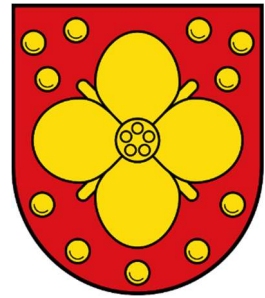


1. Änderung der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung
der Gemeinde Milow/ Amt Lübbenow
(Rechtsnachfolger: Gemeinde Uckerland)
für einen Bereich südwestlich des Ortsteils Milow



Stand: Juni 2025

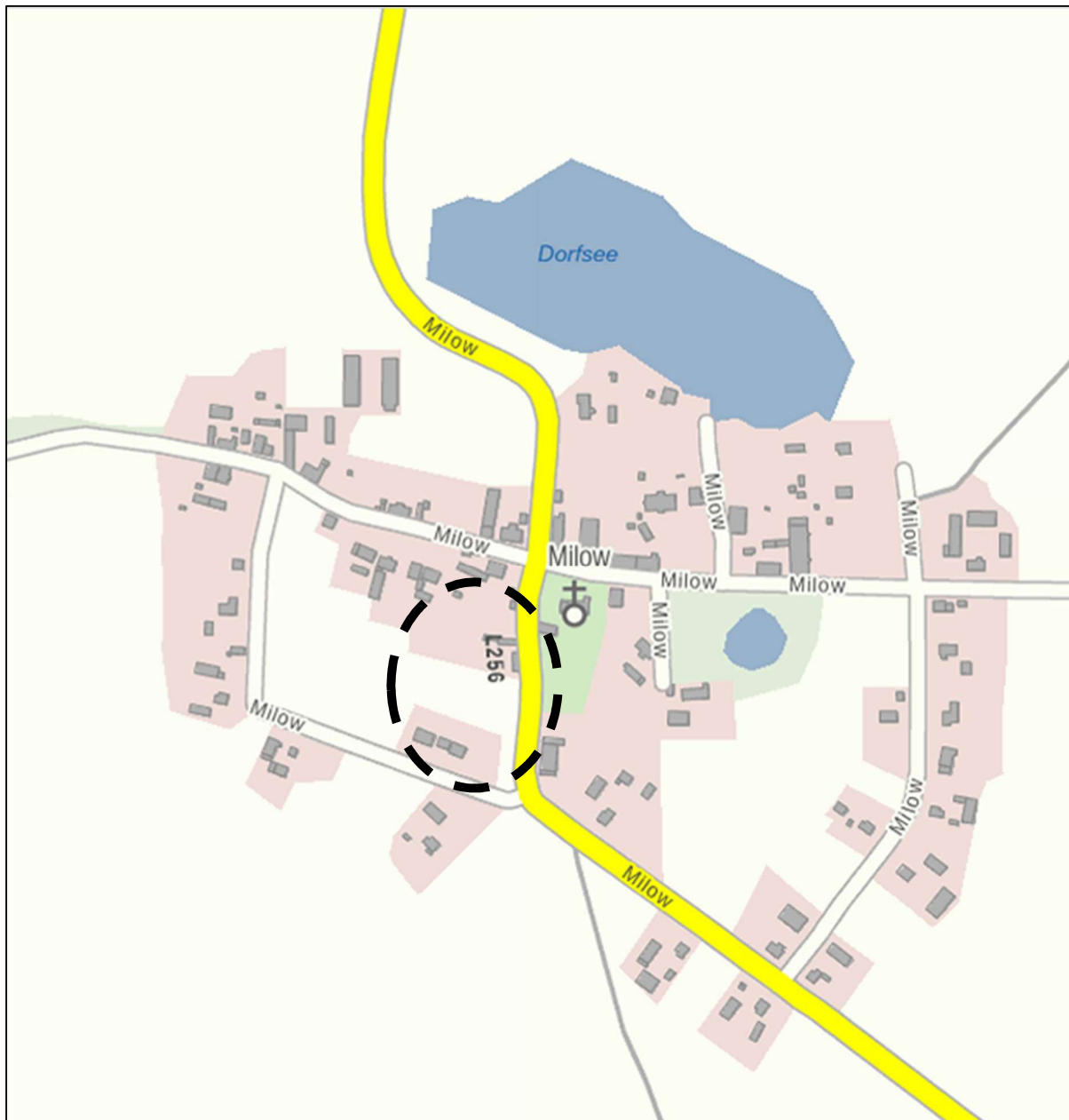


Abbildung 1: Übersichtskarte mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (Quelle: BRANDENBURGVIEWER, abgerufen am 3. 12. 2024.)

Inhalt

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches	3
1.1 Ausgangssituation	3
1.2 Städteräumliche Einbindung	3
1.3 Bebauung Nutzung	3
1.4 Erschließung	4
2. Planbindungen	5
2.1 Raumordnung	5
2.2 Flächennutzungsplan	5
3. Planungskonzept	6
4. Auswirkungen der Planung	6
Verfahren	8
Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange	8
Rechtsgrundlagen	10

1. Lage und Abgrenzung des Änderungsbereiches

Milow ist heute ein Ortsteil der Gemeinde Uckerland. Der Geltungsbereich der Änderung befindet sich südwestlich des Ortsteils und umfasst die Flurstücke 39, 45, 58, 60 und 61 der Flur 1 in der Gemarkung Milow.

Der Bereich der Änderung liegt westlich der Landesstraße L 256. Von dieser geht eine gemeindliche Verkehrsfläche (Ringstraße) in Richtung Nordwesten ab. Ausgehend von diesen Verkehrsflächen werden die innerhalb des Änderungsbereichs liegenden vorhandenen bebauten Grundstücke (Flurstücke 45, 60 und 58) erschlossen.

1. 1 Ausgangssituation

Im Jahr 2015 begann das Aufstellungsverfahren für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan der Gemeinde Uckerland mit der Bezeichnung „südwestlicher Bereich von Milow“. Ziel des Bebauungsplans war die Schaffung der bauplanungsrechtlichen Voraussetzung für die Errichtung eines Wohnhauses, Carports, Garage und KFZ - Werkstatt. Das auf dem Flurstück 58 bestehende Wohnhaus mit Garage und Carport (einschließlich der erforderlichen Zuwegungen) wurden bis 2018 realisiert. Die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit wurde über § 33 BauGB geprüft und als zulässig entschieden.