

# Landkreis Uckermark - Die Landrätin -



Kreisverwaltung Uckermark, Karl-Marx-Straße 1, 17291 Prenzlau

E-Mail: [tpuetzschel@t-online.de](mailto:tpuetzschel@t-online.de)  
Stadt Schwedt/Oder  
Fachbereich 3  
Stadtentwicklung und Bauaufsicht  
Frau Pozdorecz  
Dr.-Theodor-Neubauer-Str. 12  
16303 Schwedt/Oder

Nebenstelle:

Dezernat: III  
Amt: Bauordnungsamt  
Untere Bauaufsichtsbehörde  
Bearbeiter(in): Frau Lange  
Zimmer-/Haus-Nr.: 349 / 1  
Telefon-Durchwahl: 03984/70-4463  
Telefax: 03984/70-2399  
E-Mail: [jeannette.lange@uckermark.de](mailto:jeannette.lange@uckermark.de)

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
/	7.09.2022	63- 02707-22-46	18.10.2022

## Beteiligung der Träger öffentlicher Belange an Bauleitplanverfahren und vergleichbaren Satzungsverfahren (§ 4 Abs. 1 Baugesetzbuch)

### A. Allgemeine Angaben

Stadt Schwedt/Oder OT Flemsdorf

Flächennutzungsplan Änderung des Flächennutzungsplanes

Bebauungsplan \_\_\_\_\_

vorhabenbezogener  
Bebauungsplan (Vor-  
haben- und Erschlie-  
ßungsplan) \_\_\_\_\_

sonstige Satzung \_\_\_\_\_

Fristablauf für die Stellungnahme am: 18.10.2022 (n. V.)

**Konto der Kreisverwaltung:**  
Kontoinhaber: Landkreis Uckermark  
Sparkasse Uckermark  
IBAN: DE67 1705 6060 3424 0013 91  
BIC: WELADED1UMP

**Steuernummer:**  
062/149/01062

**Telefon-Vermittlung:**  
03984 70-0

**Internet:**  
[www.uckermark.de](http://www.uckermark.de)

**Sprechzeiten:**  
Mo. u. Do.: 08:00 bis 12:00 Uhr  
Di.: 08:00 bis 12:00 und  
13:00 bis 17:00 Uhr  
Fr.: 08:00 bis 11:30 Uhr

Der Landkreis Uckermark stellt für E-Mails mit qualifiziert elektronisch signierten Dokumenten die zentrale E-Mail-Adresse [landkreis@uckermark.de](mailto:landkreis@uckermark.de) zur Verfügung.  
Für alle anderen E-Mail-Adressen der Kreisverwaltung wird der rechtsverbindliche Zugang ausdrücklich nicht eröffnet.

## B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

**Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**  
**Landwirtschafts- und Umweltamt/ Untere Wasserbehörde/ Untere Abfallwirtschaftsbehörde**

1. **Einwendungen** mit rechtlicher Verbindlichkeit aufgrund fachgesetzlicher Regelungen, die ohne Zustimmung, Befreiung o. Ä. der Fachbehörde in der Abwägung nicht überwunden werden können

a) Einwendung:

Untere Naturschutzbehörde: Herr Giering: -2163  
Für das Vorhaben ist die Vereinbarkeit der geplanten Darstellungen mit dem Schutzzweck, den Ge- und Verboten der Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“ zu prüfen.

In den vorliegenden Unterlagen wird zutreffend dargestellt, dass sich der geplante Geltungsbereich der Flächennutzungsplanänderung vollständig im Landschaftsschutzgebiet (LSG) „Nationalparkregion Unteres Odertal“ befindet. Gemäß des Gemeinsamen Rundschreibens des MSWV und des MUNR „Flächennutzungsplan und Schutzgebiete“ vom 25. Mai 1998 ist vom Verordnungsgeber zu prüfen, ob die Darstellungen im FNP den Schutzgebietsverordnungen zuwiderlaufen.

