



**Ingenieurbüro für  
Bauplanung GmbH  
Eberswalde**

Telefon (03334) 203-0  
Telefax (03334) 203-111  
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de  
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4  
16225 Eberswalde  
Geschäftsführer  
Dipl.-Ing. Uwe Grohs  
Beratender Ingenieur  
Telefon (03334) 203-102

# Dokumentation

Objekt **1. Änderung  
Klarstellungs- und Ergänzungssatzung  
gemäß §34 Abs. 4 S. 1 Nr. 1 und 3 BauGB  
Gemeinde Liepe**

Leistungsphase **2. Vorentwurf**

Auftraggeber **Gemeinde Liepe  
vertreten durch das  
Amt Britz-Chorin-Oderberg  
Eisenwerkstraße 11  
16230 Britz**

Objekt-Nr. 610 444

Ausfertigung



September Juni 2022

Bearbeiter **K. Müssig**

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro.

Geschäftsführer **U. Grohs**

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Planungsanlass</b> .....	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Planungsziel</b> .....	<b>3</b>
<b>3</b>	<b>Rechtliche Anforderungen an die Satzungen</b> .....	<b>3</b>
<b>4</b>	<b>Regionalplanung, vorhandene Planungen, Schutzgebiete</b> .....	<b>4</b>
<b>5</b>	<b>Plangebiet</b> .....	<b>5</b>
<b>6</b>	<b>Planinhalt</b> .....	<b>6</b>
<b>7</b>	<b>Verfahren</b> .....	<b>7</b>
	7.1 Aufstellungsbeschluss	7
	7.2 Landesplanerische Stellungnahme	7
	7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
	7.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung	7
	7.5 Abwägungs- und erneuter Offenlagebeschluss	7
	7.6 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit	7
	7.7 Erneute frühzeitige Behördenbeteiligung	8
	7.8 Öffentliche Auslegung	8
	7.9 Behördenbeteiligung	8
	7.10 Überarbeitung des Entwurfes	8
	7.11 Abwägungs- / Satzungsbeschluss	8
<b>8</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b> .....	<b>9</b>

## 1 Planungsanlass

Für die Gemeinde Liepe wurde bereits 1992 eine Innenbereichssatzung aufgestellt. Die Gemeindevertretung der Gemeinde Liepe hat am 03.04.2018 die Änderung der Innenbereichssatzung beschlossen. Die geänderte Innenbereichssatzung soll die Klarstellung- mit einer Ergänzungssatzung verbinden.

## 2 Planungsziel

### Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Die Gemeinde kann entsprechend § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 festlegen, wie die Grenzen der im Zusammenhang bebauten Ortslage verlaufen.

Um die vorhandenen Unklarheiten zu beseitigen und um Rechtssicherheit zu bewirken, ist die Abgrenzung der „im Zusammenhang bebauten Ortslage“ notwendig. Durch Erlass einer Klarstellungssatzung sollen Zweifel über die Zugehörigkeit der Baugrundstücke zum Innenbereich ausgeräumt werden.

### Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB

Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB soll es der Gemeinde in den einfach gelagerten Fällen in den Ergänzungsbereichen 1 bis 5 ermöglichen, schnell und ohne aufwändiges Verfahren Baurechte im Sinne von Bebauungsmöglichkeiten zu schaffen.

Die Außenbereichsfläche auf den unbebauten Flächen sollen in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil einbezogen und dem Innenbereich zugeordnet werden. Mit den Ergänzungsflächen wird der Innenbereich verdichtet.

## 3 Rechtliche Anforderungen an die Satzungen

Die Regelungen zu den Innenbereichssatzungen finden sich im Baugesetzbuch (BauGB) unter dem § 34 Abs. 4 S 1 bis 3.

Für die Klarstellungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 1 BauGB) entsprechend dem Gesetzestext bestehen keine weitgehenden rechtlichen Anforderungen. Dies liegt darin begründet, dass sie im Gegensatz zu der Entwicklungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB) und der Ergänzungssatzung (§ 34 Abs. 4 Nr. 3 BauGB) kein Baurecht schafft, sondern der Abgrenzung zwischen dem unbeplanten Innenbereich und dem Außenbereich dient. Sie hat also einen rein deklaratorischen Charakter.

