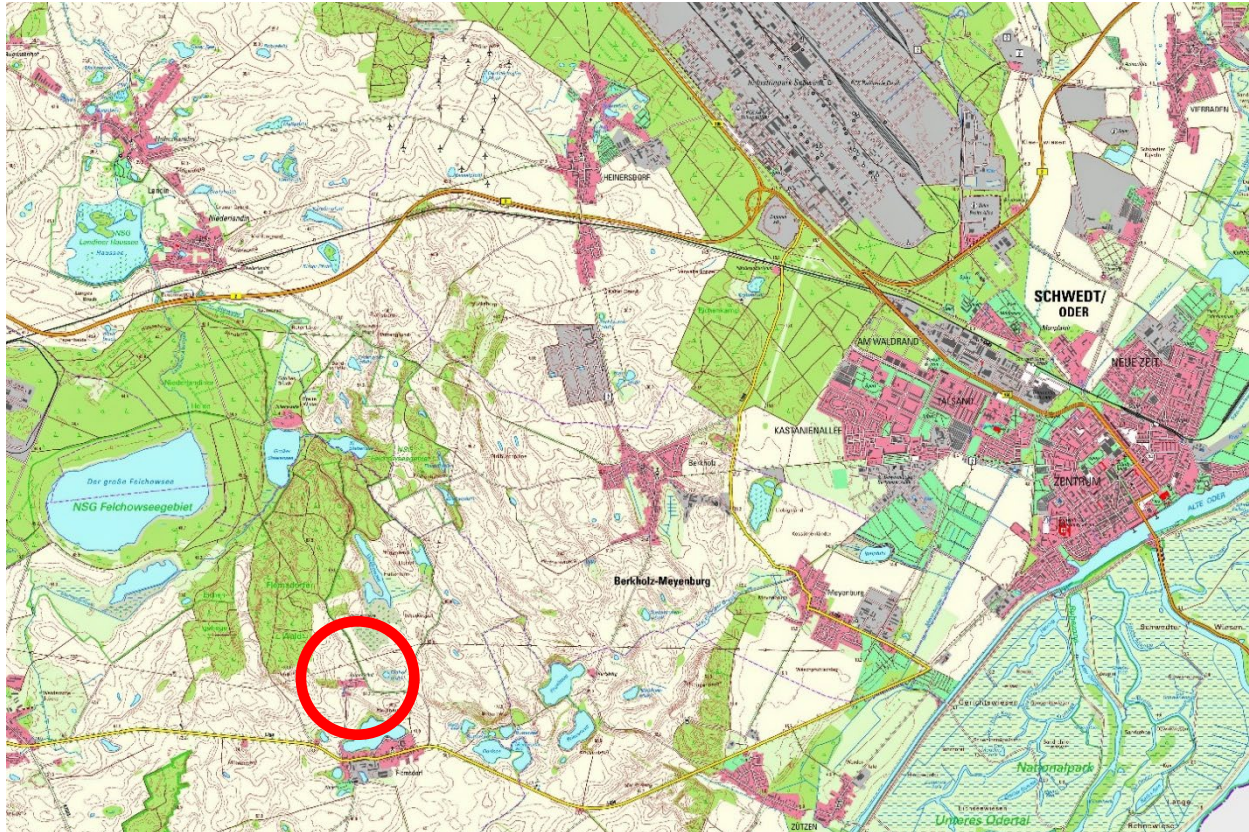


SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN "JOHANNISHOF", ORTSTEIL FLEMSDORF
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT SCHWEDT/ODER,
ORTSTEIL FLEMSDORF, TEILFLÄCHE "JOHANNISHOF"**

FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG



Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches)

Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Johannishofer Weges, der als Gemeindestraße der Erschließung der südlich des Johannishofes bestehenden Siedlung dient und in diesem Bereich als Gemeindestraße endet. Die Verkehrserschließung des Johannishofes erfolgt aus der historisch gewachsenen und bestehenden Situation heraus über den Johannishofer Weg, der unmittelbar an die Flurstücke angrenzt, innerhalb derer auch der Johannishof liegt.

Historisch betrachtet existiert der Johannishof als "Wohnplatz" und "Wirtschaftsgehöft" bereits mindestens seit dem 19. Jahrhundert (Quelle: Historisches Ortslexikon für Brandenburg, Teil VIII, Uckermark, Bd. I und II, S. 468) und ist seitdem mit der Geschichte der Familie Isert verbunden. "Der Wohnplatz Johannishof entstand um 1868 durch die Anlage eines Wirtschaftshofes mit 52 ha durch den Gutsbesitzer Theodor Isert, Schulze in Flemsdorf. Zum Besitz gehörten auch noch 780 Morgen im Nordwesten von Flemsdorf. Im Jahre 1872 wurde dem Wirtschaftsgehöft der Name "Johannishof" beigelegt. 1952 verließ die Familie Isert die DDR und danach wurde vom VEG auf dem Wirtschaftshof eine Schweinemast eingerichtet. In den Jahren 1955 bis 1960 war auf Johannishof ein offener Strafvollzug für Frauen, die auf den Feldern des VE-Gutes arbeiteten. Im Jahre 1973 wurde die Schweinemast eingestellt und die Humboldtuniversität Berlin richtete auf Johannishof eine Außenstelle mit einer Imkerei ein, die bis zur Wende 1990 bestand. Danach war für einige Jahre dort eine Betriebsstätte vom Entsorgungsunternehmen Rethmann." (Quelle: <https://www.uckermark-region.de/oder-welse/flemsdorf/flemsdorf-gut-sanlage.htm>)

Dieser kurze historische Rückblick macht deutlich, dass der "Johannishof" seit vielen Jahrzehnten baulich genutzt wird. Nachdem das Entsorgungsunternehmen Rethmann die Nutzung beendet hatte, fiel der Johannishof an die Alteigentümer zurück. Diese möchten den Johannishof erhalten und weiternutzen, was u. a. auch eine bauliche Instandsetzung und Erneuerung der bestehenden baulichen Anlagen auf dem Hofbereich und deren Umnutzung erfordert. Ein derartig gerichteter Vorbescheidsantrag auf Nutzungsänderung der ehemaligen Betreiberwohnung zu einer Wohnung aus dem Jahr 2019 wurde seitens des Landkreises Uckermark negativ beschieden, da sich der Johannishof im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet.

Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit Schreiben vom 25. März 2022 erging durch die Eigentümergemeinschaft Johannishof die Anregung an die Stadt Schwedt/Oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans, um den Johannishof für eine künftige Umnutzung planungsrechtlich zu sichern. Gemäß dieser Anregung sollte das Ziel der Planung darin bestehen, ein "Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnungsnutzung" nach § 11 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) planungsrechtlich zu sichern.

Dieser Anregung kam die Stadt Schwedt/Oder nach und die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in öffentlicher Sitzung am 22. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof", Ortsteil Flemsdorf, beschlossen. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird hierzu u. a. ausgeführt: "Derzeit sind die Flächen des Plangebietes teils baulich genutzt, weitestgehend jedoch baulich vorgeprägt und beeinflusst. Eine städtebauliche Neuordnung unter strikter Einbeziehung der vorhandenen Bausubstanz kann funktionell begrenzt und aus dem Nachnutzungsprinzip unterstützt werden. Durch die vorhandene klare bauliche Abgrenzung zum Umfeld (weitestgehend offene Ackerstrukturen) kann ein geordneter, funktioneller und baulicher Abschluss der Bebauung entlang des Johannishofer Weges geschaffen werden, ohne weiter in die Landschaft einzugreifen."

Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung sind die verbindliche Sicherung eines sonstigen Sondergebietes nach § 11 BauNVO, das mit einer Mischung dem Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen soll. Darüber hinaus soll im Rahmen des Verfahrens frühzeitig die westlich des bebauten Teils des Johannishofes bestehende Gartenfläche in die Planung einbezogen und geprüft werden, wie deren bestandorientierte verbindliche Sicherung im Bebauungsplanverfahren erfolgen kann.

Geltungsbereich

Das Plangebiet befindet sich im Ortsteil Flemsdorf, ca. 800 m nördlich des Ortszentrums von Flemsdorf und nördlich der Straße "Johannishofer Weg", die als Stichstraße der Erschließung des Johannishofes (Grundstück Johannishof 1) und der bestehenden bebauten Grundstücke Johannishof 2 und Johannishof 3 dient.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst gemäß Aufstellungsbeschluss den historisch gewachsenen und bebauten Bereich des Johannishofes sowie südlich angrenzende Flächenanteile, die der verbindlichen Sicherung der künftigen Verkehrserschließung dienen sollen. Er wird begrenzt durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Süden (hier teilweise auch durch die bebauten o. g. Grundstücke) sowie im Westen durch die angrenzende Grünfläche. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses hatte der Geltungsbereich eine Flächengröße von ca. 1,05 ha (siehe nachfolgende Abbildung 1).

Die städtebaulichen Planungsüberlegungen folgen dem Grundsatz, sowohl die angestrebte Zulässigkeit des Dauerwohnens als auch die Zulässigkeit des Ferienwohnens innerhalb der bereits vorhandenen baulichen Strukturen des Johannishofes (im vorhandenen Gebäudebestand) umzusetzen. Das sog. "Wirtschaftsgebäude" (Fläche ca. 684 qm) soll dabei für die gemischte Nutzung von Dauerwohnen und Ferienwohnen umgenutzt werden (voraussichtlich eine Dauerwohnung und zwei Ferienwohnungen für den Eigenbedarf) und das frühere sog. "Waschhaus" (Fläche ca. 63 qm) für das Ferienwohnen. Den übrigen Gebäudebestand bilden zwei Scheunengebäude, deren Instandsetzung und Erhaltung geplant ist. Die Errichtung zusätzlicher neuer Hauptgebäude im Hofbereich ist nicht geplant. Insbesondere mit der künftigen dauerhaften Wohnnutzung ist der Gedanke verbunden, den Familiensitz und den "familiären Mittelpunkt" auf dem Johannishof wieder zu beleben.