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan und die damit verbundene Flächennutzungsplanänderung wurden nicht abgeschlossen. Die Gründe hierfür sind heute nicht mehr nachvollziehbar. Der Bebauungsplan ist seinerzeit nicht bekannt gemacht worden und entfaltet damit keine Wirksamkeit.

Im Änderungsbereich und seiner Umgebung hat sich seither eine städtebauliche Situation verfestigt, die dazu führt, dass die Flurstücke des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nunmehr Teil der vorhandenen Bebauung des Ortsteils Milow sind und an einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil iSv § 34 BauGB teilnehmen.

Der Vorhabenträger des Bebauungsplans verfolgt die aktuelle Planung, entgegen den ursprünglichen Planungsabsichten einer eigenständigen Werkstatt die vorhandene Garage zur KFZ - Werkstatt umzunutzen.

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, soll die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung hinsichtlich der sich verfestigten städtebaulichen Situation mittels Änderungsverfahren angepasst werden, da eine Teilfläche des Flurstücks 58 in der genannten Satzung als Grünflächen ohne nähere Zweckbestimmung festgesetzt wurde. Im Gegenzug wird der Aufstellungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgehoben.

1.2 Städteräumliche Einbindung

Der Ortsteil Milow wird vorrangig von Wohnbebauung geprägt. Weiter befinden sich ein Landwirtschaftsbetrieb und nicht störendes Gewerbe, wie eine Fensterbaufirma und kleinere Handwerksbetriebe in Milow. Aufgrund der vorherrschenden Nutzungsarten weist die Ortslage eine Tendenz zu einem faktischen Dorfgebiet ein.

