulichen Anlagen auch die gemäß § 19 Abs. 4 Satz 2, 1. Halbsatz der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässigen 50-prozentigen Überschreitungsmöglichkeiten der Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen i. S. des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich überbaut wird diese Summe der zulässigen Grundfläche nicht erhöhen, hinzuzurechnen.

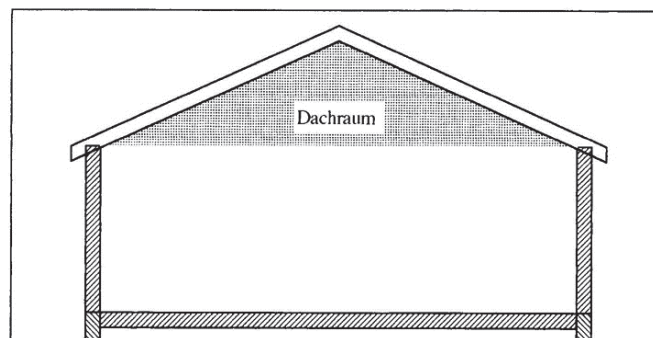
Die Festlegung einer Zweigeschossigkeit als Höchstmaß orientiert sich einerseits an der Vorprägung der in der unmittelbaren Nachbarschaft der Ergänzungsfläche bestehenden Bauungen als auch an der städtebaulichen Prägung ländlicher Siedlungsstrukturen.

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



Die Autoren des in der Verlagsgruppe Hüthig, Jehle, Rehm GmbH erschienenen Kommentars zur Brandenburgischen Bauordnung (35. AL August 2004, § 40 Rn 32 bis 36) verstehen unter dem **Dachraum** den Raum, der durch das Dach, bestehend aus dem Tragwerk und der Dachhaut und der Decke des obersten Geschosses gebildet wird.¹⁰ Der Dachraum kann auch durch einen sogenannten Kniestock zwischen der Dachfläche und der Decke des obersten Geschosses erweitert sein (siehe Abb. rechts oben).

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



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

¹⁰ Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 20.11.1979 - X A 995/79 -, Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 35, 214
Oberverwaltungsgericht Bremen, Urteil vom 08.09.1981 - 1 BA 17/81 - Baurechtssammlung - Rechtsprechung zum Bau- und Bodenrecht (Zeitschrift) 38, 271
Oberverwaltungsgericht Berlin, Urteil vom 10.03.1989 - 2 B 4.87 -, Deutsches Verwaltungsblatt (Zeitschrift) 89, 1065

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

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

Hiermit werden zulässige Ausnahmen von den Regelungen des § 23 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Sie ermöglichen eine funktionell und auch vielfach subjektiv gewünschte Erweiterung der architektonischen Gestaltungsmöglichkeiten an den Gebäudefassaden. Die zu entwickelnde städtebauliche Struktur, die unter anderem mit Baugrenzen einen einzuhaltenden Rahmen erhält, wird durch die Zulässigkeit der in dieser Festsetzung enthaltenen Überschreitungsmöglichkeit keinesfalls beeinträchtigt. Bei Anwendung dieser Festsetzung zur Zulässigkeit des Vortretens von Bauteilen sind die Abstandsregelungen der Brandenburgischen Bauordnung einzuhalten.

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

- 3. Stellplätze, Garagen und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf dem Wegeflurstück 74 der Flur 31 sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur vorderen straßenseitigen Baugrenze unzulässig.*

Mit der festgelegten Baugrenze wird die Ergänzungsfläche in überbaubare und in nicht überbaubare Grundstücksflächen zониert. Die Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen resultiert einerseits aus der stärker zurückgesetzten Lage privaten Grundstücksflächen von den Flurstücken der Langen Straße am südlichen Ortsausgang. Diese zurückgesetzte Lage wird maßgeblich durch ein landwirtschaftlich bisher und auch weiterhin genutztes Wegegrundstück zwischen den privaten Grundstücken der Langen Straße geprägt, womit sich der Straßenraum aufweitet. Andererseits berücksichtigt die stärker von der Langen Straße zurückgesetzte Lage der überbaubaren Grundstücksfläche auch den vorhandenen und zu sichernden straßenbegleitenden Baumbestand an der Langen Straße.

Die textliche Festsetzung Nr. 3 soll ein städtebaulich nicht gewolltes zu nahes Heranrücken von oberirdischen und damit das Ortsbild prägenden Stellplätzen, einschließlich Carports, Garagen und Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung an und in den Straßenraum und damit auch in den Vorgartenbereich hinein unterbinden. Sie greift damit die ortstypische unterschiedlich breite Vorgartensituation auf, unterstützt somit die Ausprägung eines einheitlichen und abgestimmten Siedlungsbildes, das von Bebauung und Versiegelung freien Vorgartenbereichen geprägt wird.

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

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

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

Bei einem ggf. erforderlichen Ausbau des kommunalen (Wege-)Flurstück 74 der Flur 31 sind bezüglich des einzuleitenden Niederschlagswassers neben anzustellenden bodengutachterlichen Untersuchungen auch die "Handlungsempfehlungen zum Umgang mit Regenwasser" (ATV-DVWK-M 153) zu berücksichtigen. In Abhängigkeit der Versickerungsbedingungen des anstehenden Bodens besteht neben der Regenwasserversickerung über Tiefbeete (Mulden) auch die über sickerfähiges Pflaster.

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

5. *Zur Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den nicht überbauten Flächen standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Obstbaum je angefangene 50 m² zulässige Grundfläche zu pflanzen. Alternativ dürfen für 50 Prozent dieser Mindestbepflanzung freiwachsende Gehölze wie folgt gepflanzt werden: Je Obstbaum 50 m² freiwachsende Gehölze gemäß Pflanzliste.*

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>(Zweigrifflicher Weißdorn)</i>	<i>Rosa rubiginosa (Wein-Rose)</i>
<i>Crataegus monogyna (Eingrifflicher Weißdorn)</i>	<i>Rosa tomentosa (Filz-Rose)</i>
<i>Carpinus betulus (Hainbuche)</i>	<i>Rubus caesius (Kratzbeere)</i>
<i>Euonymus europaea (Gem. Spindelstrauch)</i>	<i>Salix caprea (Salweide)</i>
<i>Lonicera xylosteum (Gem. Heckenkirsche)</i>	<i>Salix cinerea (Graue Weide)</i>
<i>Prunus spinosa (Schlehe)</i>	<i>Sambucus nigra</i> <i>(Schwarzer Holunder)</i>

und alle Arten an Obstgehölzen

Pflanzliste Bäume: Alle Arten an Obstgehölzen mit folgender Pflanzqualität: mindestens Halbstamm (erster Kronenaustrieb bei 120 cm)

Für die Pflanzenqualität sowie Pflanzdichte von freiwachsenden Gehölzen gelten folgende Mindestanforderungen:

- *Pflanzdichte durchschnittlich mindestens 1 Strauch pro Quadratmeter*
- *mindestens 80 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. Die alternativ bestimmten, freiwachsenden Gehölzpflanzungen sind überall auf dem Grundstück möglich. Empfohlen wird jedoch diese Pflanzungen vorrangig im hinteren Grundstücksteil vorzunehmen sowie generell zur Grundstückseinfriedung zu verwenden.