Für die verbundene Entwicklungs- und die Ergänzungssatzung bestehen folgende rechtlichen Anforderungen:

- Die Aufstellung der Satzung muss mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar sein.
- Die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, darf nicht begründet sein.
- Es dürfen keine FFH-Gebiete (Flora-Fauna-Habitat) beeinträchtigt werden.
- Es können einzelne Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden.

- Auf die Ergänzungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind ergänzend § 1 a Abs. 2 und 3 und § 9 Abs. 1a BauGB entsprechend anzuwenden. Das bedeutet, dass für den Bereich der Ergänzungssatzung die Eingriffs- /Ausgleichsregelung anzuwenden ist. Der Ergänzungssatzung ist zudem eine Begründung mit den Angaben über Ziele und Zweck und wesentliche Auswirkungen beizufügen (entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB).

- Bei der Aufstellung der Ergänzungssatzung nach Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB sind die Vorschriften über die Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung nach § 13 Abs. 2 Nr. 2 und 3 BauGB (vereinfachtes Verfahren) entsprechend anzuwenden. Auf alle drei Satzungen nach § 34 BauGB sind bezüglich Bekanntmachung und Inkrafttreten die Vorschriften des § 10 Abs. 3 BauGB entsprechend anzuwenden.

Im vorliegenden Fall wird eine Klarstellungssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB mit einer Ergänzungssatzung gem. §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB verbunden.

#### **4 Regionalplanung, vorhandene Planungen, Schutzgebiete**

##### Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) 2019

Die Festlegungskarte zum LEP HR enthält für den Geltungsbereich der Satzung keine Festlegungen.

Gemäß Ziel 5.2 sollen neue Siedlungsflächen an bereits vorhandene Siedlungsgebiete angeschlossen werden. Ziel 5.4 besagt das die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen zu vermeiden ist. Nicht auf die Eigenentwicklungsoption von 1 ha/1.000 EW (Stand 31.2.2018) werden Flächen angerechnet, die sich innerhalb von Satzungen gem. §34 Abs. 4 BauGB befinden. Diese Flächen befinden sich bereits bereits Innenbereich bzw. es handelt sich um einzelne Außenbereichsflächen, deren angrenzenden Bereiche bereits baulich vorgeprägt sind.

##### Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim (2020)

Gem. dieser Planung befindet sich die Gemeinde Liepe im Weiteren Verflechtungsraum der Metropolen. Das nächstgelegene Mittelzentrum ist die Stadt Eberswalde. Die Stadt Oderberg ist der nächstgelegene Grundfunktionale Schwerpunkt.

##### Flächennutzungsplan (FNP)

Für die Gemeinde Liepe befindet sich derzeit ein FNP in Aufstellung.

##### Schutzgebiete

Das Gemeindegebiet der Gemeinde Liepe befindet sich vollständig im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin. Teilweise befindet sich das Gemeindegebiet in einem FFH- bzw. SPA-Gebiet. Geringfügige Bereiche der Klarstellungssatzung liegen im Bereich eines FFH-Gebietes. Dies sind Flächen die bereits in der Innenbereichssatzung von 1992 aufgenommen wurden. Die Ergänzungsflächen liegen außerhalb der FFH- und SPA-Gebiete

## 5 Plangebiet

### Klarstellungssatzung

Der Geltungsbereich der Klarstellungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist auf der Planzeichnung mit der roten Klarstellungslinie umgriffen.

Die Fläche der Klarstellungssatzung beträgt 44,98 ha und umfasst Grundstücksflächen der Flure 1, 2, 3 und 5 der Gemarkung Liepe.

### Ergänzungssatzung

Der Geltungsbereich der Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB ist auf der Planzeichnung M 1: 5.000 mit einer blauen Linie sowie einer blauen Schraffur gekennzeichnet. Die Einzelflächen sind auf der Planzeichnung mit 1 – 5 nummeriert.