1.3 Bebauung Nutzung

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich die Wohnbebauung Milow 62 und Milow 62 a.

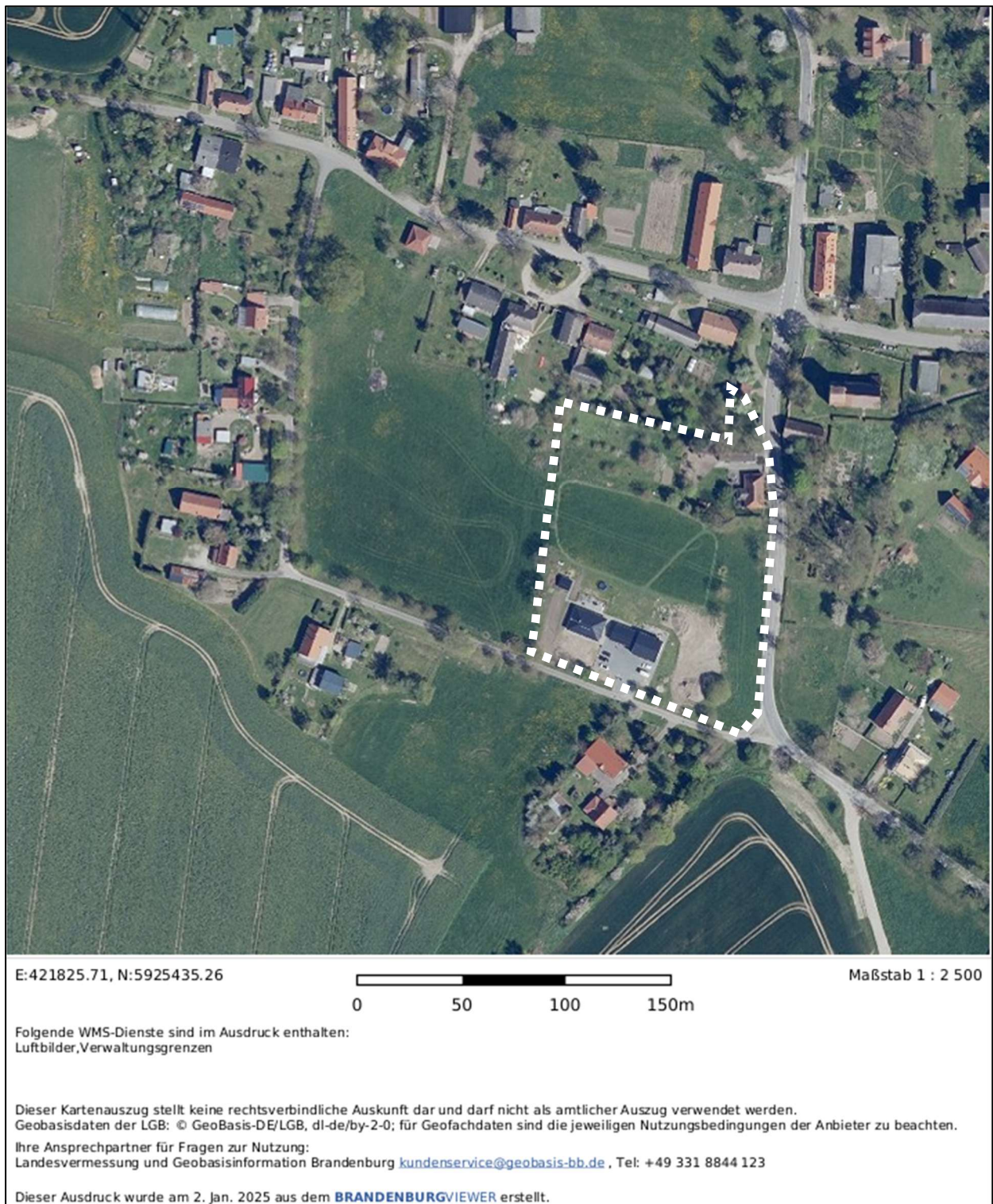


Abbildung 2: vorhandene prägende Nutzung und Umgrenzung des Änderungsbereiches (nicht maßstabsgetreu abgebildet)