Nach einer von der Verwaltung vorgenommenen Abwägung berücksichtigt die Festsetzung teilweise die im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) des Landkreises Uckermark vorgebrachten Anregungen. Die quantitative Empfehlung zur Mindestbepflanzung von Obstbäumen für die Kompensation wird sinngemäß übernommen und mit nunmehr einem Obstbaum je angefangene 50 m² zulässige Grundfläche festgesetzt. Die alternative Bestimmung zur Pflanzung von freiwachsenden Gehölzen in einer Größe von 50 m² an Stelle eines Obstbaumes fällt aufgrund der damit verbundenen enormen flächenhaften Ausdehnung auf den von Bebauung frei bleibenden Grundstücksflächen etwas geringer aus, als von der UNB vorgeschlagen. Es ist davon auszugehen, dass das alternative Pflanzgebot vorhabenbezogen nicht vollständig angenommen wird. Wenn schon nicht alle erforderlichen Obstbaumpflanzungen umgesetzt werden sollten, dann wird wahrscheinlich auf eine gemischte Kompensation zurückgegriffen, also Baum- und Strauchpflanzungen.

Die Beschränkung der alternativen, 50-prozentigen Mindestbepflanzung mit freiwachsenden Gehölzen resultiert einerseits aus der besonderen positiven Wirkung von Bäumen beim Biotop- und Artenschutz als auch aus dem immissionsschutzrechtlichen Erfordernis die Wohnfunktion vor Schattenwurf der westlich vom Plangebiet befindlichen Windenergieanlagen durch Baumpflanzungen zu schützen. Siehe hierzu die Begründung zur textlichen Festsetzung Nr. 6.

Die festgesetzte Pflanzqualität "mindestens Halbstamm mit einem Kronenaustrieb bei 120 cm" dient der Sicherung der Kompensationserfordernisse in ihren qualitativen Ansprüchen. Geringere Qualitäten würden dem Mindestkompensationserfordernis nicht mehrgerecht werden.

Mit dieser qualitativen Beschränkung des alternativen Pflanzgebotes wird dem Kompensationserfordernis für die Eingriffe in den Boden und auch in den Wasserhaushalt und damit in Natur- und Landschaft noch ausreichend Rechnung getragen.

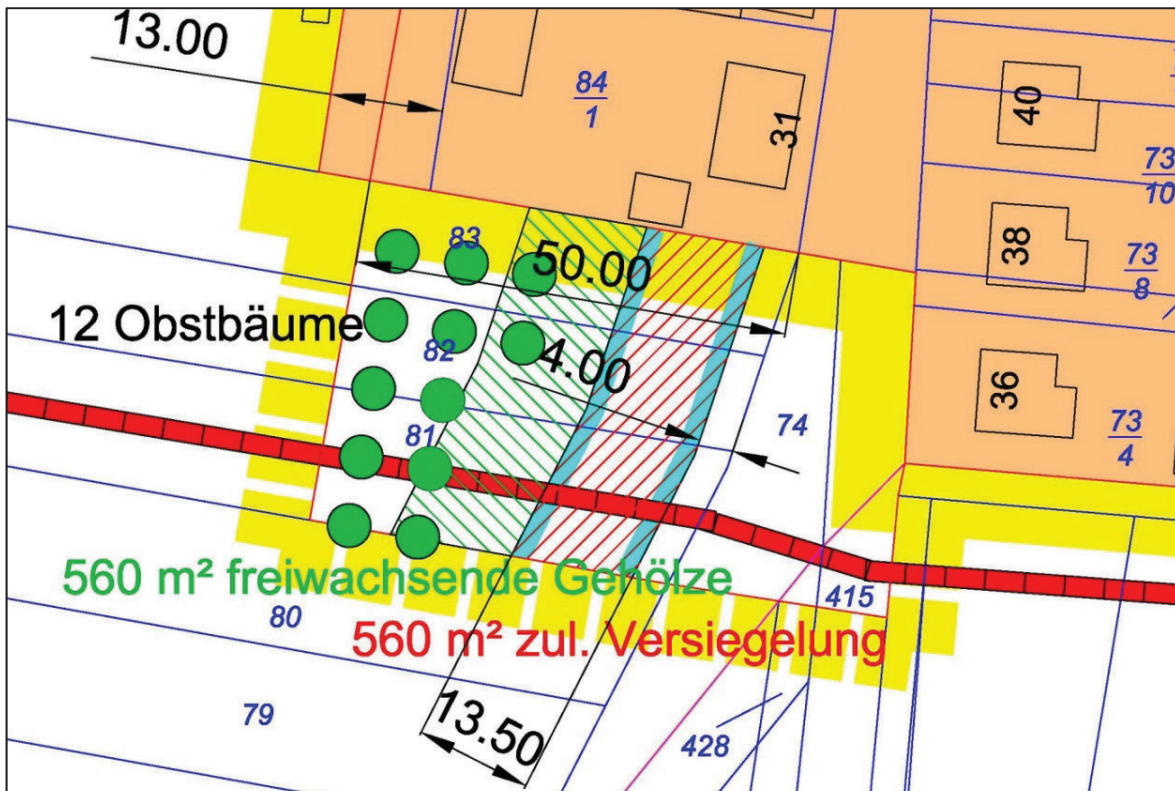


Abbildung: Darstellung der Flächengrößen der Versiegelung und der Kompensationsmöglichkeiten

6. Zum Schutz vor Schattenwurfemissionen sind folgende Maßnahmen zu erfüllen:
- 6.1 Von dem in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmten Obstbaumpflanzgebot sind in einer parallelen Linie zur hinteren Baugrenze in einem Abstand von bis zu 9 m vor Außenwänden von erdgeschossigen Aufenthaltsräumen mit lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen Bäume mit folgenden Qualitäten zu pflanzen:
- Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm)
 - Stammumfang auf halber Stammhöhe mindestens 8 cm
- Die der Baumart typische ausgewachsene Krone soll vor dem auf die zu schützenden Fassadenöffnungen orthogonal treffenden westlichen Sonnenstrahl schützen. Die Zahl der Baumpflanzungen richtet sich somit nach dem erforderlichen theoretischen Schattenwurf der Baumkrone auf die jeweilige Öffnung.
- 6.2 Die lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen von nach Westen orientierten Aufenthaltsräumen aller Vollgeschosse sind mit Verschattungsanlagen zu versehen.