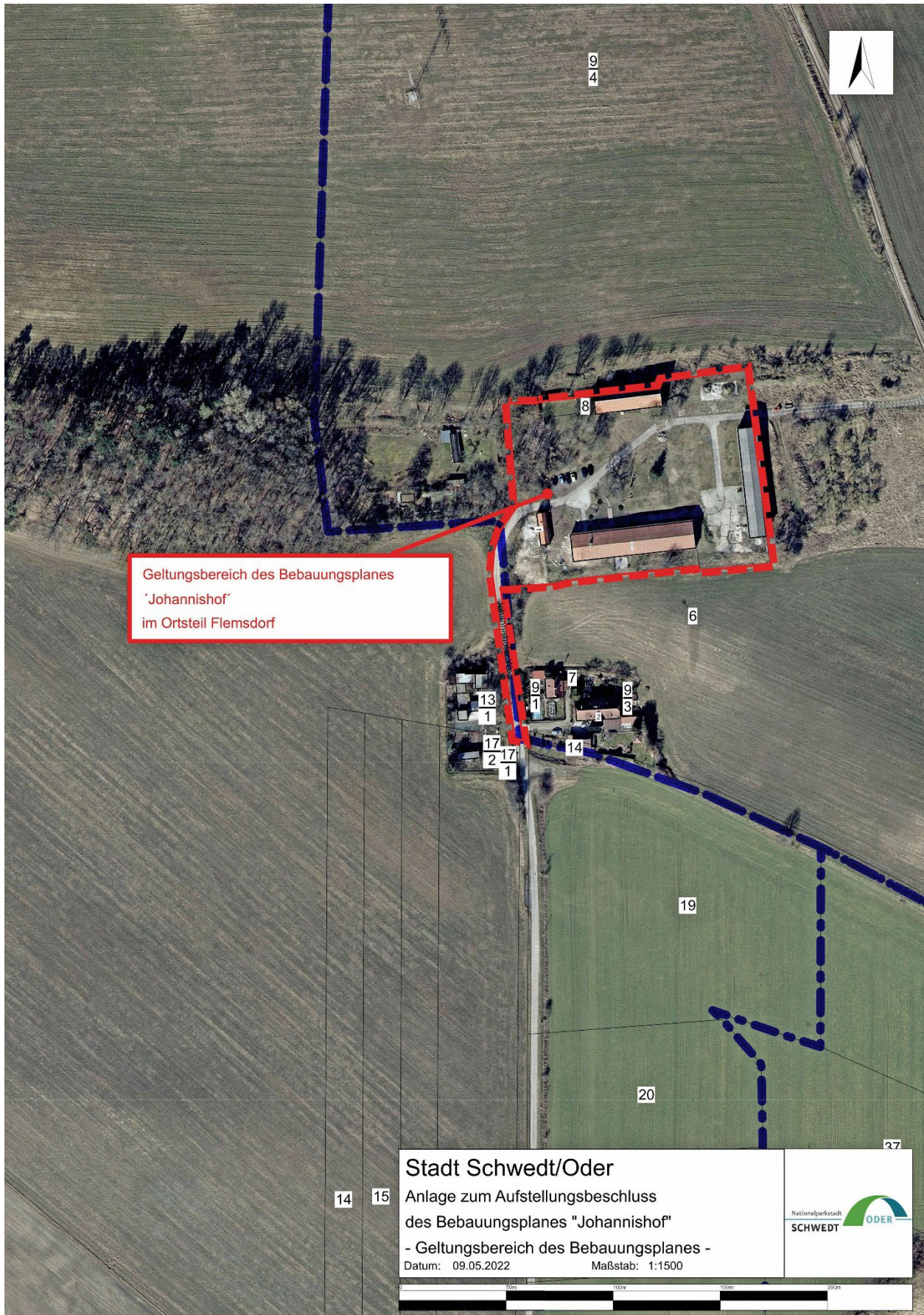


Abb. 1: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Juni 2022, Auszug aus der Beschlussvorlage BV/343/22
Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder
Veröffentlichung im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung/Seite 4 von 15

Zusätzlich, und dabei handelt es sich um einen neuen städtebaulichen Planungsansatz, soll eine westlich des bebauten Hofbereiches bestehende und seit Jahrzehnten als Garten und zum Zwecke der Erholung genutzte Fläche ebenso in den Geltungsbereich der Planung einbezogen werden. Hier soll die planungsrechtliche Sicherung vordergründig dem Schutz der bestehenden Nutzung dienen, die im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens konkret bestimmt und planungsrechtlich verbindlich festgesetzt werden soll. Aus diesem Grund soll mit der Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs der Geltungsbereich gegenüber dem Aufstellungsbeschluss formell geändert und angepasst werden. Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligungsverfahren wird diese Fläche bereits in den (geplanten neuen) Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen (siehe nachfolgende Abbildung 2).



Abb.2: Umgrenzung des erweiterten Geltungsbereiches bestehend aus Hofbebauung und westlich angrenzendem Garten (einschließlich Verkehrserschließungsfläche)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Zusammenfassend sollen wesentliche Inhalte des Bebauungsplans darin bestehen, neben einer Sondergebietsfläche nach § 11 BauNVO, die einer Mischung aus Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits dienen soll, eine private Grünfläche festzusetzen, deren Zweckbestimmung im Verlauf des Verfahrens bis zum Entwurf des Bebauungsplans formuliert wird.

Bauplanungsrechtliche Ausgangslage

Außenbereich

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Abrundungssatzung der Gemeinde Flemsdorf aus dem Jahr 1996 und mit der Antwort der Landkreisverwaltung auf den Vorbescheidsantrag (siehe oben) wurde klargestellt, dass der Johannishof und damit das Plangebiet bauplanungsrechtlich dem "Außenbereich" nach § 35 BauGB zugeordnet werden müssen. Im Außenbereich sind bauliche Maßnahmen nur unter den in § 35 BauGB genannten Voraussetzungen zulässig. Die geplanten wesentlichen Bebauungsplaninhalte werden von den Zulässigkeitsvoraussetzungen dieses § 35 BauGB nicht erfasst. Zur verbindlichen Sicherung der o. g. Zwecke der Planung ist es daher erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 8 BauGB aufzustellen. Neben der bauplanungsrechtlichen Erforderlichkeit der Planaufstellung ergibt sich auch aus städtebaulichen Entwicklungsüberlegungen heraus die Erforderlichkeit einer verbindlichen Bauleitplanung, da nur auf diesem Weg die künftige, privat geplante Nutzung des Johannishofes gesichert und damit der Gefahr eines ruinösen Verfalls des Johannishofes entgegengewirkt werden kann. Damit liegt der Bebauungsplan auch im öffentlichen Interesse der Ortsentwicklung und des Ortsbildes von Flemsdorf und der Stadt Schwedt/Oder.