Die UNB stellt fest, dass für die geplante Flächennutzungsplanänderung kein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1 des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 22. September 2017 „Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit“ vorliegt.

b) Rechtsgrundlagen:

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 22. September 2017 „Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit“

c) Möglichkeiten der Anpassung an die fachgesetzlichen Anforderungen oder der Überwindung (z. B. Ausnahmen oder Befreiungen):

Von der Stadt Schwedt/O. ist eine Anfrage an das MLUK als zuständige oberste Naturschutzbehörde zur Prüfung der Einleitung eines Zustimmungsverfahrens zu stellen.

2. **Hinweise zur Festlegung des Untersuchungsumfangs des Umweltberichts**

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen:

Untere Naturschutzbehörde: Herr Giering: -2163

Für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung sind die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte in vollem Umfang abzuarbeiten.

Die vorliegenden Unterlagen enthalten in der Anlage 5 Angaben zu den geplanten Untersuchungen.

Die Aussage bezüglich des Artenschutzes, dass keine zusätzlichen faunistischen Untersuchungen erforderlich sind, ist aus der Sicht der UNB nicht zutreffend. Ziel der Planung ist es, im vorhandenen Gebäudebestand durch entsprechende Umbauten eine Wohnnutzung und Ferienwohnungsnutzung zu etablieren. Daher ist der vorhandene Gebäudebestand auf Vorkommen von Lebens- und Ruhestätten von geschützten Tierarten (hier: Fledermäuse und Vögel) zu untersuchen.

Da der vorhandene Gehölz- und Baumbestand erhalten werden soll, ist in diesem Falle eine faunistische Kartierung nicht erforderlich.

Die Aussagen des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Schwedt/O. sind zu berücksichtigen.

b) Untersuchungsumfang für die aktuell beabsichtigte Planung: /

### 3. Hinweise für Überwachungsmaßnahmen

a) Mögliche Überwachungsmaßnahmen zu Feststellungen unvorhergesehener nachteiliger Auswirkung: /

b) Möglichkeiten zur Nutzung bestehender Überwachungssysteme: /

### 4. Weiter gehende Hinweise

Beabsichtigte eigene **Planungen** und **Maßnahmen**, die den o.g. Plan berühren können, mit Angabe des Sachstands und des Zeitrahmens: /

Sonstige **fachliche Informationen** oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

Untere Naturschutzbehörde:

Herr Giering: -2163

In den vorliegenden Unterlagen (Anlage 5, S. 4) wird zutreffend dargestellt, dass sich östlich des geplanten Geltungsbereiches der Flächennutzungsplanänderung in einem Abstand von ca. 100 m die Außengrenzen des FFH-Gebietes „Felchowseegebiet“ und des Europäischen Vogelschutzgebietes „Unteres Odertal“ befinden.

Für die geplante FNP-Änderung ist gemäß der Anlage 2 der „Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg“ eine entsprechende Vorprüfung durchzuführen.

Untere Denkmalschutzbehörde:

Herr Dr. Schulz: -2463

Folgende Belange des Denkmalschutzes sind bei der Weiterführung der Planung zu berücksichtigen:

Das Plangebiet liegt innerhalb des Bodendenkmals „bronzezeitliche Siedlung“, das in der Landesdenkmalliste unter Nr. 140325 gelistet ist (siehe Anlage).

Der Hinweis auf das Bodendenkmal sowie der Hinweis das Erdeingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, ist in der Plankarte, der Begründung und dem Umweltbericht aufzunehmen.

Rechtliche Bauaufsicht/Bauplanung:

Frau Lange: -4463

Bauleitpläne sind aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist (Planerforderlichkeitsgrundsatz).

Bei der Begründung der Erforderlichkeit der Planung geht es im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung insbesondere um die Begründung, worin die Notwendigkeit besteht, überhaupt einen Bebauungsplan aufzustellen. Welche Planungsziele wären nicht umsetzbar, welche städtebaulichen Probleme nicht lösbar, welche bodenrechtlichen Spannungen zu erwarten, wenn der Bauleitplan nicht aufgestellt/geändert werden würde. Welches öffentliche Interesse wird dabei verfolgt?

