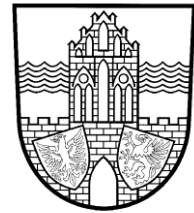


Landkreis Uckermark - Die Landrätin -



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

E-Mail: tpuetzschel@t-online.de
Stadt Schwedt/Oder
Die Bürgermeisterin
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

Ihr Zeichen	Ihre Nachricht vom	Unser Zeichen	Datum
/	7.09.2022	63- 02705-22-46	20.10.2022

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

A. Allgemeine Angaben

Stadt Schwedt/ Oder

Flächennutzungsplan _____

Bebauungsplan „Johanneshof“

vorhabenbezogener
Bebauungsplan (Vor-
haben- und Erschlie-
ßungsplan) _____

sonstige Satzung _____

Fristablauf für die Stellungnahme am: 19.10.2022 (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

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 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

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 Festsetzungen 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.

Die UNB stellt fest, dass für das geplante Bebauungsplanverfahren 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. In der Anlage 2 des Zuständigkeitserlasses werden in der Fallkonsultation B ausdrücklich Bebauungspläne aufgeführt, die Wohngebiete und Sondergebiete festsetzen. In diesem Fall ist grundsätzlich der Verordnungsgeber zuständig.

b) Rechtsgrundlage:

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 (UNB): 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 ge-

pflanzen 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 Auswirkungen: /

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 Abfallwirtschaftsbehörde:

Frau Stäck: -4868

Es wird auf § 21 der Satzung über die Abfallentsorgung des Landkreises Uckermark (Abfallentsorgungssatzung - AbfS) vom 04. Dezember 2019 (Amtsblatt für den Landkreis Uckermark 25. Jahrgang, Nr. 19 vom 09. Dezember 2019, S. 35 verwiesen.

Danach muss die Zuwegung zum Plangebiet befestigt sein und schweren Entsorgungsfahrzeugen der UDG eine Wendemöglichkeit bieten. Der damit ggf. verbundene zusätzliche Flächenbedarf ist bei der Weiterführung der Planung zu berücksichtigen.

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 Erdingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen, ist in der Plankarte, der Begründung und dem Umweltbericht als nachrichtliche Übernahme aufzunehmen (§ 9 Abs. 6 BauGB).

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 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 BauGB 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 Festsetzungen 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 BauGB ist die Unwirksamkeit des Bauleitplans (ständige Rechtsprechung des BVerwG). Das öffentliche Interesse an der Planung (städtebaulichen Konzeption) ist darzustellen. Das

bezeichnete öffentliche Interesse an der Ortsentwicklung ist zu ungenau und zu konkretisieren. Johanneshof grenzt nicht unmittelbar an einen Siedlungsbereich an. Der nächstgelegene Ortsteil (Flemsdorf) befindet sich etwa 700 m südlich des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes. Warum möchte die Gemeinde am Standort Johanneshof festhalten und diesen zu einem Wohn- und Erholungsort (vorrangig privater Nutzung!) entwickeln. Worin begründet sich der Bedarf für die Allgemeinheit? Die Angaben sind zu ergänzen.

Sondergebiete nach § 11 Abs. 2 BauNVO kommen dann in Betracht, wenn die geplanten Nutzungsformen keinem der in den §§ 2 bis 10 Baunutzungsverordnung geregelten Baugebietstypen zugeordnet werden kann. Die Aufzählung der sonstigen Sondergebiete in § 11 Abs. 2 ist beispielhaft und nicht abschließend, so dass auch andere Gebiete als die genannten sonstigen Sondergebiete festgesetzt werden können. Sondergebietsfestsetzungen können auch zur Bestandssicherung eingesetzt werden. Sondergebiete mit den Hauptnutzungsarten Dauerwohnen und Ferienwohnen unterscheiden sich wesentlich von reinen und allgemeinen Wohngebieten (BVerwG Urt. v. 18.10.2017 – 4 C 5.16, BVerwGE 160, 104 Rn. 19, 20 = NVwZ 2018, 824; OVG Lüneburg Urt. v. 18.9.2014 – 1 KN 123/12, ZfBR 2014, 767 = BauR 2015, 452). Der Festsetzung eines Sondergebiets mit einer Mischung aus Ferienwohnen einerseits und dem Dauerwohnen andererseits kann damit gefolgt werden. Dabei ist jedoch zu beachten, dass das BVerwG ebenfalls entschieden hat, dass in einem Sondergebiet, in dem das Wohnen zwar überwiegt, ferner nur zulässig ist, wenn dem Aufenthalt in Ferienwohnungen ein das Gebiet mitprägender Anteil zukommt (BVerwG Urt. v. 18.10.2017 – 4 CN 6.17, NVwZ 2018, 828 Rn. 13 ff. = ZfBR 2018, 158 = UPR 2018, 108 = BauR 2018, 472).¹ Darüber hinaus müssen die geplanten Entwicklungsabsichten an die Ziele der Raumordnung angepasst sein. Hierzu verweise ich auf die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung.

In der Begründung gemäß § 9 Abs. 8 BauGB ist darzustellen, inwiefern dem Ferienwohnen ein mitprägender Teil zukommt. Bei Ferienwohnungen für den Eigenbedarf (Anlage 5, S. 1 der Planunterlagen) handelt es sich um keine Ferienwohnungen im Sinne der Begriffsbestimmungen des Baurechts (BauNVO), denn damit sind grundsätzlich Gebäude oder Räume gemeint, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden (§ 13a BauNVO). Die städtebauliche Konzeption sollte unter Berücksichtigung der o. g. Informationen und Hinweise überprüft werden.