Flächennutzungsplan (FNP)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Flemsdorf stellt die Fläche des Johannishofes als "Fläche für Landwirtschaft" in Verbindung mit der Planeintragung "BlmSchG Nutzung" dar. Eine Zeichenerklärung für diese Planeintragung gibt es nicht. In der Begründung zur 2. Änderung des Flächennutzungsplans aus dem Jahr 2015 heißt es: "Im Sinne der Konfliktlösung und der Entflechtung sich beeinträchtigender Nutzungen wird der Bereich um Johannishof nördlich des Haussees nicht mehr als Gewerbe- und Industriestandort dargestellt, sondern lediglich als zulässige Nutzung nach BlmSchG im Außenbereich." Siehe nachfolgende Abbildung 3.

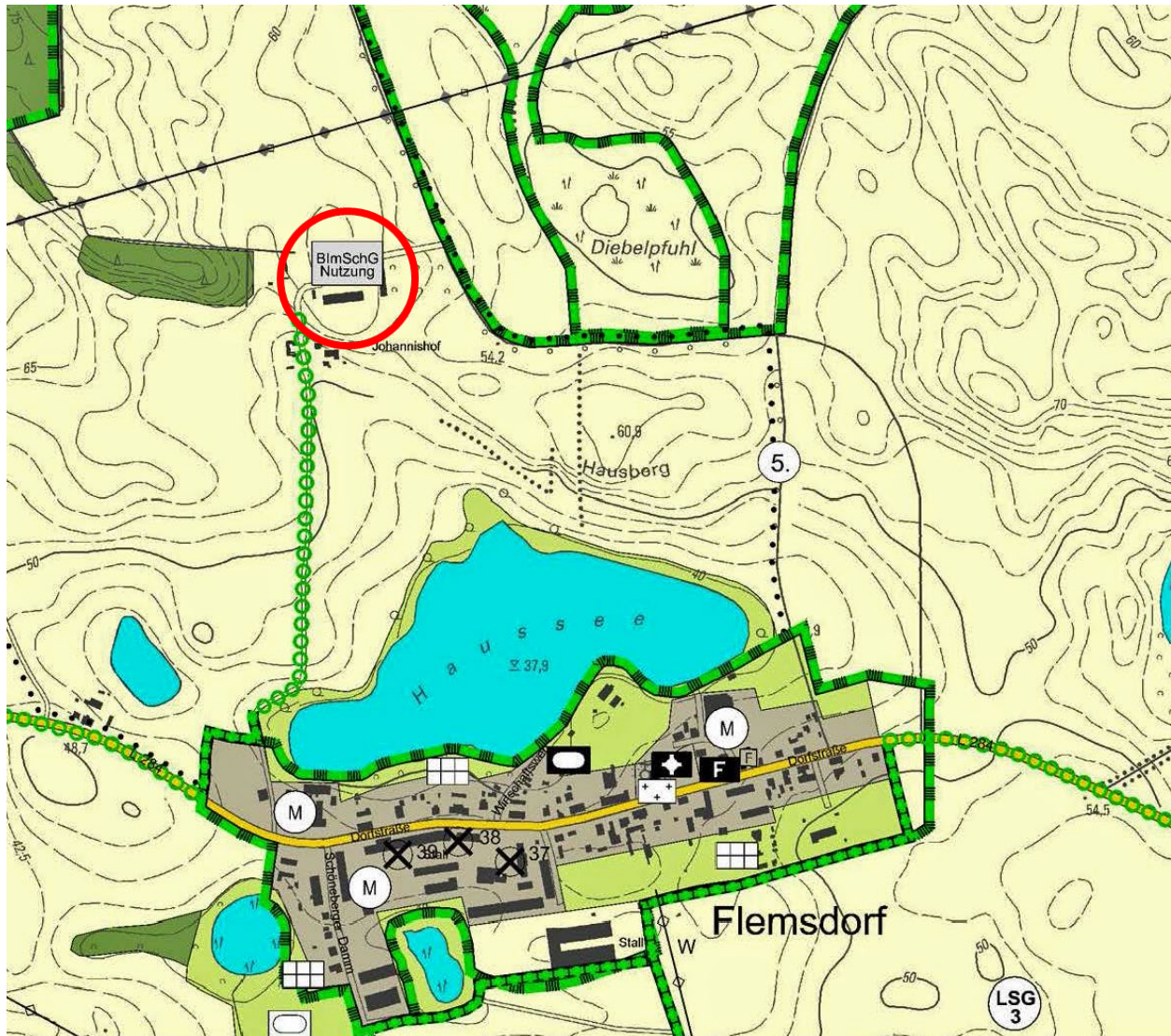


Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>) |

Wahl des Planverfahrens

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll im "Regelverfahren" (einschließlich einer zweistufigen/zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange) aufgestellt werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans/Parallelverfahren

Auf Grund des oben beschriebenen aktuellen städtebaulichen Planungsansatzes für den Johannishof ergibt sich die Situation, dass die vorgenannten bisherigen Entwicklungsziele des FNP für den Planbereich "überholt" sind und nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt Schwedt/Oder entsprechen. Insofern ergibt sich die Erforderlichkeit, den FNP zu ändern.

Ausgehend von den Darstellungen des wirksamen FNP und den bisher verwendeten Baugebietsdarstellungen/-typiken in der Planzeichnung sehen die aktuellen Planungsüberlegungen für die Änderung der FNP-Darstellungen für das Plangebiet wie folgt aus:

- (A) Änderungsbereich, der gemäß Bebauungsplan die bereits bebauten Bereiche des Johannishofes umfassen soll
 Bisherige Darstellung: "Fläche für Landwirtschaft"
 Geplante Darstellung: "Sonstiges Sondergebiet Fremdenbeherbergung und Dauerwohnen"
 (SO F+D)
- (B) Änderungsbereich, der gemäß Bebauungsplan die vorhandene gärtnerisch genutzte Fläche des Johannishofes umfassen soll
 Bisherige Darstellung: "Fläche für Landwirtschaft"
 Geplante Darstellung: "Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Private Grünflächen/Gärten'"
- (C) Die Planeintragung "BlmSchG Nutzung" soll ersatzlos gestrichen werden.
 Siehe nachfolgende Abbildung 4.