Aufgrund der Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) vom 12.03.2013 und der ergänzenden E-Mail vom 14.05.2013 zu den Belangen des Immissionsschutzes - hier Lärm- und Schattenwurfemissionen der westlich der Ergänzungsfläche gelegenen Windenergieanlagen - hat die Stadtverwaltung Schwedt/Oder die vorgebrachten immissionsschutzrechtlichen Belange einer umfänglichen Prüfung unterzogen. Dazu beauftragte sie bei der zWe - Ingenieure Winkler Schwill GbR (Alter Holzhafen 3, 23966 Wismar) ein Schattenwurfgutachten mit Prognoseberechnung für die Ergänzungsfläche Lange Straße in Schwedt/Oder, OT Heinersdorf.

Im Fazit dieses Gutachtens mit Stand vom 07.01.2014 heißt es:

"... Der Verfasser dieses Gutachtens hat die maximal mögliche Belastung nachgewiesen. Im Rahmen eines Genehmigungsverfahrens zur Errichtung von WEA, ist es nicht gestattet, bauliche Maßnahmen zur Reduzierung des Schattenschlages in die Berechnungen einzubeziehen.

In diesem Fall jedoch handelt es sich um die Bewertung eines möglichen Zubaus einer Wohnbebauung in ein Gebiet mit erhöhtem Schattenschlag-Risiko durch bestehende Windenergieanlagen.

Da es aber ein ausdrücklicher Wunsch des Bauherren ist, sein Eigenheim in dem bewerteten Baufenster zu errichten, sollte ihm das unter Auflagen gestattet werden.

Vor einer Genehmigung ist unbedingt eine privatrechtliche Übereinkunft mit dem Bauherren zu treffen, in der dieser die prognostizierte Überschreitung ausdrücklich anerkennt. Diese Zustimmung sollte im Rahmen der Eintragung einer Dienstbarkeit grundbuchlich besichert werden.

Die Eintragung einer Dienstbarkeit in das Grundbuch ist für den Fall von besonderer Bedeutung, wenn das Grundstück den Besitzer wechselt. Die Dienstbarkeit ist so zu formulieren, dass sie auch für den Fall des Eigentümerwechsels rechtskräftig bleibt, so dass sich keinerlei Schadensersatzansprüche gegenüber der Bauaufsichtsbehörde herleiten lassen. ..."

Die Stadtverwaltung Schwedt / Oder hat sich bezüglich der Eintragung einer Grunddienstbarkeit an das Bauordnungsamt gewandt. Das Bauordnungsamt erhebt mit Verweis auf die Sicherstellung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse zu einer solchen Grunddienstbarkeit erhebliche Bedenken, da sie als Bauordnungsbehörde für die Wahrung gesunder Lebens- und Arbeitsverhältnisse zuständig ist. Sie könnte einer Grunddienstbarkeit nur ausnahmsweise und unter umfangreicher Begründung zustimmen.

Der Fachgutachter führt in seinem Gutachten abschließend auch aus:

"Weiterhin besteht durchaus die Möglichkeit, durch eine angepasste Planung des künftigen Wohnhauses, der Situation Rechnung zu tragen. Hier ist insbesondere die Ausrichtung der Funktions- und Wohnbereiche zu nennen. Mit geeigneten Verschattungsanlagen der Fenster, an der den Windenergieanlagen zugewandten Seite, sowie die Ausrichtung der Außenbereiche nach Richtung Süden, bei gleichzeitiger Abschottung durch bauliche Maßnahmen oder durch entsprechende Pflanzmaßnahmen, ist für die Bewohner trotz der gegebenen Wahrscheinlichkeit vorbenannter Überschreitung der Richtwerte, eine akzeptable Wohnsituation zu realisieren."

Eine Ausrichtung der schützenswerten Wohnbereichsfunktionen (Aufenthaltsräume im Sinne des Bauordnungsrechts) schließt sich aufgrund der Lage des Baugrundstückes an der durch den Ort Heinersdorf führenden Landesstraße (L) 284 (östlich des Baugrundstückes) als auch an den zu den Windenergieanlagen orientieren Hausgartenflächen (westlich Seite des Baugrundstückes) aus.

Somit verbleiben nur noch

- Verschattungsanlagen der Fenster und anderer lichtdurchlässiger Öffnungen schutzbedürftiger Räume (Aufenthaltsräume) an der den Windenergieanlagen zugewandten Seite,

- die Ausrichtung der Außenbereiche nach Richtung Süden, bei gleichzeitiger Abschottung durch bauliche Maßnahmen oder durch entsprechende Pflanzmaßnahmen.

Die vom Fachgutachter angesprochene Möglichkeit, eine Lösung gemeinsam mit dem Anlagenbetreiber der 2 WEA Vensys 100 herbeizuführen, schätzt die Stadtverwaltung Schwedt / Oder als keinen tragfähigen Ansatz ein, ohne mit erheblichen Entschädigungsforderungen konfrontiert zu werden.

Den Ausführungen des Fachgutachters der Schattenwurfprognose ist zu entnehmen:

"Die Berechnungen des periodischen Schattenwurfes durch die vorhandenen Windenergieanlagen zeigen Überschreitungen der Richtwerte für den astronomisch maximal möglichen Schattenwurf von 30 Std./Jahr bzw. 30 Min./Tag an beiden Schattenrezeptoren. Nach Installation eines entsprechenden Schattenmoduls in den WEA vom Typ Vensys 100 (Belastung 2) ist der Anlagenbetrieb der hier errichteten WEA gemäß Genehmigungsbescheid des LUGV zulässig. Das heißt, dass durch das verbaute Schattenmodul die Belastung von 38 Min./Tag am IO D, Lange Straße 31 um 8 Minuten reduziert wird. Diese Maßnahme wirkt sich auch auf das zu bewertende Baufenster aus, in dem sich hier ebenfalls eine Reduzierung der Belastung ergibt. Für den Immissionspunkt Sh1 wird somit die Überschreitung der Maximalbelastung auf 2 Minuten, und an Sh2 auf 5 Minuten reduziert."

Diese Überschreitungen sind theoretisch und kommen sehr selten vor, sie sind jedoch möglich. Die im Fachgutachten ermittelte geringfügige Überschreitung der Maximalbelastung beschränkt sich auf 2 bzw. 5 Minuten pro Tag. Aufgrund der geringen Überschreitung besteht im Rahmen des Abwägungsprozesses für die planaufstellende Gemeinde (Stadt Schwedt/Oder) hierbei ein Ermessensspielraum.

Nach Rücksprache mit dem Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, RO 4 Flächenbezogener Immissionsschutz, Umweltrecht, ist es angemessen, wenn die Stadt Schwedt/Oder auf die vorgebrachten Immissionsschutzbelange nur noch mit der Festsetzung

- von Verschattungsanlagen der Fenster, an der den Windenergieanlagen zugewandten Seite und / oder
 - der Ausrichtung der Außenbereiche nach Richtung Süden, bei gleichzeitiger Abschottung durch bauliche Maßnahmen oder durch entsprechende Pflanzmaßnahmen
- planerisch reagiert. Mit der Festsetzung zum Schutz vor Schattenwurfimmissionen wird diese letztgenannte Anregung aufgegriffen.