1.4 Erschließung

Die Trinkwassererschließung erfolgt über die NUWA, die Abwasserentsorgung über Kleinkläranlagen mit abflussloser Sammelgrube, die elektrische Energie durch die Firma Edis Netz GmbH. Die Grundstücke verfügen ebenfalls über eine Internet-Anbindung.

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über Zufahrten ausgehend von der L 256 und der Ringstraße.

2. Planbindungen

2.1 Raumordnung

Die Änderung widerspricht nicht den Zielen der Raumordnung und berücksichtigt die Grundsätze der Raumordnung.

Nach § 5 LEPro 2007 (Grundsatz der Raumordnung) soll die Siedlungsentwicklung auf Zentrale Orte ausgerichtet werden. Dabei soll die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung haben.

Gemäß dem Grundsatz 4.1 LEP B-B soll Siedlungsentwicklung vorrangig unter Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur erfolgen.

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen (Ziel 4.2 LEP B-B).

Der sachliche Teilregionalplan „Raumstruktur und grundfunktionale Schwerpunkte in der Satzungsfassung 2020 ordnet die Gemeinde Uckerland den ländlich-peripheren Teilräumen des weiteren Metropolenraum (Übernahme aus dem LEP HR) zu. In den Ländlich-peripheren Teilräumen sollen demographisch bedingte Anpassungsprozesse strategisch gesteuert, die Daseinsvorsorge gesichert und die Rahmenbedingungen geschaffen werden, um wirtschaftliche Potenziale stärker in Wert zu setzen (G 1.1).

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung teilt mit Schreiben vom 25.06.2025 mit, dass der Abgrenzung des Geltungsbereiches der Ergänzungsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil die Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen, soweit diese planungsrechtlich zulässig ist. Der Sachbereich Bauplanung des Bauordnungsamtes des Landkreises Uckermark benannte in seiner Stellungnahme vom 20.06.2025 weder Einwände noch sonstige fachliche Informationen oder sonstige rechtserhebliche Hinweise. Es erfolgte dennoch eine erneute Rücksprache (telefonisch) mit der zuständigen Sachbearbeiterin vom Sachbereich Bauplanung am 25.06.2025. Sie bestätigte, dass entsprechend der Begründung sich hier eine städtebauliche Situation aufgrund der schon vorhandenen Bebauung auf dem Flurstück 58 verfestigt hat. Die weiteren straßenbegleitenden Grundstücke westlich der Ringstraße und nördlich des Flurstücks 58 waren bereits in der Ursprungssatzung klargestellt als Bebauungszusammenhang (§ 34 Abs.4 S. 1 Nr. 1 BauGB) und standen jeher für eine Bebauung zur Verfügung (Bebauungstiefe etwa 40 Meter). Die Änderung dient der Klarstellung der aktuellen städtebaulichen Situation aufgrund der vorhandenen Bebauung im Änderungsbereich 8 und der sich nördlich daran anschließenden). Sie erfasst einen Geltungsbereich, für den sich aufgrund der vorhandenen, auf den Änderungsbereich prägende Bebauung die Einfügungsmerkmale des § 34 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 34 Abs. 2 BauGB ableitbaren lassen. Es erfolgt keine Ausdehnung der Ortslage Milow über den eigentlichen Siedlungsbereich hinaus. Der Änderungsbereich schließt im Süden an den Wohnstandort Nr. 29 an und bittet eine harmonische städtebauliche Klarstellung und Ergänzung.

