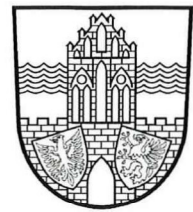


# Landkreis Uckermark - Die Landrätin -



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

E-Mail: [IPodrygala@schwedt.de](mailto:IPodrygala@schwedt.de), [tpuetzschel@t-online.de](mailto:tpuetzschel@t-online.de)

Planungsbüro Pützschel  
Dipl.-Ing. Torsten Pützschel  
Fidusallee 103  
15569 Woltersdorf

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
/	6.04.2022	63- 01152-22-46	25.05.2022

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

### A. Allgemeine Angaben

EINGANG 02. JUNI 2022

*PL*

Stadt Schwedt/Oder, Ortsteil Flemsdorf

Flächennutzungsplan \_\_\_\_\_

Bebauungsplan „Johanneshofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“

vorhabenbezogener Bebauungsplan (Vorhaben- und Erschließungsplan) \_\_\_\_\_

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

Fristablauf für die Stellungnahme am: 25.05.2022

### B. Stellungnahme des Trägers öffentlicher Belange

Bezeichnung des Trägers öffentlicher Belange: Landkreis Uckermark

**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.

**Keine Betroffenheit durch die vorgesehene Planung**  
Amt für Bau- und Liegenschaften

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: /

b) Rechtsgrundlage: /

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

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

a) Insgesamt durchzuführende Untersuchungen: /

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:

**Bauordnungsamt**

Rechtliche Bauaufsicht/Bauplanung:

Frau Lange: -4463

Beachtung des Entwicklungsgebotes (§ 8 Abs. 2 BauGB):

Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan (S. 37f.) wird für Flemsdorf eine intensive Innenentwicklung angestrebt. Erweiterungen in den Außenbereich durch Bauflächen sind nicht vorgesehen. Die historisch gewachsene Ortslage würde noch geringfügige Möglichkeiten der Lückenschließung und Abrundung der Siedlungsflä-

chen bieten. Um welche konkreten Flächen es sich hierbei konkret handeln könnte, wird nicht erwähnt und lässt sich nur aus den gewählten Darstellungen der jeweiligen Bauflächen/Baugebiete ableiten.

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Geltungsbereich des Bebauungsplanes die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Baufläche), hier als gemischte Bauflächen (M), dar. Dies betrifft vor allem den südlichen Teil des Plangebietes mit einer Fläche von etwa 6.000 m<sup>2</sup> (etwa 2/3 des Plangebietes).

§ 1 Abs. 2 S. 1 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) nimmt für die Darstellung der gemischten Bauflächen eine weitere Unterteilung hinsichtlich der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung -Baugebiete- in Dorfgebiete (MD), dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), urbane Gebiete (MU) und Kerngebiete (MK) vor.

Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan wurden bei der Bearbeitung der 2. Änderung die bis dahin als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche anhand der Realnutzung in den einzelnen Ortsteilen geprüft. Es wurde festgestellt, dass es sich in den meisten Fällen bei der Darstellung einer gemischten Baufläche im ländlichen Raum nicht um ein Dorfgebiet (MD), sondern vielmehr um die Entwicklung von Mischgebieten (MI), geprägt durch kleine, das Wohnen nicht störende, Gewerbebetriebe, handelt. Dies betrifft u. a. den Ortskern des Ortsteils Flemsdorf (S. 70). Innerhalb von Mischgebieten ist das Ziel eine Mischung von etwa 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe zu erreichen. Für die Umsetzung in die verbindliche Planungsebene werden zwei Möglichkeiten aufgeführt: eine horizontale Gliederung mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen und eine vertikale Gliederung in Bereiche, die nur dem Wohnen dienen und andere die nur dem Gewerbe dienen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes soll vorliegend die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 BauNVO sein.

Als Übergang zur angrenzenden freien Landschaft wird nördlich und westlich der dargestellten gemischten Baufläche eine linienförmige Maßnahme zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Diese hat lt. Begründung (S. 167) die Eingrünung des Ortsteils zum Ziel und dient der Abschirmung von Neubauflächen zu der umgebenden Landschaft. Es sollen mehrreihige Gehölzstrukturen mit standorttypischen Gehölzen entwickelt werden.

Für den nördlichen Teilbereich (etwa 4.000 m<sup>2</sup>) entfiel mit der Aufstellung der 2. Änderung des Flächennutzungsplanes die ursprüngliche Darstellung als gewerbliche Baufläche und man nahm eine Darstellung „entsprechend der heutigen Nutzung“ vor (Fläche für die Landwirtschaft), da in den nächsten Jahren nicht mit einer baulichen Nutzung gerechnet wird/wurde (S. 103, S. 165, S. 167). Diese Fläche wurden nunmehr als Kompensationsflächen gewertet. Die Tabellen 24 und 27 (S. 103, S. 165: Entlastende Darstellungen und Kompensationsflächen) stellen für den Bereich der ehemaligen gewerblichen Baufläche (0,44 ha) eine anrechenbare Kompensationsfläche von 0,35 ha gegenüber. Somit verfolgt der Flächennutzungsplan insbesondere für das nördliche Drittel nicht das Ziel der Entwicklung einer weiteren Baufläche.

Im Rahmen der weiteren Planung sind die im Flächennutzungsplan genannten Ziele zu beachten.

In der Begründung zum Flächennutzungsplan ist darzustellen, inwiefern der Charakter der im FNP dargestellten Flächennutzung durch die beabsichtigten Festsetzungen gewahrt bleibt.

Beachtung der ergänzenden Grundsätze und Vorschriften zum Umweltschutz (§ 1a BauGB):

Die aktuelle Planung sieht die Überplanung einer derzeit gewerblich genutzten Baufläche, einer Frischwiese, einer ruderalen Pionier-, Gras- und Staudenflur sowie einer intensiv genutzten Ackerfläche vor.

Die Überplanung einer Ackerfläche unterliegt grundsätzlich der Umwidmungssperrklausel (§ 1a Abs. 2 S. 2 BauGB). In diesem Zusammenhang ist es erforderlich, dass sich die Gemeinde im Rahmen der Ermittlung einen allgemeinen Überblick über die noch bebauten Baugrundstücke, insbes. die zur Verfügung stehenden Brachflächen, Baulücken, Gebäudeleerstände und Nachverdichtungsmöglichkeiten im Bestand verschafft. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen ist grundsätzlich besonders zu begründen.

Die Eignung der Flächen für die im Bebauungsplan vorgesehene Nutzung ist zu prüfen (Erschließung, Störanfälligkeit etc.).

Beachtung der Vereinbarkeit mit den Regelungen einer Landschaftsschutzgebietsverordnung:

Weiter kommt es nach derzeitigem Kenntnisstand zu einer Überlagerung mit einer Teilfläche des 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.

**Amt für Bau und Liegenschaften**

Verkehrliche Infrastruktur:

Frau Schröter-Müller: -4365

Planungen, die Technische Infrastruktur betreffend, sind nicht existent.

**Landwirtschafts- und Umweltamt:**

Herr Schubert: -1168

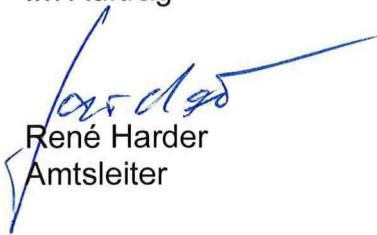
Die Stellungnahme des Landwirtschafts- und Umweltamtes wird nachgereicht.

**Rechtsgrundlagen:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) 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

Im Auftrag



René Harder  
Amtsleiter