Mit der textlichen Festsetzung Nr. 5 ist ein Mindestmaß an Baumpflanzungen sichergestellt (50 Prozent) Diese Baumpflanzungen sollten durch ihre ausgewachsenen Kronen einen teilweisen Schutz vor dem auf die Fassadenöffnungen orthogonal treffenden westlichen Sonnenstrahlen ermöglichen. Die Zahl der Baumpflanzung richtet sich somit nach dem erforderlichen theoretischen Schattenwurf der Baumkrone auf die jeweilige Öffnung.

Mit diesen Baumpflanzungen, ihrer Hochstämmigkeit sowie ihrer Anordnung zur hinteren Baugrenze in einem Abstand von bis zu 9 m vor Außenwänden von erdgeschossigen Aufenthaltsräumen mit lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen ist es möglich, einen Schattenwurf der Baukronen auf die Aufenthaltsräume zu bewirken.

Da der Schattenwurf der Kronen von Obstbäumen hauptsächlich nur die Erdgeschosebenen bedeckt bzw. streift, wird das weitere zulässige Obergeschoss (Zahl der Vollgeschosse

als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf.) nicht weiter in der Festsetzung des Pflanzgebotes als Zielstellung herangezogen.

Deshalb und auch wegen der jahreszeitabhängigen Lichtdurchlässigkeit von Laubgehölzen sind lichtdurchlässige Tür- und Fensteröffnungen von nach Westen orientierten Aufenthaltsräumen aller Vollgeschosse mit Verschattungsanlagen zu versehen.

Die festgesetzten Pflanzqualitäten "Hochstamm mit erstem Kronenaustrieb bei 180 cm und einem Stammumfang auf halber Stammhöhe von mindestens 8 cm" dient der Sicherung einer für den Immissionsschutz wichtigen baldigen Kronenausbildung..

Aufenthaltsräume

Der Begriff des Aufenthaltsraum ist in den §§ 2 und 40 der Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) geregelt. Nach § 2 Abs. 5 BbgBO sind Aufenthaltsräume Räume, die zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen bestimmt oder nach Lage und Größe dazu geeignet sind. Der im rehm-Verlag erschienene Kommentar zur Brandenburgischen Bauordnung von Jäde / Dirnberger / Reimus führt erläuternd dazu aus:

"Nach § 2 Abs. 5 sind Aufenthaltsräume als Räume definiert, die zum **nicht nur vorübergehenden Aufenthalt von Menschen** bestimmt oder geeignet sind. Es kommt also zunächst darauf an, dass die Dauer des Aufenthalts von Menschen in diesem Raum in aller Regel so groß und so häufig ist, dass besondere Anforderungen hinsichtlich der Größe des Raumes und der Belichtung und Belüftung erfüllt sein müssen, damit keine gesundheitlichen Gefahren oder Nachteile entstehen - auf die Art der Aufenthaltsnutzung i. S. v. z. B. Wohnen, Arbeiten, Unterricht, Vergnügen und anderen Nutzungen kommt es dabei nicht an. Zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt gehört weder, dass es sich um einen täglichen Aufenthalt in dem betreffenden Raum handelt, noch ist es erforderlich, dass sich die Dauer des jeweiligen Aufenthalts auf etliche Stunden erstreckt." ¹¹

"Der Raum muss zum nicht nur vorübergehenden Aufenthalt entweder bestimmt sein (subjektive Entscheidung des Bauherrn oder sonst Verfügungsberechtigten) oder nach objektiven Kriterien - nämlich nach Lage und Größe - dazu geeignet sein. Maßgebend ist nicht die Bezeichnung des Raumes in den Bauvorlagen, sondern allein die objektive Beurteilung, ob ein Raum zu einem nicht nur vorübergehenden Aufenthalt geeignet ist." ¹²

"Räume sind aber auch ohne eine entsprechende Zweckbestimmung - durch den Antragsteller - dann als Aufenthaltsräume zu werten, wenn sie objektiv nach Lage und Größe dazu geeignet sind, als solche benutzt werden zu können; diese Legaldefinition dient dazu, eine missbräuchliche Verwendung von geeigneten Räumen von vornherein auszuschließen. Dabei kommt es auf die erforderlichen Detailanforderungen etwa des Brandschutzes, des Wärme- oder Schallschutzes nicht an. Maßstab ist auch nicht die nach § 40 Abs. 2 geforderte Ausstattung mit Fenstern. So wird etwa ein kleiner Raum im Kellergeschoss oder im Innern eines Gebäudes, der nicht mit notwendigen Fenstern versehen werden kann, nicht, aber ein zugangsmäßig voll erschlossener ausreichend großer Raum im Dachgeschoss, der nur geringfügig unter dem Mindestmaß mit notwendigen Fenstern aus-

¹¹ § 40 BbgBO Kommentar Jäde / Dirnberger / Reimus: Rn 20 (35. AL August 2004)

¹² § 2 BbgBO Kommentar Jäde / Dirnberger / Reimus: Rn 100 (60. AL August 2012)

gestattet ist, durchaus als Aufenthaltsraum zu werten sein. In diesem Sinn gelten etwa auch Galerien im Luftraum von Dachgeschossräumen mit einer Größe von mehr als 12 m² als Aufenthaltsräume." ¹³

"Welche Kriterien für den 'objektiven Aufenthaltsraum' ausschlaggebend sind, legt das Gesetz mit 'Lage und Größe' ausdrücklich fest. Der Lage nach geeignet ist der Aufenthaltsraum, wenn er z. B. den Anforderungen des § 29 Abs. 1 und 2 und des § 30 Abs. 2 Satz 1 genügt. Der Größe nach geeignet ist der Aufenthaltsraum, wenn er den Anforderungen des § 40 Abs. 1 genügt. Nicht maßgeblich ist demgegenüber etwa die Erfüllung der Belichtungsanforderungen nach § 40 Abs. 2. Ob die objektiven Kriterien der Geeignetheit nach Lage und Größe erfüllt sind, hängt unmittelbar von der gesetzlichen Zulässigkeit ab, nicht davon, ob der fragliche Raum ggf. im Wege einer spezialgesetzlich vorgesehenen oder auf Grund des allgemeinen Tatbestands des § 60 Abs. 1 durch Gestattung einer Abweichung als Aufenthaltsraum zugelassen werden könnte, weil der Zulassung der Abweichung insoweit nicht nur deklaratorische, sondern konstitutive, die objektive Eignung als Aufenthaltsraum erst begründende Wirkung zukommt." ¹⁴