2.2 Flächennutzungsplan

Für den Ortsteil Milow liegt ein wirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2001 vor. Dieser stellt den Ortsteil als Mischbaufläche dar. Der Änderungsbereich wird ebenfalls straßenbegleitend zur L 256 als Wohnbaufläche bis zu einer Tiefe von etwa 30 Meter dargestellt. Weiter erfolgte die Darstellung von Flächen Allee/ Bäume Planung, Flächen für die Landwirtschaft und als Schutzgebiet für Grund- Quellwasser.

Zum aktuellen Zeitpunkt wird Milow nicht mehr durch die Flächen eines Wasserschutzgebietes überlagert.

Der Flächennutzungsplan wird im Nachgang berichtigt. Betroffen von der Berichtigung ist eine Fläche, in der Größe von etwa 0,65 ha.

3. Planungskonzept

Ziel der Planung ist es die sich mittlerweile verfestigte städtebauliche Situation über die Klarstellungs- und Ergänzungssatzung zu korrigieren und damit den Widerspruch zu den festgesetzten Grünflächen auszuräumen.

Die Rechtsgrundlage hierfür bildet § 34 Abs. 4 S. 1 Nr. 3 BauGB. Dieser besagt: Die Gemeinde kann durch Satzung einzelne Außenbereichsflächen in die im Zusammenhang bebauten Ortsteile einbeziehen, wenn die einbezogenen Flächen durch die bauliche Nutzung des angrenzenden Bereichs entsprechend geprägt sind. Die nachfolgende Abbildung zeigt auf, dass der Änderungsbereich durch die bauliche Nutzung innerhalb des Änderungsbereichs selbst als auch des angrenzenden Bereichs geprägt wird. Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 zum Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, sind nicht zu erwarten und es bestehen keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b genannten Schutzgüter oder, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind.

Mit der noch aktuell teilweisen Festsetzung einer Grünfläche besteht hier ein Widerspruch in der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung gegenüber den tatsächlichen Gegebenheiten. Weiter sollen die umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen berücksichtigt werden.

Der für den Bebauungsplan seinerzeit ermittelte erforderliche Ausgleich ist vollständig im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens beauftragt und umgesetzt worden.

Gemäß der Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde werden bereits erfolgte Ausgleichsmaßnahmen (hier: Baumpflanzungen) zeichnerisch gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB als Erhalt festgesetzt. Weiter wird eine textliche Festsetzung aufgenommen, dass bei Abgang von Bäumen, für die die Satzung eine Erhaltungsbindung festsetzt, an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (mit einem Stammumfang von mindestens 16-18 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen ist.

Der Ursprungsplan sowie der Ausschnitt des Änderungsbereichs werden auf der Plankarte zeichnerisch dargestellt. Wegen der veralteten Planunterlage der Ursprungssatzung wird für das Änderungsverfahren auf einen Auszug aus der Amtlichen Liegenschaftskarte, Stand: 3.12.2024 im Maßstab 1: 1.000 zurückgegriffen.

4. Auswirkungen der Planung

Nachfolgend werden die möglichen (Umwelt-) Auswirkungen der Planung u. a. auf die Schutzgüter Boden und Fläche, Wasser, Klima, Flora, Fauna, Landschaftsbild, Erholung, Kultur und Sachgüter und Infrastruktur (u. a. Gemeinbedarfsflächen) dargestellt.

Eine zusätzliche Funktionsstörung des Schutzgutes Boden ergibt sich hauptsächlich durch die notwendige Flächenversiegelung für eine mögliche Bebauung westlich der Ringstraße.

Die Flächenversiegelung im Bereich des Flurstücks 58 wurde bereits vollständig ausgeglichen. Eine zusätzliche Flächenversiegelung ist straßenbegleitend zur Ringstraße (westlich dieser) möglich. Mit der Festsetzung der Bebauungstiefe (angepasst an die überbaubare Grundstücksfläche, die sich ausgehend von der bereits vorhandenen Bebauung ableiten lässt, werden neue Versiegelungsflächen auf ein Minimum reduziert und eine Inanspruchnahme des intensiv bewirtschafteten Grünlandes im Änderungsbereich weitestgehend vermieden.