Flächeninanspruchnahme der Ergänzungsflächen

1	Flur 3	206	Teilfläche	400,0 m <sup>2</sup>	Hausgarten
	Flur 3	207	Teilfläche	2.563,0 m <sup>2</sup>	Hausgarten, Brachfläche
	<b>Summe:</b>			<b>2.963,0 m<sup>2</sup></b>	
2	Flur 2	335	Teilfläche	363,4 m <sup>2</sup>	Bebautes Grundstück
	Flur 2	336	Teilfläche	583,0 m <sup>2</sup>	Hausgarten
	Flur 2	338/2	Teilfläche	809,8 m <sup>2</sup>	Brachfläche
	Flur 2	501	Teilfläche	623,4 m <sup>2</sup>	Hausgarten
	Flur 5	325	Teilfläche	1.006,4 m <sup>2</sup>	Wegegrundstück
<b>Summe</b>			<b>3.659,0 m<sup>2</sup></b>		
3	Flur 2	350	Teilfläche	11,9 m <sup>2</sup>	Wegegrundstück
	Flur 2	351	Teilfläche	1.385,5 m <sup>2</sup>	Hausgarten
	Flur 5	325	Teilfläche	26,7 m <sup>2</sup>	Wegegrundstück
<b>Summe</b>			<b>1.424,1 m<sup>2</sup></b>		
4	Flur 1	95	Teilfläche	291,8 m <sup>2</sup>	Wegegrundstück
	Flur 1	96	Teilfläche	384,3 m <sup>2</sup>	Gehölzfläche
	Flur 1	97		1.532,4 m <sup>2</sup>	Gehölzfläche
	Flur 1	99	Teilfläche	4.319,5 m <sup>2</sup>	Grünland
	Flur 1	119	Teilfläche	298,1 m <sup>2</sup>	Wegegrundstück
	Flur 1	591	Teilfläche	2.382,4 m <sup>2</sup>	Brachfläche
<b>Summe</b>			<b>9.208,5 m<sup>2</sup></b>		
5	Flur 1	346,1	Teilfläche	<b>2.046,3 m<sup>2</sup></b>	Grünland
<b>Summe insgesamt</b>				<b>19.300,9 m<sup>2</sup></b>	<b>= 1,93 ha</b>

Die Ergänzungsflächen sind auf der Planzeichnung einzeln dargestellt. Gegenüber dem Vorentwurf wurden die Ergänzungsflächen um insgesamt 22.330,6 m<sup>2</sup> reduziert.

Alle Ergänzungsflächen sind verkehrlich und leitungstechnisch erschlossen.

## 6 Planinhalt

### Festsetzungen:

Gem. § 34 Abs. 5 BauGB können für die Ergänzungssatzung Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 und 3 Satz 1 sowie Abs. 4 BauGB getroffen werden. Diese Festsetzungen werden im weiteren Verfahren getroffen und im Entwurf dargestellt und begründet.

Die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung für die Ergänzungsflächen wird ebenfalls mit dem Entwurf erarbeitet.

### Bodendenkmäler:

In die Planzeichnung wurden im Bereich der Ergänzungsflächen die Bodendenkmäler eingetragen:

Fläche 1:	40295	Siedlung Neolithikum
Fläche 2 und 3:	40294	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit
Fläche 5:	40349	Gräberfeld Bronzezeit

### Hochwasser:

Aus der Hochwassergefahrenkarte des Landesamtes für Umwelt wurden die Flächen für die niedrige Wahrscheinlichkeit (HQextrem) und die mittlere Wahrscheinlichkeit (HQ100) eines Hochwassers in die Planzeichnung übernommen.

Ein HQextrem bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der ca. der 1,5-fachen Abflussmenge eines HQ100 entspricht. Ein HQ100 bezeichnet einen Hochwasserabfluss, der im statistischen Mittel einmal in 100 Jahren erreicht oder überschritten wird. Die Hochwasserszenarien beruhen auf statistischen Mittelwerten, sodass z.B. ein 100-jährliches Hochwasser auch mehrmals in hundert Jahren auftreten kann. Aus diesem Grund ist auch das Extremhochwasser nicht als obere Grenze des Hochwasserabflusses anzusehen. Auch dieses Szenario kann jederzeit überschritten werden.