"Beispiele

a) Aufenthaltsräume sind Wohn- und Schlafräume, Küchen, Hausarbeitsräume, Wohndielen, Arbeitsräume, Büro-, Geschäfts- und Verkaufsräume, Gaststätten, Versammlungsräume, Unterrichtsräume, Krankenzimmer, Sport- und Spielräume, Bastei- und Werkräume (Hobbyräume), Galerien im Luftraum anderer Räume Für Wochenendhäuser gilt kein abweichender Aufenthaltsraumbegriff." ¹⁵

"b) Keine Aufenthaltsräume sind insbesondere Nebenräume wie Flure, Gänge, Treppenzimmer, Wasch- und Toilettenräume, Duschen, Vorrats- und Abstellräume, Trockenräume, Speisekammern, Wasch- und Futterküchen; außerdem Garagen, Wintergärten, Heizräume, Kesselräume, Räume zur Lagerung und Aufbewahrung von Gegenständen, Ställe." ¹⁶

Zur Berücksichtigung immissionsrechtlicher Belange wird folgender Hinweis zum Immissionsschutz aufgenommen:

Auf Teile der Innenbereichsflächen westlich der Langen Straße und der Ottenhäuser Straße wirkt eine Vorbelastung durch Schattenschlag und Geräuschimmissionen, hervorgerufen durch den Betrieb der westlich der Ortslage errichteten Windkraftanlagen. In den vorangegangenen Genehmigungsverfahren sind die maßgeblichen Immissionsorte bestimmt, zum Teil ist der Betrieb von Anlagen mit Nebenbestimmungen beauftragt worden.

Bei schutzwürdigen und -bedürftigen Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches auf Innenbereichsflächen westlich der Langen Straße und der Ottenhäuser Straße ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zwingend sicherzustellen, dass dem Betreiber der Windkraftanlagen keine Nachteile aus der heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung des bauordnungsrechtlich beantragten Vorhabens erwachsen. Die zuständigen Immissionsschutzbehörden sind im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

¹³ § 40 BbgBO Kommentar Jäde / Dirnberger / Reimus: Rn 20 (35. AL August 2004)

¹⁴ § 2 BbgBO Kommentar Jäde / Dirnberger / Reimus: Rn 101 (60. AL August 2012)

¹⁵ § 2 BbgBO Kommentar Jäde / Dirnberger / Reimus: Rn 102 (60. AL August 2012)

¹⁶ § 2 BbgBO Kommentar Jäde / Dirnberger / Reimus: Rn 103 (60. AL August 2012)

Schutzwürdige Vorhaben sind Vorhaben mit Räumen, die als

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume genutzt werden.

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind schutzwürdigen Räumen tagsüber zwischen 6 bis 22 Uhr gleichgestellt.

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 01.02.2013

Mit Schreiben vom 11. Februar 2013 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 Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Heinersdorf beteiligt.

Daraufhin gingen insgesamt 9 Stellungnahmen ein. Die **Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim** und das **Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung** äußerten sich nicht. Es wird davon ausgegangen, dass die Behörden der Planung zustimmen.

Die **Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL)** hat in ihrer landesplanerischen Bewertung keine Bedenken vorgebracht. Der Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung vereinbar¹⁷. Eigene umweltbezogene Informationen liegen der GL nicht vor. Auch die **Nationalparkverwaltung "Unteres Odertal"** teilt mit, dass deren zu vertretende Belange von der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung nicht betroffen sind. Für den **Naturschutzbund Deutschland (NABU), Regionalverband Schwedt** ergeben sich aus dessen Sicht keine zusätzlichen Maßnahmen für den Natur- und Artenschutz.

Die **E.ON edis AG** - Regionalbereich Ost Brandenburg hat keine Bedenken und Anregungen gegen den Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vorgebracht. Deren Hinweise zu Arbeiten in der Nähe und zum Schutz von Versorgungsanlagen sowie zu ihren vor-

¹⁷ Grundlage für die landesplanerische Bewertung des vorliegenden Vorentwurfes einer Klarstellungs- und Ergänzungssatzung für den Ortsteil Heinersdorf bilden die Ziele und Grundsätze der Raumordnung aus dem Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007) und dem Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B):

- Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte und raumordnerisch festgelegte Siedlungsbereiche ausgerichtet werden und die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.
- Die Stadt Schwedt/Oder ist Mittelzentrum (Ziel 2.9 LEP B-B).
- In Zentralen Orten ist die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ohne quantitative Begrenzung möglich (Ziel 4.5 LEP B-B).
- Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B).

handenen Leitungsbeständen im Geltungsbereich der Satzung werden zur Kenntnis genommen. Sie haben für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine relevante Bedeutung.

Die Stadtwerke Schwedt GmbH unterhalten im Ortsteil Heinersdorf keine Fernwärmeleitungen und CATV-Kabel. Auch sind vorerst keine Anlagenänderungen geplant. Die Hinweise zum Schutz der vorhandenen Leitungen, 20 kV-Kabel, Gas und Glasfaserkabel, die nicht überbaut werden dürfen, einschließlich der Untersagung von Baumpflanzungen in den Leitungs-Schutzstreifen, haben für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine relevante Bedeutung.

Der **Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA)**, weist darauf hin, dass die Trinkwasserversorgung und die Abwasserentsorgung der im Vorentwurf abgegrenzten Grundstücke, kann für Grundstücke, die an ein öffentliches Straßenflurstück angrenzen und bei denen eine betriebsfertige Leitung vorhanden ist, abgesichert werden kann.

Vor den Grundstücken der Flur 31, Flurstück 81 und 82 betreibt der ZOWA an der Grundstücksgrenze auf dem Flurstück 74 eine Trinkwasserhauptversorgungsleitung DN 150. Der Forderung des ZOWA, bei einer Bebauung die Grundstücke 81 und 82 im vorderen Bereich zum Flurstück 74 auf einer Breite von 2 m von jeglicher Bebauung frei zu halten, ist durch die planzeichnerischen (Baugrenze) und textlichen (Ausschluss von Bebauungen) Festsetzungen bereits im Vorentwurf gefolgt worden. Das Flurstück 74 wird jedoch nicht als öffentliche Grundstücksfläche festgesetzt, da es sich bereits im städtischen Eigentum befindet und zur Erschließung landwirtschaftlicher Flächen genutzt wird.

Der Hinweis des ZOWA, dass sich das teilweise auf dem Flurstück 32 der Flur 31 vorhandene Abwasserpumpwerk sowie deren Leitungen weiterhin im öffentlichen Bauraum befinden sollen, wird zur Kenntnis genommen. Er hat für die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung keine relevante Bedeutung.