In Anwendung § 8 Abs. 3 BauGB soll mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans gleichzeitig der Flächennutzungsplan geändert werden (sog. "Parallelverfahren").

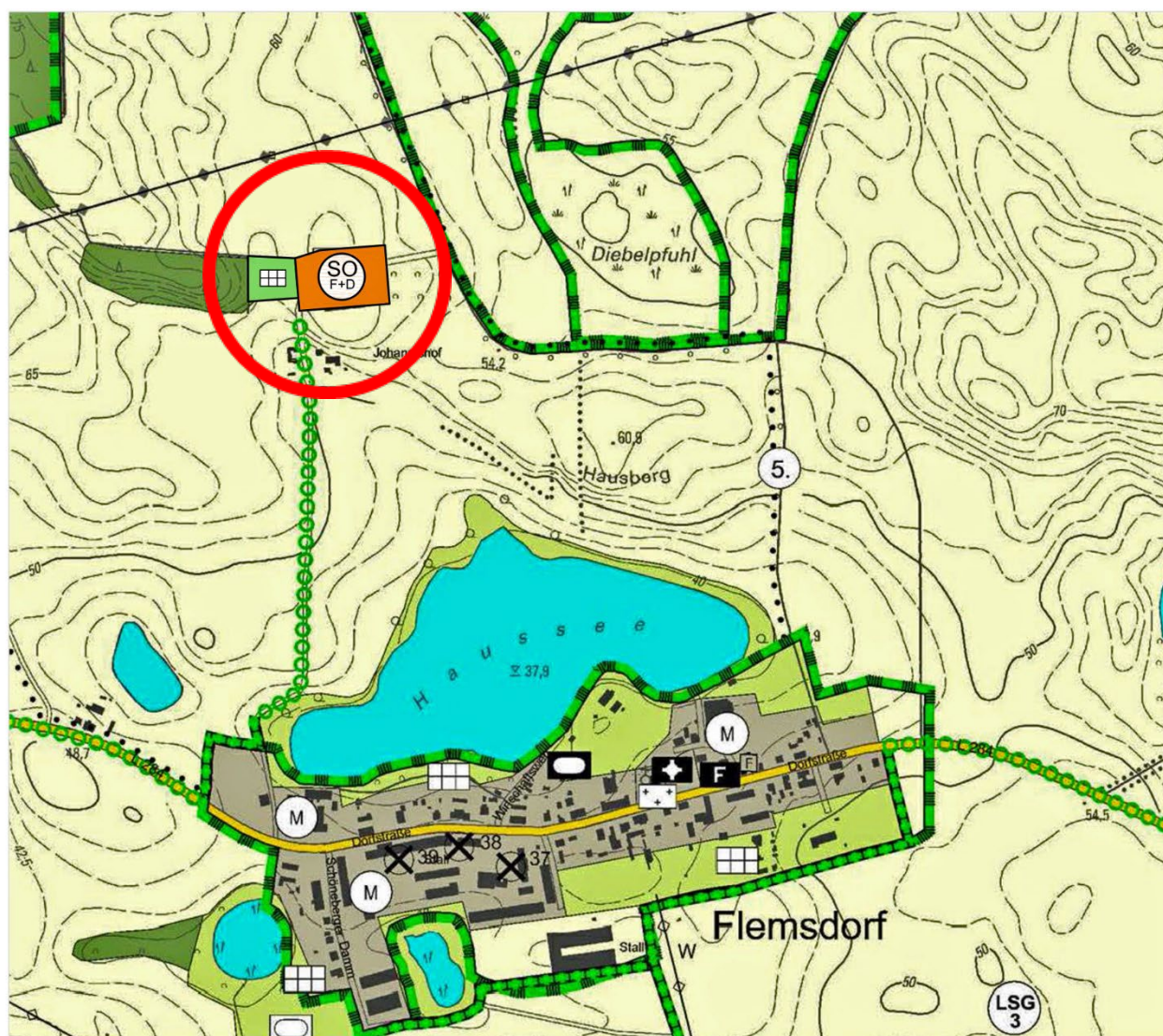


Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich) und Darstellung der geplanten FNP-Änderung
 Quelle Basiskarte:

© Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)

Landesplanung

Mit Schreiben vom 11. Dezember 2022 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) mitgeteilt, dass die Planung im Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung steht. In den Erläuterungen dazu wird jedoch formuliert: "Soweit jedoch - wie in den Unterlagen beschrieben - nur der vorhandene bauliche Bestand genutzt werden soll und der Anteil der Wohnnutzung gegenüber der Erholungsnutzung deutlich untergeordnet bleibt (z.B. durch Begrenzung der Wohnnutzung auf eine Betriebswohnung) und der Bebauungsplan dies durch entsprechende Festsetzungen umsetzt, kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden." Da der Inhalt dieser Erläuterung grundsätzlich den Planungszielen der Stadt Schwedt/Oder entspricht und die Planung von vornherein darauf ausgelegt ist, insbesondere eine bestandsschützende Entwicklung zu sichern, ist eine Fortführung der Planungen unter Berücksichtigung der Stellungnahme der GL möglich.