Aufgrund der fehlenden normativen Ausgestaltung sonstiger Sondergebiete bedarf es immer einer Darstellung von Zweckbestimmung und Art der Nutzung (Das SO „...“ dient ...; Allgemein zulässig ist/sind ...; Ausnahmsweise kann ... zugelassen werden). Die Zweckbestimmung des Sondergebiets muss so festgelegt werden, dass die städtebauliche Entwicklungs- und Zielrichtung eindeutig ist und eine sachgerechte Abwägung der Auswirkungen ermöglicht wird.

Die Art der baulichen Nutzung (Nutzungsform) für die zwei Scheunengebäude, die lt. Planunterlagen erhalten und instandgesetzt werden sollen, sind ebenfalls zu benennen.

¹ König/Roeser/Stock/Stock, 5. Aufl. 2022, BauNVO § 11 Rn. 4-8a

Gartengrundstücke, die zu Erholungszwecken genutzt werden sollen, können als private Grünflächen mit der beabsichtigten Zweckbestimmung festgesetzt werden, wenn der Grüncharakter dominiert und die baulichen Anlagen (wie bei Kleingärten) deutlich untergeordnet sind. Da die Kategorie der Freizeit- und/ oder Erholungsgärten nicht durch ein Gesetz (wie z.B. das Bundeskleingartengesetz) näher bestimmt wird, sind hier immer konkretisierende textliche Festsetzungen erforderlich. Fehlt diese, so gestattet die Festsetzung lediglich die Anlage einer begrünten Fläche. Aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet sollten hier mögliche geplante baulichen Anlagen konkret benannt werden, um eine Vereinbarkeit der Festsetzung (möglicher Vorhaben) mit den Vorschriften der Schutzgebietsverordnung ermitteln zu können.

Das Vorhaben liegt im Landschaftsschutzgebietes „Nationalparkregion Unteres Odertal“. Landschaftsschutzgebietsverordnungen sind in der Bauleitplanung als höherrangiges Recht zu beachten. Die planerischen Festsetzungen 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 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:

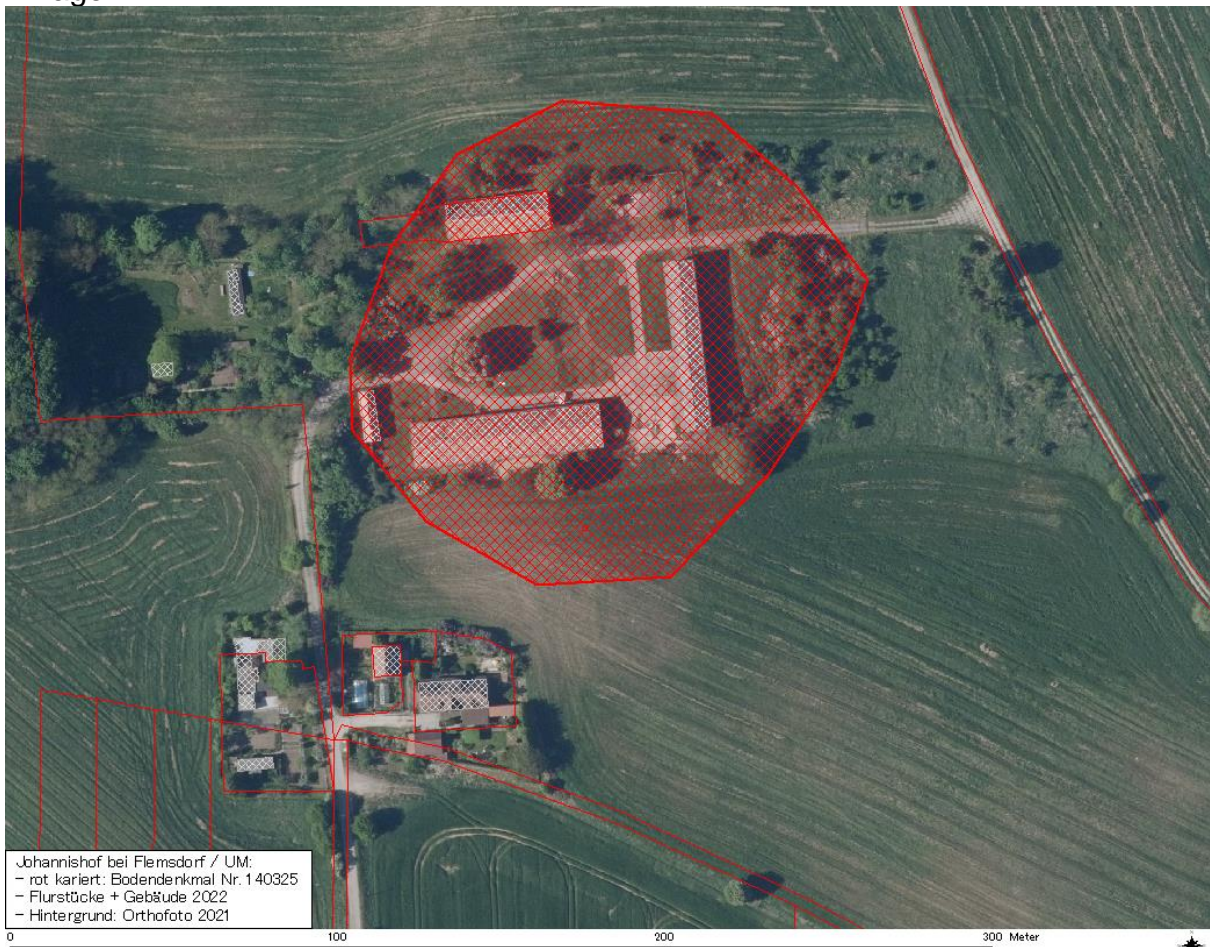


Abbildung 1: Übersichtskarte zum Bodendenkmal Nr. 140325