Mit der geplanten zusätzlichen Versiegelung durch Wohngebäude sind weitere Beeinträchtigungen des Wasserhaushaltes auf Teilflächen der Flurstücke 39 und 61 zu erwarten. Diese sind jedoch als nicht erheblich zu bewerten, da durch eine lockere Bebauung ausreichend Freiflächen zur Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers auf den Grundstücken zur Verfügung stehen und diese über die belebte Bodenzone versickert werden kann.

Aussagen zum Grundwasser (Grundwasserflurabstand, Grundwasserfließrichtung) liegen nicht vor. Es ist davon auszugehen, dass keine erheblichen Beeinträchtigungen von der noch möglichen Bebauung im Bereich der Flurstücke 39 und 61 ausgehen könnten. Anderslautende Hinweise liegen nicht vor.

Die Umgebung des Plangebiets wird durch vorhandene Bebauung, Gärten und intensiv bewirtschaftetes Grünland geprägt, wodurch keine klimatischen Belastungssituationen ausgebildet werden (verursacht etwa durch hohen Versiegelungsanteil oder fehlende Freiflächen). Trotz steigender Flächenversiegelung werden jedoch voraussichtlich keine zusätzlichen klimatischen Belastungen hervorgerufen.

Innerhalb des Änderungsbereiches befinden sich ausschließlich anthropogen überprägte Biotope. Insgesamt wirken sich die anthropogen überprägten Biotope als auch die Lage im Siedlungsgebiet bereits negativ auf die Habitatqualität im Umfeld des Änderungsbereiches aus. Durch die bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen für die Bebauung des Flurstücks 58 kommt es zu einer Aufwertung durch die Schaffung strukturbildender Elemente, die das Plangebiet aufwerten.

Das Landschaftsbild wird durch den vorhandenen Siedlungsbereich und die angrenzenden landwirtschaftlich genutzten Flächen bestimmt. Die mögliche Bebauung wird sich harmonisch in die lockere und offene Bebauungsstruktur der Umgebung einfügen. Der Erholungswert wird als gering bewertet und durch die mögliche zusätzliche Bebauung nicht erheblich beeinträchtigt.

Bau- und Bodendenkmale sind im Geltungsbereich der Änderung nicht bekannt.

Auswirkungen auf vorhanden Infrastruktur- und Gemeinbedarfseinrichtungen sind nicht zu erwarten. Die Änderung ermöglicht die Bebauung der westlich der Ringstraße liegenden Grundstücke. Die Vorhaben müssen sich entsprechend § 34 nach der Art der baulichen Nutzung in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen. Die vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen werden den zukünftigen Bedarf mit abdecken können. Die verkehrliche Erschließung ist ausgehend von der Ringstraße gegeben.

Die Änderung ist mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung vereinbar.
Die Zulässigkeit von Vorhaben richtet sich hier zukünftig nach § 34 BauGB.

Der Änderungsbereich hat aufgrund der Siedlungsstruktur und der intensiven Nutzung der Grünlandflächen eine sehr untergeordnete Bedeutung als Lebensraum für die Fauna und Flora. Mit Umsetzung von Bauvorhaben werden nach derzeitigem Kenntnisstand keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände vorbereitet. Da nach dem Änderungsverfahren eine Bebauung der Flächen auch erst nach mehreren Jahren möglich ist, sind im Rahmen der nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren die artenschutzrechtlichen Belange erneut zu prüfen.

Verfahren

Aufstellungsbeschluss	27.03.2025
Bekanntmachung Aufstellungsbeschluss	17.04.2025
Bekanntmachung Veröffentlichung	17.04.2025-20.05.2025
Beteiligung Behörden/ Träger öffentlicher Belange/ Nachbargemeinden	12.05.2025-13.06.2025
Satzungsbeschluss	17.07.2025
Bekanntmachung Satzungsbeschluss/ Wirksamwerden Satzung	

Ergebnis der Öffentlichkeitsbeteiligung/ Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange

Zentraldienst der Polizei:

Bei konkreten Bauvorhaben ist bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

Neuerungen bei Verlegung von Medienträgern:

Für die Verlegung von Medienträgern und die damit verbundenen erforderlichen Bodeneingriffe in Bestandstrassen in Kampfmittelverdachtsgebieten ist eine Freistellung von Anträgen auf Grundstücksüberprüfung möglich.