Ersteinschätzung Natur und Landschaft

Das Plangebiet wird an der nördlichen Grenze durch Baumreihen aus Eschen, Ahornen, Robinien, Rosskastanien und Weiden begrenzt. Die westliche Grenze bildet ein kleines Wäldchen mit gemischtem Laubbaumbestand. Im Osten auf der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage, angrenzend an die markante Tabakscheune, befindet sich eine mit Holunderbüschen bewachsene Wiese. Im Norden und Süden grenzen intensiv bewirtschaftete Ackerflächen an das Plangebiet an. Der westliche Teil des Plangebietes ist ein naturnaher Nutz- und Ziergarten mit vielfältigem Obstbaumbestand und einer großen Vielfalt von Nutz- und Zierpflanzen. Außer einem kleinen Ferienhaus im Süden der Gartenfläche und einem Schuppen weist der Gartenbereich keine Versiegelungen auf. Der östliche Teil des Plangebietes wird begrenzt von den Gebäuden der ehemaligen Hofstelle. Vom ehemaligen Bauernhaus steht nur noch eine Außenmauer. Die ehemalige Wäscherei im Westen, die Feldsteinscheune im Norden und die markante Tabakscheune im Osten sind historische Zeugnisse der ehemaligen Nutzung. Das in den 1970er Jahren errichtete ehemalige Verwaltungsgebäude der Außenstelle der Humboldt-Universität Berlin im Südwesten soll umgenutzt werden. Neben den mit Gebäuden bestandenen Flächen weist der östliche Teil des Plangebietes Versiegelungen durch mit Betonplatten befestigte Wege- und Lagerflächen auf. Die ruderalisierten Rasenflächen des Hofes sind mit markanten Altbäumen (Ahorn, Rosskastanie, Robinie, Fichte) teilweise überschattet. Gemäß Biotopkartierung Brandenburg sind im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf benachbarten Flächen folgende Biotoptypen anzutreffen (siehe auch Abbildung 5):

Tabelle: Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
032001	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (<10% Gehölzbedeckung)	gering	nicht gefährdet
05161	Artenreicher Zier-/Parkrasen	gering	nicht gefährdet
071021*	Laubgebüsche frischer Standorte, überwiegend heimische Arten	mittel	nicht gefährdet
	Baumreihen, mehr oder weniger geschlossen und in gesundem Zustand, überwiegend heimische Arten	hoch	nicht gefährdet
08588*	Laubholzforst, sonstige Laubholzarten mit Kiefer	mittel	
09130*	Intensivacker	gering	nicht gefährdet
10111	Gärten	mittel	
102502	Wochenend- und Ferienhausbebauung mit Bäumen	gering	
12410	Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft	gering	nicht gefährdet
12420	Gebäude industrieller Landwirtschaft	sehr gering	nicht gefährdet
12612	Straße mit Asphalt oder Betondecke*	fehlend	nicht gefährdet

* Lage außerhalb, angrenzend an das Plangebiet



Abb. 5: Biotoptypen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet
Quelle: Landschaftsplanerische Ersteinschätzung, Schirmer & Partner, Berlin, 2022

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) und § 18 des Brandenburgischen Naturschutzausführungsgesetzes (BbgNatSchAG) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Artenschutz

Der von Altbäumen eingerahmte strukturreiche Garten im westlichen Teil des Plangebietes weist eine große Vielfalt an Lebensräumen und Niststätten für in Altbäumen und Sträuchern brütende Vogelarten der Gartensiedlungen auf. Der naturnahe Garten bietet mit seinem Blütenreichtum Lebensräume für die Insektenfauna und die in Brandenburg verbreitete vorkommende Zauneidechse. Für gebäudebrütende Vogelarten sind insbesondere die vorhandenen Nebengebäude (Feldsteinscheune und Tabakscheune) von Bedeutung. Aufgrund des benachbarten Mischwäldchens sind typische Vogelarten der Wälder im Plangebiet zu erwarten. Planungsziel für den westlichen Teil des Plangebietes ist neben der vollständigen Sicherung der bestehenden Nutzungen und Nebenanlagen insbesondere die vollständige Vermeidung von artenschutzrelevanten Eingriffen. Zusätzliche faunistische Untersuchungen und Kartierungen werden daher nicht für erforderlich gehalten.

Mit Stellungnahme vom 20. Oktober 2022 zum Bebauungsplanverfahren erging seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgender Hinweis: "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 seitens der Behörde angeregte Untersuchung des Gebäudebestandes kann im Zuge der Planrealisierung erfolgen.

Landschaftsbild

Mit dem Erhalt der bestehenden Eingrünung können Auswirkungen der Planung auf den angrenzenden Landschaftsraum vollständig vermieden werden.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal", das den gesamten Ortsteil Flemisdorf umgibt (siehe Abbildung 6).