Die Mitteilung des **Kampfmittelbeseitigungsdienstes beim Zentraldienst der Polizei**, dass für den geplanten Bereich nur eine pauschale Einschätzung möglich ist und eine Kampfmittelbelastung nicht ausgeschlossen werden kann, wird zur Kenntnis genommen. Die Munitionsfreigabebescheinigung ist erst bei konkreten Bauvorhaben und bei Notwendigkeit beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Der **Landkreis Uckermark** sieht sich durch den Vorentwurf der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung als Träger öffentlicher Belange nicht betroffen, gibt jedoch folgende fachliche Informationen und rechtserhebliche Hinweise.

Der Anregung des **Bauordnungsamtes / Bauplanung**, die im Vorentwurf in den Innenbereich einbezogenen von Freiflächen der Flurstücke 223 der Flur 34 (Lagerplatz) und 436 und 439 der Flur 34 (Sportanlagenfläche) dem Außenbereich zuzuordnen, wird gefolgt. Das Bauordnungsamt erachtet, dass mit der im Vorentwurf bestimmten Innenbereichsgrenze über die Möglichkeiten einer Klarstellungssatzung nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB hinausgegangen worden sei. Der klargestellte Bereich solle hinter der vorhandenen Bebauung enden.

Die **Untere Naturschutzbehörde (UNB)** regt eine höhere Kompensation im Rahmen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung für die Ergänzungsfläche an (§ 18 BNatSchG i. V. m. § 1a, § 9 Abs. 1a und § 34 Abs. 5 BauGB). Sie begründet dieses wie folgt: "Die Böden der Ergänzungsfläche weisen eine Bodenpunktzahl von 48 auf. Im Raum Schwedt entspricht dies einer hohen landwirtschaftlichen Bonität. Die Pflanzung von 7 Obstbäumen oder 70 m Hecke für die mögliche Neuversiegelung vom 700 m² Boden ist als Ausgleich für den Verlust der Bodenfunktion "Standort für landwirtschaftliche Nutzung" nicht ausreichend." Deshalb schlägt sie als Bepflanzung je angefangene 100 m² zulässiger Grundfläche mindestens 2 Obstbäume vor. Ihrer Auffassung nach sind Heckenpflanzungen nur anrechnungsfähig, wenn die neue Gehölzfläche mindestens die gleiche Größe wie die zulässige Neuversiegelung von 700 m² aufweist."

Den von der UNB vorgebrachten Anregungen wird teilweise gefolgt. Die quantitative Empfehlung zur Mindestbepflanzung von Obstbäumen für die Kompensation wird sinngemäß übernommen und mit nunmehr einem Obstbaum je angefangene 50 m² zulässige Grundfläche festgesetzt. Die alternative Bestimmung zur Pflanzung von freiwachsenden Gehölzen in einer Größe von 50 m² an Stelle eines Obstbaumes fällt aufgrund der damit verbundenen enormen flächenhaften Ausdehnung auf den von Bebauung frei bleibenden Grundstücksflächen etwas geringer aus, als von der UNB vorgeschlagen. Es ist davon auszugehen, dass das alternative Pflanzgebot vorhabenbezogen nicht vollständig angenommen wird. Wenn schon nicht alle erforderlichen Obstbaumpflanzungen umgesetzt werden sollten, dann wird wahrscheinlich auf eine gemischte Kompensation zurückgegriffen, also Baum- und Strauchpflanzungen. Damit wird dem Kompensationserfordernis für die Eingriffe in den Boden und auch in den Wasserhaushalt ausreichend Rechnung getragen.

Die Beschränkung der alternativen, 50-prozentigen Mindestbepflanzung mit freiwachsenden Gehölzen resultiert aus dem immissionsschutzrechtlichen Erfordernis die Wohnfunktion vor Schattenwurf der westlich vom Plangebiet befindlichen Windenergieanlagen durch Baumpflanzungen zu schützen.

Der Hinweis der **Unteren Bodenschutzbehörde (UBB)** auf drei innerhalb des klargestellten Bereiches befindliche Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen 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 der Satzung als auch in der Begründung wird auf die angeführten Altlast bzw. Altlastenverdachtsflächen hingewiesen.

Seitens der **Unteren Wasserbehörde (UWB)** bestehen gegen die Satzung keine wasserrechtlich Einwände. Deren Hinweise auf

- eine ordnungsgemäße Erschließung für die Wasserversorgung und die schadlose Ableitung von Schmutz- und Niederschlagswasser sowie auf die ordnungsgemäße Behandlung des Abwassers als Grundlage der Bebauung,
- die Versorgung des Gebietes mit Trinkwasser über das öffentliche Wasserversorgungsnetz,
- die Verwendungsbeschränkung von Trinkwasser aus trinkwasserhygienischen Gründen,
- die getrennte Niederschlags- und Schmutzwasserabführung und die Versickerung des anfallenden Niederschlagswasser auf den Grundstücken und

- die wasserrechtliche Erlaubnis durch die untere Wasserbehörde für die Benutzung von Gewässern im Sinne des § 9 WHG (z. B. Versickerung und Einleitung des Niederschlagswassers von Verkehrsflächen bedürfen gemäß § 8 WHG)

haben durchführungsbedingten Charakter und werden ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen.

Das für den **Immissionsschutz** zuständige Referat des **Landesamtes für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV)** teilt mit, dass auf die in der Ergänzungssatzung enthaltenen Flurstücke eine Vorbelastung durch Schattenschlag und Geräuschimmissionen wirkt, hervorgerufen durch den Betrieb der Windkraftanlagen. Die vorhandene an die Ergänzungsfläche grenzende Bebauung Lange Straße 31 ist maßgeblicher Immissionsort. Zur Vorbelastung durch Schattenschlag stellt das LUGV fest, dass in den vorangegangenen Genehmigungsverfahren am Immissionsort Lange Straße Nr. 31 der Nachweis der Immissionsrichtwerte der WEA-Schattenwurf-Leitlinie des Landes Brandenburg gegenüber der jährlichen und der täglichen Beschattungsdauer erbracht wurde und der Betrieb von Anlagen mit Nebenbestimmungen beauftragt wurde. Hinsichtlich der Belastung durch Schattenschlag sind in den Genehmigungsbescheiden entsprechende Nebenbestimmungen für den Immissionsort Lange Straße 31 aufgenommen worden, die sichern, dass die astronomisch maximal mögliche Beschattungsdauer (worst case) von 30 Minuten/Tag und 30 Stunden/Jahr nicht überschritten wird. Der Schutz gegenüber Beeinträchtigungen durch Schattenschlag wird mit den Nebenbestimmungen gesichert.

Mit der "vorhandenen Bebauung Lange Straße 31" meint das LUGV die schutzwürdige Nutzung, also das Wohnhaus und hier genauer die maßgeblichen Immissionsorte. Maßgebliche Immissionsorte (im Sinne der WEA-Schattenwurf-Leitlinie Brandenburg) sind

a) schutzwürdige Räume, die als

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume genutzt werden.
- Die Bezugshöhe ist die Fenstermitte.
- Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z.B. Terrassen und Balkone) sind schutzwürdigen Räumen tagsüber zwischen 6 bis 22 Uhr gleichgestellt.

b) unbebaute Flächen in einer Bezugshöhe von 2 m über Grund an dem am stärksten betroffenen Rand der Flächen, auf denen nach Bau- oder Planungsrecht Gebäude mit schutzwürdigen Räumen zulässig sind.