Weitere Hinweise hierzu finden dich unter nachfolgendem Link:

<https://polizei.brandenburg.de/fm/32/merkblatt%20Freistellung.pdf>

Landkreis Uckermark

untere Naturschutzbehörde:

Die Berücksichtigung der Belange des Naturschutzrechts ist dem Kapitel 3 zu entnehmen (städtebauliche Ordnung der bereits umgesetzten Ausgleichsmaßnahmen).

Brandschutzdienststelle

Löschwasserversorgung:

Zur Erschließung eines Grundstückes gemäß Baugesetzbuch gehört auch die gesicherte Versorgung mit Löschwasser. Die Gemeinde hat aufgrund ihrer Erschließungspflicht zu gewährleisten, dass die ausreichende Löschwassermenge vorhanden ist.

Die erforderliche Löschwassermenge für Bauvorhaben ergibt sich aus der baulichen Nutzung nach § 17 der Baunutzungsverordnung und ist im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen. Die Ermittlung des Löschwasserbedarfes erfolgt in Anlehnung an das Arbeitsblatt W405 des Deutschen Vereines des Gas- und Wasserfaches (DVGW). Sie beträgt für dieses Vorhaben-gebiet mindestens 48 m³ / h für die Dauer von 2 Stunden (Gesamtbedarf: 96 m³).

Flächen für die Feuerwehr:

Die erforderlichen Flächen für die Feuerwehr müssen gemäß § 86a der Brandenburgischen Bauordnung den Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr in der gültigen Fassung entsprechen (VV TB Bbg).

Die aktuelle Löschwasserversorgung/ ~bereitstellung erfolgt in in Milow über eine vorhandene Löschwasserentnahmestelle am Dorfsee.

Die Anforderungen für die Flächen für die Feuerwehr werden durch Gemeinde, die Freiwillige Feuerwehr in Zusammenarbeit mit der Brandschutzdienststelle des Landkreises Uckermark beachtet und gewährleistet.

Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum/ Abteilung Bodendenkmalpflege

Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet sich ein Bodendenkmal **in Bearbeitung** im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG.

Bei dem Bodendenkmal mit der Nr. 140994 handelt es sich um: Einzelfund Neolithikum; Einzelfund Bronzezeit; Dorfkern Neuzeit; Dorfkern deutsches Mittelalter; Kirche deutsches Mittelalter; Kirche Neuzeit.

Eine Kartierung des Bodendenkmals ist in der Anlage beigelegt. (siehe Abbildung 3)

Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen.

Veränderungen und Teilerstörungen an Bodendenkmalen bedürfen gem. §§ 9, 19/ § 20 Abs.1 einer denkmalrechtlichen Erlaubnis/Baugenehmigung. Der Antrag auf Erteilung einer solchen Erlaubnis ist durch den Vorhabenträger gem. § 19 Abs. 1 BbgDSchG schriftlich mit den zur Beurteilung der Maßnahme erforderlichen Unterlagen bei der unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu stellen.

Im Falle eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten.

Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilerstörung des Bodendenkmals herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

- A. der Vorhabenträger im Hinblick auf § 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG die denkmalzerstörenden Erdarbeiten/Baumaßnahmen auf ein unbedingt erforderliches Maß reduziert;
- B. der Vorhabenträger in den Bereichen, wo denkmalzerstörende Erdarbeiten bzw. Baumaßnahmen unumgänglich sind, die Durchführung von baubegleitenden bzw. bauvorbereitenden archäologischen Dokumentationen (Ausgrabungen) zu seinen Lasten gem. § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG gewährleistet.