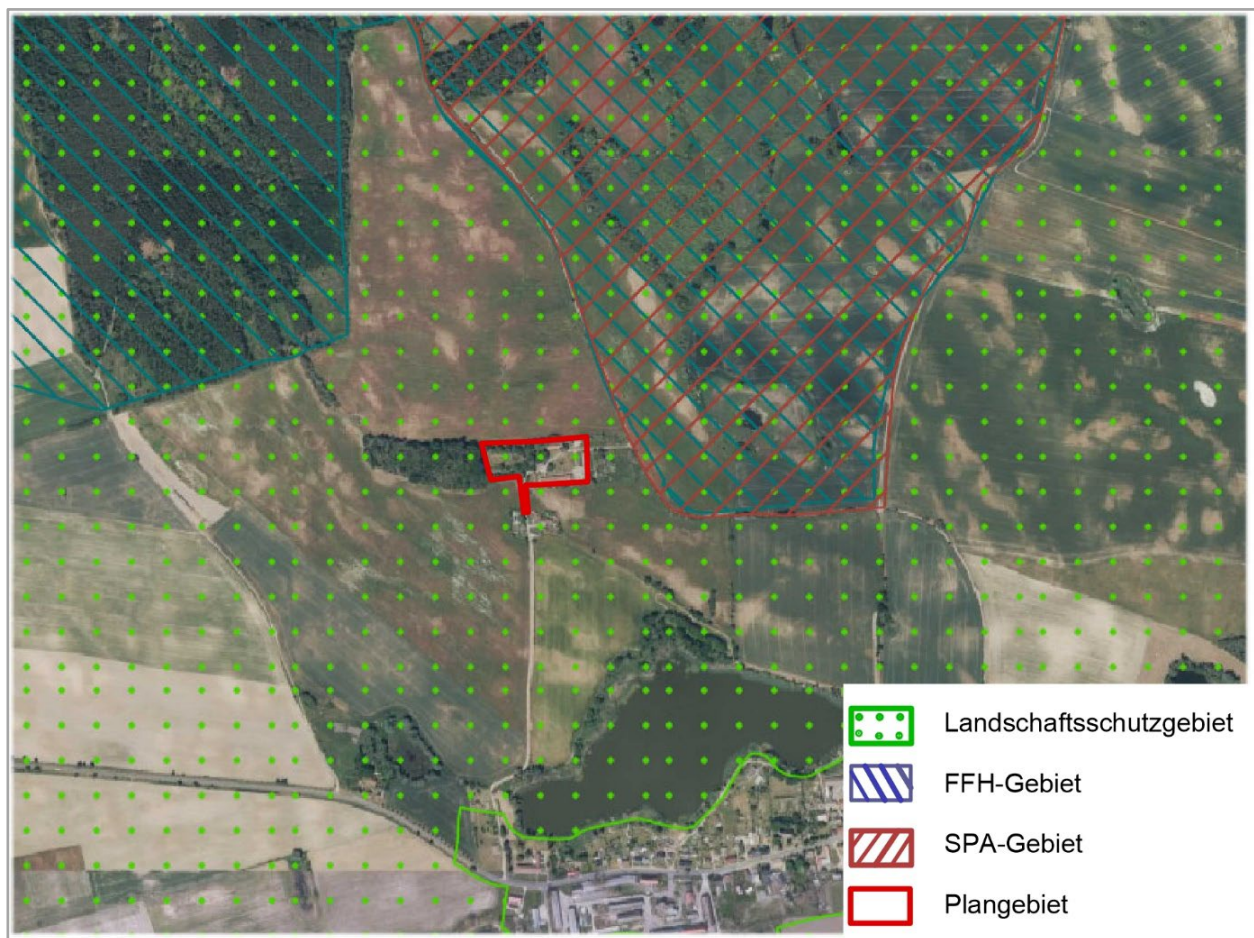


Abb. 6: Grenze LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" und Lage des Plangebietes
Quelle: Landschaftsplanerische Ersteinschätzung, Schirmer & Partner, Berlin, 2022

Zur Vereinbarkeit der Planung mit den Schutzziele des Landschaftsschutzgebietes wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark mitgeteilt, dass bei "... Aufrechterhaltung der bei der frühzeitigen Behördenbeteiligung dargestellten Planungsabsichten (Nutzungsänderung im Bestand sowie dessen Sanierung und dessen Erhalt) von Seiten der UNB keine Gründe gesehen werden, die der Erteilung einer landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Befreiung entgegenstehen könnten. Insofern kann die UNB eine ggf. erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bzw. Befreiung in Aussicht stellen." Somit kann die Planung fortgesetzt werden.

FFH-Gebiete

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Zum FFH-Gebiet "Felchowseegebiet" (DE 2950-302), welches auch Teile des SPA-Gebietes "Unteres Odertal" (DE 2951-401) umfasst, wird im Osten ein Abstand von ca. 100 m zur Außengrenze eingehalten.

Bodendenkmal

Durch die Denkmalschutzbehörde des Landkreises Uckermark wurde mit Stellungnahme vom 20. Oktober 2022 darauf hingewiesen, dass das Plangebiet das Bodendenkmal "bronzezeitliche Siedlung" überlagert, welches in der Landesdenkmalliste unter Nr. 140325 gelistet ist (siehe nachfolgende Abbildung 7).



Abb. 7: Lage des Bodendenkmals Nr. 140325
Quelle: digitale Kartengrundlage © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0, © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

In dieser frühen Phase der Planung soll die Öffentlichkeit u. a. über "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen" (§ 3 Abs. 1 BauGB) unterrichtet werden. Darunter sind jedoch nur solche Planungsalternativen zu verstehen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Unter Berücksichtigung des oben dargelegten Anlasses der Planung und des konkreten Planungsziels, die künftige Nutzung des Johannishofes mit einer Mischung aus Ferienwohnen einerseits sowie dem Dauerwohnen andererseits verbindlich zu sichern, wird allerdings deutlich, dass auf Grund dieser städtebaulichen Entwicklungsabsichten und der örtlichen Rahmenbedingungen sich keine grundsätzlich wesentlich unterscheidenden Lösungen als Planungsalternativen für die Umsetzung der Planziele aufdrängen und erläutern lassen. Die beabsichtigte verbindliche Sicherung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage, die diesen Nutzungen dient, lässt keinen Planungsspielraum für sich grundsätzlich unterscheidende Konzeptionen. Andere Baugebiete würden dem Planungswillen der Stadt nicht entsprechen. Diese generelle Beurteilung gilt auch für geplante Sicherung der Gartenfläche.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt: "Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."