Das LUGV weist darauf hin, dass unter bestimmten Umständen eine Bebauung, die geringfügig näher an die WKA heranrückt (auch aus immissionsschutzrechtlicher Sicht) möglich ist. Hierbei muss allerdings zwingend sichergestellt sein, dass dem Betreiber der Windkraftanlage keine Nachteile aus der heranrückenden Wohnbebauung erwachsen. Für die heranrückende Wohnbebauung können Beeinträchtigungen durch Schattenwurf nicht ausgeschlossen werden. Die Vorbelastung ist hinlänglich bekannt. Unter Umständen ist ein passiver Schutz vor Schattenwurf vorzusehen.

Aufgrund der Stellungnahme des LUGV und einer ergänzenden Information zu den Schattenwurfemissionen der westlich der Ergänzungsfläche gelegenen Windenergieanlagen hat die Stadtverwaltung Schwedt/Oder die vorgebrachten immissionsschutzrechtlichen Belange einer umfänglichen Prüfung unterzogen. Dazu beauftragte sie die Erstellung eines Schattenwurfgutachtens. Dessen Ergebnis ist in die Abwägung mittels einer textlichen Festsetzung zum Immissionsschutz eingeflossen. Der vorgebrachte Belang wurde somit berücksichtigt.

Bezüglich der Lärmbelastung stellt das für den Immissionsschutz zuständige Referat fest, dass im Genehmigungsverfahren der Nachweis erbracht wurde, dass die Immissionsrichtwerte der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm (nach Nr. 6.1 c) gegenüber einem Dorfgebiet/Mischgebiet nicht überschritten werden. Die Vorbelastung an Geräuschimmissionen steht dem Schutzanspruch nach der in der Bauleitplanung anzuwendenden DIN 18005 nicht entgegen. Das LUGV weist darauf hin, dass eine Entwicklung der Eigenart der näheren Umgebung zum Allgemeinen Wohngebiet hin, einen höheren Schutzanspruch zur Folge hat, dem dann die bestehende Vorbelastung entgegenstehen kann. Dieser Hinweis hat bereits im Vorentwurf seine Berücksichtigung gefunden. In Kapitel 4 "Auswirkungen der Einbeziehung von Außenbereichsflächen in den im Zusammenhang bebaute Ortsteil" ist darauf hingewiesen worden, dass die Ergänzungsfläche die planungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet, die in einem Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig sind.

Zum Satzungsentwurf bestehen seitens des LUGV keine immissionsschutzrechtlichen Bedenken, wenn schutzbedürftige Bebauung gegenüber der vorhandenen Bebauung Lange Straße 31 nicht dichter an die Standorte der Windenergieanlagen heranrücken. Der Anregungen des LUGV wird teilweise mit einer immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzung gefolgt. Unter Erfüllung von immissionsschützenden Maßnahmen ist ein gegenüber der vorhandenen Bebauung Lange Straße 31 geringfügig weiteres Heranrücken schutzbedürftiger Bebauung an die Standorte der Windenergieanlagen zulässig.

Die **wasserwirtschaftlichen Belange** des Referates RO 5 (Wasserbewirtschaftung, Hydrologie) und des Referates RO 6 (Gewässerunterhaltung, Hochwasserschutz) im LUGV werden nicht berührt. Innerhalb der Klarstellungs- und Entwicklungsflächen werden keine stationären Einrichtungen der Grund- und Oberflächenwasserhydrologie des LUGV, Regionalbereich Ost unterhalten. Deren Hinweis auf Beachtung möglicher Erkundungspegel sowie lokale Beobachtungsmessstellen anderer Betreiber hat durchführungsbestimmten Charakter und wird ohne Auswirkungen auf die Satzungsinhalte zur Kenntnis genommen. Zur Planung bestehen aus wasserwirtschaftlicher Sicht keine Bedenken.

Das für den **Naturschutz zuständige Referat** hat in seiner Prüfung mit Blick auf den besonderen Artenschutz festgestellt, dass naturschutzrechtliche oder -fachliche Belange im Satzungsgebiet nicht betroffen sind.

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

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

Entspricht die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete, die in der Baunutzungsverordnung (BauNVO) bezeichnet sind, beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art allein danach, ob es nach der BauNVO in dem Baugebiet allgemein zulässig wäre. Ähnliches gilt für die nach dieser Verordnung ausnahmsweise zulässigen Vorhaben. Mit der Festlegung der Ergänzungsfläche und in Anwendung des Einfügungsgebotes des § 34 Abs. 2 BauGB¹⁸ wird die planungsrechtliche Zulässigkeit der in einem Dorfgebiet gemäß § 5 der Baunutzungsverordnung (BauNVO)¹⁹ zulässigen Vorhaben vorbereitet. Der mit der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung betroffene nördliche Ortsteil von Heinersdorf weist neben Wohngebäuden mit ihren entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen u. a. auch Wirtschaftsstellen landwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und nicht wesentlich störende Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetriebe aus.

Die an der Langen Straße vorhandene und sie dominierende städtebauliche Nutzungsstruktur entspricht der eines Dorfgebietes im Sinne des § 5 BauNVO. Mit der Festsetzung einer vom Wegegrundstück (Flurstück 74) 4,0 m entfernt angeordneten vorderen Baugrenze wird in Verbindung mit der textlichen Festsetzung zum Ausschluss von Stellplätzen, Garagen und

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

¹⁹ § 5 Dorfgebiete

(1) Dorfgebiete dienen der Unterbringung der Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe, dem Wohnen und der Unterbringung von nicht wesentlich störenden Gewerbebetrieben sowie der Versorgung der Bewohner des Gebietes dienenden Handwerksbetrieben. Auf die Belange der land- und forstwirtschaftlichen Betriebe einschließlich ihrer Entwicklungsmöglichkeiten ist vorrangig Rücksicht zu nehmen.

(2) Zulässig sind

1. Wirtschaftsstellen land- und forstwirtschaftlicher Betriebe und die dazugehörigen Wohnungen und Wohngebäude,
2. Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäude mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftliche Nebenerwerbsstellen,
3. sonstige Wohngebäude,
4. Betriebe zur Be- und Verarbeitung und Sammlung land- und forstwirtschaftlicher Erzeugnisse,
5. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
6. sonstige Gewerbebetriebe,
7. Anlagen für örtliche Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
8. Gartenbaubetriebe
9. Tankstellen.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung auf den sich damit gebildeten nicht überbaubaren Grundstücksflächen dem am südlichen Ortsausgang sich aufweitenden Straßenraum der Langen Straße Rechnung getragen. Darüber hinaus wird die ortstypische unterschiedlich breite Vorgartensituation aufgegriffen und mit einer Mindesttiefe städtebaulich auch in der Ergänzungsfläche sichergestellt.