- 7 Verfahren** Für die Klarstellungssatzung nach §34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 1 wird kein Verfahren benötigt, es erfolgt lediglich der Beschluss als Satzung. Die Ergänzungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 erfordert das Aufstellungsverfahren nach § 13 BauGB.
- 7.1 Aufstellungsbeschluss** Am 03.04.2018 wurde von der Gemeindevertretung der Gemeinde Liepe der Beschluss Li-017/2018 zur Aufstellung der 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gefasst, der Beschluss wurde im Amtsblatt Nr. 04/2018 vom 27.04.2018 bekannt gemacht.
- 7.2 Landesplanerische Stellungnahme** Die Planung wurde mit Schreiben vom **04.02.2022** bei der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) zur Anzeige gebracht.  
Die Grundsätze, Ziele und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanungsabteilung wurden der Gemeinde Chorin durch Schreiben der GL vom **10.03.2022** mitgeteilt.
- 7.3 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Offenlage in den Amtsräumen des Amtes Britz-Chorin-Oderberg, Eisenwerkstraße 11, 16230 Britz im Zeitraum vom **07.02 – 11.03.2022** durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 01/2022 vom 28.01.2022.
- 7.4 Frühzeitige Behördenbeteiligung**  
gem. § 4 Abs. 1 BauGB Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **04.02.2022** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.  
Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum **02.05.2022** äußerten sich 18 Träger öffentlicher Belange zur Satzung.
- 7.5 Abwägungs- und erneuter Offenlagebeschluss** Die Behandlung der Stellungnahmen zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Liepe ist für die Versammlung der Gemeindevertretung der Gemeinde Liepe am **05.07.2022** vorgesehen. Mit gleichem Beschluss, Li/015/2022, wurde die erneute frühzeitige Beteiligung beschlossen.  
Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Auf Grundlage der eingegangenen Hinweise wurde der Vorentwurf zu einem 2. Vorentwurf überarbeitet.
- 7.6 Erneute frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit**  
gem. § 3 Abs. 1 BauGB Die erneute frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde in Form einer Offenlage in den Amtsräumen des Amtes Britz-Chorin-Oderberg, Eisenwerkstraße 11, 16230 Britz im Zeitraum vom 05.09 – 05.10.2022 durchgeführt. Die Bekanntmachung erfolgte im Amtsblatt 08/2022 vom 26.08.2022.

### 7.7 Erneute frühzeitige Behördenbeteiligung

gem. § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom XX.XX.2022 von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet. Bis zum XX.XX.2022 äußerten sich XX Träger öffentlicher Belange zur Satzung.

### 7.8 Abwägungs- und Offenlagebeschluss

Die Behandlung der Stellungnahmen zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Liepe ist für die Versammlung der Gemeindevertretung der Gemeinde Liepe am **XX.XX.XXXX** vorgesehen. Mit gleichem Beschluss, Li/0XX/XXXX, wurde die erneute frühzeitige Beteiligung beschlossen.

Die Ergebnisse des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Auf Grundlage der eingegangenen Hinweise wurde der Vorentwurf zu einem 2. Vorentwurf überarbeitet.

### 7.9 Öffentliche Auslegung

gem. § 3 Abs. 2 (BauGB)

Der Entwurf zur Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung konnte in der Zeit vom **XX.XX** bis einschließlich **XX.XX.XXXX** in den Amtsräumen des Amtes Britz-Chorin-Oderberg eingesehen werden.

### 7.10 Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, wurden mit Schreiben vom **XX.XX.XXXX** von der Planung unterrichtet und zur Stellungnahme aufgefordert.

Die betroffenen Nachbargemeinden wurden von der Planung unterrichtet.

Bis zum **XX.XX.XXXX** äußerten sich XX Träger zur Satzung.

### 7.11 Überarbeitung des Entwurfes

Die Ergebnisse des Beteiligungsverfahrens wurden in die weitere Abwägung einbezogen. Der Entwurf wurde überarbeitet und in folgenden Punkten geändert:

Diese Änderungen bzw. Ergänzungen betreffen **nicht** die Grundzüge der Planung.

### 7.12 Abwägungs- / Satzungsbeschluss

Die Behandlung der Stellungnahmen und der Satzungsbeschluss zur 1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Liepe ist für die Versammlung der Gemeindevertretung der Gemeinde Liepe am **XX.XX.XXXX** vorgesehen.

## 8 Rechtsgrundlagen

*Baugesetzbuch* (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) m. W. v. 30. April 2022

*Baunutzungsverordnung* (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23. Juni 2021

*Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung* (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14. Juni 2021 BGBl. I S. 1802

*Bundesnaturschutzgesetz* (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) m. W. v. 31. August 2021 bzw. 01. März 2022

*Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz* (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])

*Brandenburgische Bauordnung* (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])