Einzelheiten hierzu werden im Rahmen des denkmalrechtlichen Erlaubnisverfahrens geregelt.

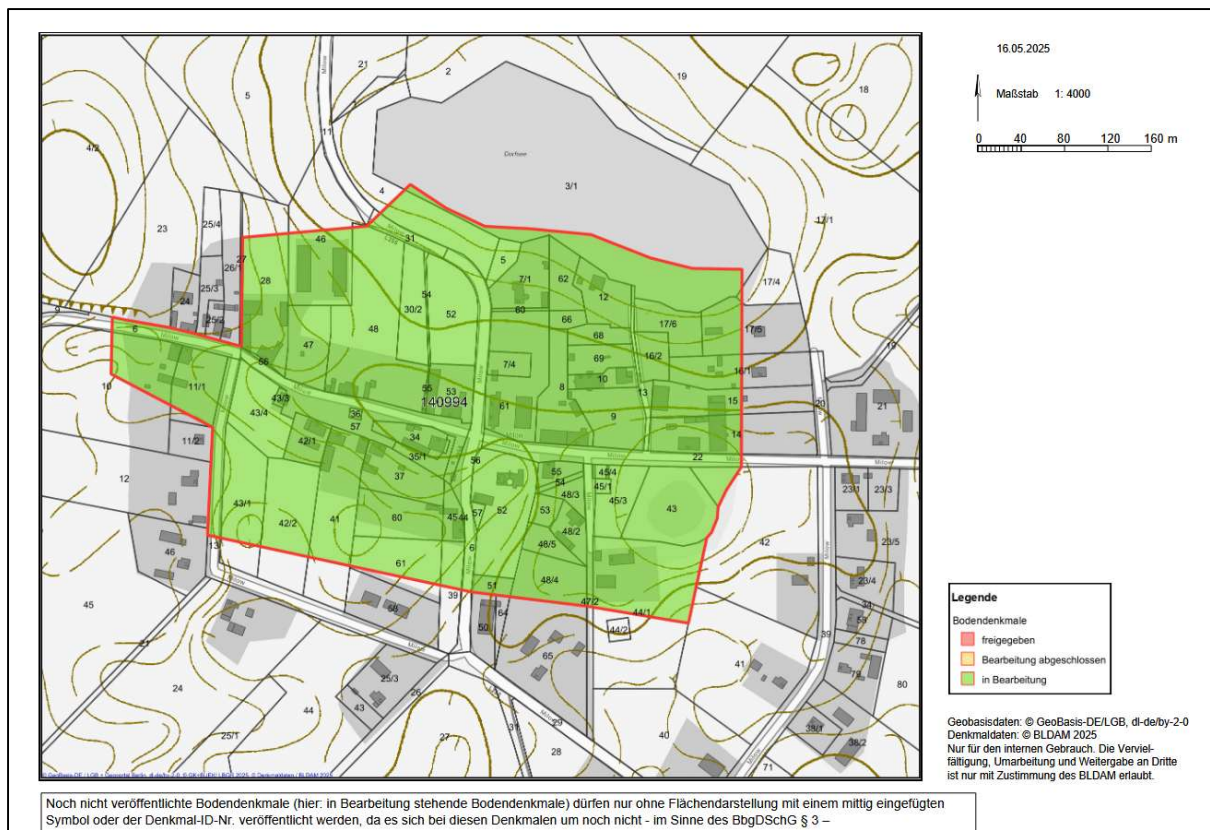


Abbildung 3: Anlage zur Stellungnahme Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum/ Abteilung Bodendenkmalpflege

Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 20. Dezember 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 394) geändert worden ist

Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist

Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (BbgKVerf) vom 18. Dezember 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 19], S.286), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 30. Juni 2022 (GVBl.I/22, [Nr. 18], S.6) - Am 8. Juni 2024 vorbehaltlich Artikel 9 Absatz 2 Satz 2 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 10 S. 81) mit Ablauf des Tages außer Kraft getreten durch Artikel 9 Absatz 2 Satz 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10])

Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)