Die Ausweisung der Ergänzungsfläche führt zu Eingriffen in die Schutzgüter Bodenhaushalt und Biotop- und Artenschutz, die jedoch angesichts einer durch Mindestbepflanzung festgesetzten Teilkompensation und einer ohnehin geringen Grundstücksgröße als nicht erheblich zu bezeichnen sind. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft sind daher nach Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen gering.

Die Auswirkungen auf geschützte Arten auf der Ergänzungsfläche sind nicht zu erwarten. Das für den Naturschutz zuständige Referat hat in seiner Prüfung mit Blick auf den besonderen Artenschutz festgestellt, dass naturschutzrechtliche oder -fachliche Belange im Satzungsgebiet nicht betroffen sind.

Mit der Festsetzung von hochstämmigen Obstbäumen in einer parallelen Linie zur hinteren Baugrenze in einem Abstand von bis zu 8 m vor Außenwänden von erdgeschossigen Aufenthaltsräumen mit lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen sowie der Festsetzung von Verschattungsanlagen an lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen von nach Westen orientierten Aufenthaltsräumen aller Vollgeschosse werden die Schattenwurfimmissionen von zwei westwärts befindlichen Windenergieanlagen auf ein angemessenes Maß reduziert.

5. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist

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

Anlage Textliche Festsetzungen der Ergänzungsfläche

1. Das Maß der baulichen Nutzung beträgt:
 - Grundflächenzahl (GRZ): 0,2
 - Ausschließlich für die Grundflächen von Terrassen darf diese Grundflächenzahl (GRZ) bis auf 0,25 überschritten werden. Die Summe aller zulässigen Grundflächen des Baugrundstückes darf eine Grundflächenzahl von 0,3 nicht überschreiten.
 - Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß: 2, wobei das zweite Vollgeschoss nur in einem Dachraum eingebaut werden darf. Rechtsgrundlage:
§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO und § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 81 BbgBO
2. Bei der Baugrenze ist ein Vortreten von Pfeilern, Gesimsen, Dachvorsprüngen, Hauseingangstrepfen und deren Überdachungen, Balkonen, Loggien und Terrassen bis 1,5 m zulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 BauNVO
3. Stellplätze, Garagen und oberirdische Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sind auf dem Wegeflurstück 74 der Flur 31 sowie auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen bis zur vorderen straßenseitigen Baugrenze unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 u. § 23 Abs. 5 BauNVO
4. Mit Ausnahme öffentlicher Erschließungsanlagen ist innerhalb der Ergänzungsfläche eine Befestigung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierungen und Betonierungen sind unzulässig. Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB
5. Zur Kompensation für Eingriffe in Natur und Landschaft sind auf den nicht überbauten Flächen standortgerechte und gebietstypische Bäume und Sträucher gemäß Pflanzliste zu pflanzen. Als Mindestbepflanzung ist 1 Obstbaum je angefangene 50 m² zulässige Grundfläche zu pflanzen. Alternativ dürfen für 50 Prozent dieser Mindestbepflanzung freiwachsende Gehölze wie folgt gepflanzt werden: Je Obstbaum 50 m² freiwachsende Gehölze gemäß Pflanzliste.

Pflanzliste Sträucher:

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

und alle Arten an Obstgehölzen

Pflanzliste Bäume: Alle Arten an Obstgehölzen mit folgender Pflanzqualität: mindestens Halbstamm (erster Kronenaustrieb bei 120 cm)

Für die Pflanzenqualität sowie Pflanzdichte von freiwachsenden Gehölzen gelten folgende Mindestanforderungen:

- Pflanzdichte durchschnittlich mindestens 1 Strauch pro Quadratmeter
- mindestens 80 cm Höhe, je nach Art.

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

6. Zum Schutz vor Schattenwurfimmissionen sind folgende Maßnahmen zu erfüllen:
- 6.1 Von dem in der textlichen Festsetzung Nr. 5 bestimmten Obstbaumpflanzgebot sind in einer parallelen Linie zur hinteren Baugrenze in einem Abstand von bis zu 9 m vor Außenwänden von erdgeschossigen Aufenthaltsräumen mit lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen Bäume mit folgenden Qualitäten zu pflanzen:
- Hochstamm (erster Kronenaustrieb bei 180 cm)
 - Stammumfang auf halber Stammhöhe mindestens 8 cm

Die der Baumart typische ausgewachsene Krone soll vor dem auf die zu schützenden Fassadenöffnungen orthogonal treffenden westlichen Sonnenstrahl schützen. Die Zahl der Baumpflanzungen richtet sich somit nach dem erforderlichen theoretischen Schattenwurf der Baumkrone auf die jeweilige Öffnung.

- 6.2 Die lichtdurchlässigen Tür- und Fensteröffnungen von nach Westen orientierten Aufenthaltsräumen aller Vollgeschosse sind mit Verschattungsanlagen zu versehen.

Rechtsgrundlage: § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB

Hinweis zum Immissionsschutz

Auf Teile der Innenbereichsflächen westlich der Langen Straße und der Ottenhäuser Straße wirkt eine Vorbelastung durch Schattenschlag und Geräuschimmissionen, hervorgerufen durch den Betrieb der westlich der Ortslage errichteten Windkraftanlagen. In den vorangegangenen Genehmigungsverfahren sind die maßgeblichen Immissionsorte bestimmt, zum Teil ist der Betrieb von Anlagen mit Nebenbestimmungen beauftragt worden.

Bei schutzwürdigen und -bedürftigen Vorhaben im Sinne des § 29 des Baugesetzbuches auf Innenbereichsflächen westlich der Langen Straße und der Ottenhäuser Straße ist im bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahren zwingend sicherzustellen, dass dem Betreiber der Windkraftanlagen keine Nachteile aus der heranrückenden schutzbedürftigen Nutzung des bauordnungsrechtlich beantragten Vorhabens erwachsen. Die zuständigen Immissionsschutzbehörden sind im Genehmigungsverfahren zu beteiligen.

Schutzwürdige Vorhaben sind Vorhaben mit Räumen, die als

- Wohnräume, einschließlich Wohndielen,
- Schlafräume, einschließlich Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten und Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien,
- Unterrichtsräume in Schulen, Hochschulen und ähnlichen Einrichtungen,
- Büroräume, Praxisräume, Arbeitsräume, Schulungsräume und ähnliche Arbeitsräume genutzt werden.

Direkt an Gebäuden beginnende Außenflächen (z. B. Terrassen und Balkone) sind schutzwürdigen Räumen tagsüber zwischen 6 bis 22 Uhr gleichgestellt.