Hinsichtlich der Erforderlichkeit im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB soll sich die Gemeinde grundsätzlich von den städtebaulichen Motiven im Sinne von § 1 Abs. 5 und 6 BauGB leiten lassen. Eine Planung, die ausschließlich private Interessen einzelner Personen verfolgt, kann nicht in einem öffentlichen Interesse stehen. Die Anregung zur Aufstellung eines Bauleitplanverfahrens durch eine Eigentümergemeinschaft lässt ein öffentliches Interesse an der Planung nicht erkennen, sondern suggeriert, dass die zukünftigen planerischen Darstellungen lediglich private Interessen befriedigen. Die Erforderlichkeit kann sich auch nicht aus einem negativ entschiedenen Bauvorbescheid begründen lassen (S. 2 von 6 der Planunterlagen). Bauplanungsrechtlich wurden die i. R. des Bauvorbescheides geprüften Vorhaben für nicht zulässig beurteilt, da die Umsetzung des Vorhabens die Verfestigung einer Splittersiedlung (und um genau eine solche Siedlungsstruktur handelt es sich vorliegend) befürchten lies. Ein Bestandsschutz gilt für die noch vorhandenen Gebäude, solange die Gebäude bestehen und in der ursprünglichen Form genutzt werden. Die geplante Nutzungsänderung hätte demnach dazu geführt, dass der Bestandsschutz entfällt. Eine Nutzungsunterbrechung konnte ebenfalls nicht anerkannt werden, denn wie in den Planunterlagen korrekt dargestellt, unterlag das im Geltungsbereich derzeit noch dominierende Wirtschaftsgebäude einst einer Landwirtschaft, die gewerblich betrieben wurde.

Folge einer fehlenden Erforderlichkeit im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 ist die Unwirksamkeit des Bauleitplans (ständige Rechtsprechung des BVerwG). Das öffentliche Interesse an der Planung (städtebaulichen Konzeption) ist darzustellen.

Die geplante Darstellung der für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Sonderbaufläche) ist nicht nachvollziehbar, da es für das im Parallelverfahren laufende Bebauungsplanverfahren konkrete Ent-

wicklungsabsichten mit der geplanten Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 Abs. 2 BauNVO gibt. Es wird nicht begründet, warum mit der Flächennutzungsplanänderung im Parallelverfahren davon Abstand genommen wird. Die städtebaulichen Entwicklungsziele sind zu konkretisieren. In welche Richtung kann die städtebaulichen Entwicklung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung mit dieser allgemeinen Darstellung gehen? Für die Darstellung von Sonderbauflächen gelten besondere Anforderungen. Soweit nicht nach § 1 Abs. 2, § 10 Abs. 2, § 11 Abs. 2 Sondergebiete dargestellt werden, ist jedenfalls eine allgemeine Zweckbestimmung der Sonderbaufläche anzugeben, da anderenfalls die Darstellung selbst für die Grobplanung des Flächennutzungsplans zu unsubstantiiert wäre (BVerwG Urt. v. 18.2.1994 – 4 C 4.92, BVerwGE 95, 123 [125] = NVwZ 1995, 267 = BauR 1994, 486 [487] = ZfBR 1994, 234 [235]; Fickert/Fieseler § 1 Rn. 25).

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebietes „Nationalparkregion Unteres Odertal“. Landschaftsschutzgebietsverordnungen sind in der Bauleitplanung als höherrangiges Recht zu beachten. Die planerischen Darstellungen dürfen der Landschaftsschutzgebietsverordnung nicht widersprechen. Zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über den Bauleitplan müssen alle rechtlichen Voraussetzungen gegeben sein, um das gewollte Entwicklungskonzept umsetzen zu können. Ein Bauleitplan, der in seinen Darstellungen (Festsetzungen) Regelungen einer Landschaftsschutzgebietsverordnung widerspricht, ist nicht genehmigungsfähig bzw. nichtig.