Diese Umweltprüfung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Planverfahren gingen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein. Diese Hinweise werden berücksichtigt:

Landesamt für Umwelt Brandenburg (Immissionsschutz)

"Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum Planungsziel Sondergebiet, welches dem Wohnen und der Ferienwohnungsnutzung sowie der Fremdenbeherbergung dienen soll, keine Bedenken. In der weiteren Planung sollten die Erwartungen zum Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes dargelegt werden. Im Umweltbericht sind die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende Bebauung zu ermitteln und zu bewerten. Derzeit liegen keine Erkenntnisse, die eine gutachterliche Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen begründen, vor." (Auszug aus der Stellungnahme vom 07.10.2022) Im Rahmen der Umweltprüfung sind Schutzansprüche außerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb des Geltungsbereiches zu ermitteln und zu bewerten.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Mit Stellungnahme vom 29.09.2022 melden die Verbände Bedenken gegenüber der Planung an. Auf die Erforderlichkeit der schutzgutbezogenen Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung und die Berücksichtigung der Belange des besonderen Artenschutzes wurde u. a. hingewiesen. Hierbei handelt es sich jedoch um Hinweise, die ohnehin innerhalb der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Fazit

Unter Berücksichtigung der eingegangenen frühzeitigen Stellungnahmen ist zusammenfassend festzustellen, dass seitens der Behörden keine besonders zu berücksichtigenden Anforderungen an den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung im Rahmen des Planverfahrens gestellt wurden.

Verhältnis zur FNP-Änderung

Auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen zwischen Bebauungsplanverfahren und FNP-Änderungsverfahren treffen die bisherigen Erläuterungen auch für das FNP-Änderungsverfahren zu, hier jedoch unter dem Gesichtspunkt der vorbereitenden Planung des FNP.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird im Verlauf des Planverfahrens ein grünordnerisches Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung einbezogen werden. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens lassen sich voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wie folgt beurteilen:

Eingriffe in Natur und Landschaft

Auf Grund des Planungsziels und -anspruchs, die künftige Entwicklung innerhalb des Plangebietes verbindlich so festzusetzen, dass deren strikte Orientierung am Bestand daraus deutlich hervorgeht, sind die Eingriffe in Natur und Landschaft schwer vorhersehbar und formulierbar. Ob Eingriffe zu erwarten sind, die:

- einen Verlust und eine Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- eine Veränderung des Wasserhaushaltes durch die festzusetzende Überbauung
- eine Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch Vegetationsverlust
- einen Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere
- eine Veränderung von Pflanzenbeständen und
- eine Veränderung des Landschaftsbildes

bewirken, ist frühzeitig schwer einschätzbar. Auf Grund der bisherigen Planungsüberlegungen ist jedoch eher davon auszugehen, dass planbedingte Eingriffe in Natur und Landschaft geringfügig gegenüber dem Ist-Zustand sein werden.

Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz

Auswirkungen der Planung auf den Immissionsschutz sind nicht zu erwarten.

Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebiets sind unter Berücksichtigung bestehender Festsetzungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Die mit der Planrealisierung verbundene künftige Nutzung des Johannishofes für die Zwecke der Bewohner sollte sich positiv auf deren Lebensverhältnisse auswirken.

Erschließungsmaßnahmen

Ob und in wie weit mit Umsetzung der Planung Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden, ist im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln.

Auswirkungen auf den Haushalt

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen ergeben sich keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Schwedt/Oder, da sowohl das gesamte Planverfahren als auch die späteren Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte ausschließlich privat finanziert werden.

Bodenordnende Maßnahmen

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse ist zum gegenwärtigen Stand der Planung nicht absehbar, dass Maßnahmen der Bodenordnung (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel) erforderlich werden. In der Stellungnahme vom 17.10.2022 hat das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung mitgeteilt: "Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans liegen vollständig im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal, das mit Beschluss vom 19.12.2000 nach § 87 Flurbereinigungsgesetz (FlurbG) i. V. m. §§v 56 und 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LandwAnpG) angeordnet wurde. Mit 1. Teilungsbeschluss vom 10.03.2008 wurde das Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 FlurbG in drei Verfahrensteilgebiete (VTG) – VTG Nord/ VTG Süd I/ VTG Süd II – geteilt. Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Verfahrensteilgebiet Süd I. Mit Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung für das Gebiet der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal (VTG Nord, Süd I, Süd II) vom 11.06.2013 wurden die Beteiligten des VTG Süd I der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal gemäß § 65 FlurbG mit Wirkung vom 01.08.2013 in den Besitz der neuen Grundstücke eingewiesen. Gleichzeitig verloren die Beteiligten ihren Anspruch auf den Besitz, die Verwaltung und Nutzung ihrer alten Grundstücke. Der Flurbereinigungsplan für das VTG Süd I wurde am 20.06.2020 genehmigt und am 26.08.2020 bekannt gemacht. Wenn für alle drei Verfahrensteilgebiete die Flurbereinigungspläne

genehmigt, bekanntgegeben und rechtsbehelfsseitig weitgehend abgeschlossen sind, wird eine (ggfs. vorzeitige) Ausführungsanordnung zu den Flurbereinigungsplänen erlassen. Erst mit Beendigung aller diesbezüglichen Rechtsbehelfsverfahren erfolgt die Berichtigung der öffentlichen Bücher (Kataster und Grundbuch). Ein Termin dafür kann aus heutiger Sicht dafür noch nicht benannt werden. Aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde bestehen keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen."

Verhältnis zur FNP-Änderung

Auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen zwischen Bebauungsplanverfahren und FNP-Änderungsverfahren treffen die bisherigen Erläuterungen auch für das FNP-Änderungsverfahren zu, hier jedoch unter dem Gesichtspunkt der vorbereitenden Planung des FNP.

Rechtsgrundlagen für das Verfahren

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) 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