#### **Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. Juli 2022 (BGBl. I S. 1362, 1436) geändert worden ist"

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutz-gesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I Nr. 3), ber. am 16. Mai 2013 (GVBl. I Nr. 21), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I Nr. 28)

Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal" vom 6. Januar 1998 (GVBl. II S. 104), zuletzt geändert durch Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl. II Nr. 5)

Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 22. September 2017 „Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit“

Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019 (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 43 S. 1149)

Gemeinsames Rundschreiben des Ministeriums für Stadtentwicklung, Wohnen und Verkehr und des Ministeriums für Umwelt, Naturschutz und Raumordnung vom 25. Mai 1998 „Flächennutzungsplan und Schutzgebiete“ (Amtsblatt für Brandenburg Nr. 24 S. 575)

Im Auftrag

René Harder  
Amtsleiter

Anlage:

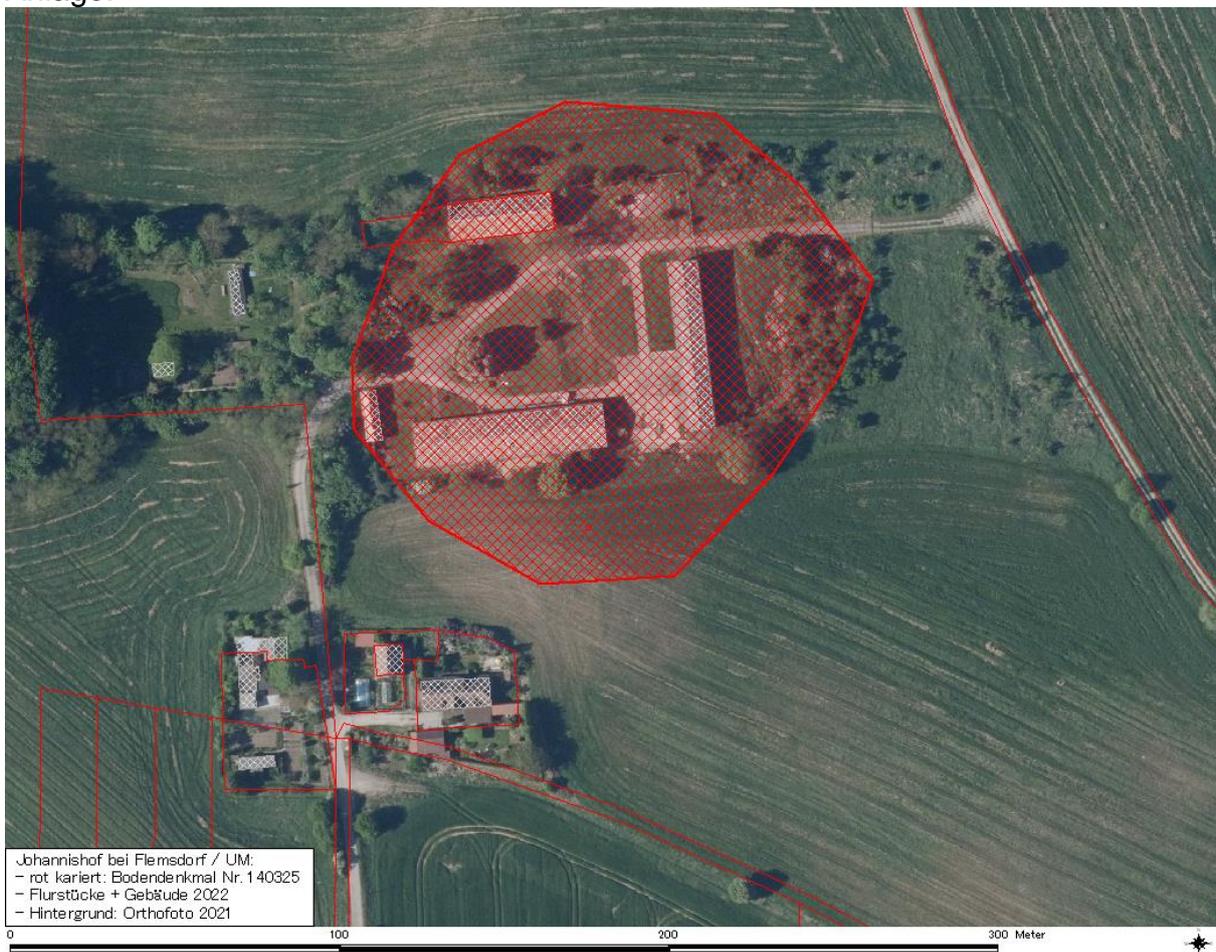


Abbildung 1: Übersichtskarte zum Bodendenkmal Nr. 140325