

SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN
"JOHANNISHOF", ORTSTEIL FLEMSDORF**

ENTWURF

**Begründung (gemäß § 2a des Baugesetzbuches/BauGB)
einschließlich Umweltbericht**

Stand: Juli 2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	4
I Planungsgegenstand (Einführung)	5
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2 Das Plangebiet (Ausgangssituation)	7
I.2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich	7
I.2.1.1 Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses	7
I.2.1.2 Zum Zeitpunkt der Vorlage des Planentwurfs	9
I.2.1.3 Besonderheit: Verfahrensgebiet Unternehmensflurbereinigung	11
I.2.1.4 Fazit	11
I.2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation	11
I.2.3 Stadträumliche Einordnung	13
I.2.4 Bebauung/Nutzung/benachbarte Nutzungen	14
I.2.5 Erschließung	15
I.2.6 Eigentumsverhältnisse	16
I.2.7 Natur und Landschaft	16
I.3 Planerische Ausgangssituation (Planungsbindungen)	16
I.3.1 Raumordnung und Landesplanung	16
I.3.2 Regionalplanung	17
I.3.3 Flächennutzungsplan (Planfassung 2015)	17
I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)	18
II Umweltbericht	19
II.1 Umweltprüfung/Grundlagen	19
II.2 Einleitung	23
II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	23
II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	25 25 25
II.2.2.1 Fachgesetze	25
II.2.2.2 Fachplanungen	33
II.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	35
II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	35 35 35 35
II.3.1.1 Schutzgut Pflanzen	35
II.3.1.2 Schutzgut Tiere	37
II.3.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden	41
II.3.1.4 Schutzgut Wasser	42
II.3.1.5 Schutzgüter Luft/Klima	43
II.3.1.6 Schutzgut Landschaft	44
II.3.1.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	45
II.3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter	47
II.3.1.9 Wechselwirkungen	47
II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47 47
II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	48 48
II.3.3.1 Schutzgut Pflanzen	51
II.3.3.2 Schutzgut Tiere	51
II.3.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden	52
II.3.3.4 Schutzgut Wasser	53

II.3.3.5	Schutzgüter Luft/Klima	54
II.3.3.6	Schutzgut Landschaft	54
II.3.3.7	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	55
II.3.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	57
II.3.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern	57
II.3.4	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	57
II.3.4.1	Naturschutz	58
II.3.4.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	61
II.3.4.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	62
II.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	62
II.3.6	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	62
II.4	Zusätzliche Angaben	63
II.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	63
II.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	63
II.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	64
III	Planungskonzept	67
III.1	Ziel und Zweck der Planung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt	67
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	67
IV	Planinhalt (Begründung und Abwägung)	69
IV.1	Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)	69
IV.2	Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)	78
IV.3	Hinweise ohne Normcharakter	84
IV.4	Abwägung	84
IV.4.1	Frühzeitige Beteiligungsverfahren	84
V	Auswirkungen der Planung	87
VI	Verfahren (Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)	88
VII	Rechtsgrundlagen	89

Anlage 1

Karte: "Biotoptypen/Konflikte"

Quelle: Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan einschließlich FNP-Änderung Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand: Juni 2024

Anlage 2

Zeichenerklärung der Plangrundlage

Quelle: "Planungsgrundlage für einen Bebauungsplan"

Dipl.-Ing- Udo Kracke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur, Altlandsberg, 14.06.2022

Vorbemerkungen

Allgemeine Rechtslage

Im Baugesetzbuch (BauGB)¹ wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens zurückführen.

Nach **§ 2a BauGB** ist im Aufstellungsverfahren dem Entwurf des Bauleitplans eine Begründung beizufügen. Darin sind entsprechend dem Stand des Verfahrens die Ziele, Zwecke und wesentlichen Auswirkungen des Bauleitplans und in dem Umweltbericht die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes darzulegen. Dabei bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung. Maßgeblich für die Beurteilung des Rechtscharakters der Begründung ist dabei, dass es sich hierbei (letztendlich) um eine Begründung handelt, die während des Aufstellungsverfahrens, zum Zeitpunkt des Entwurfs, die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten darlegt/erläutert.²

Nach § 3 Abs. 2 BauGB ist im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit den Entwürfen der Bauleitpläne eine Begründung beizufügen ["(2) Die Entwürfe der Bauleitpläne sind mit der Begründung ... im Internet zu veröffentlichen."], wobei diese Begründung inhaltlich gleichgestellt ist der Begründung nach § 2a BauGB, da es sich jeweils um die Begründung zum Entwurf handelt. Inhaltlich Ähnliches gilt auch für den Charakter der Entwurfsbegründung, für die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB um Stellungnahme ersucht wird.

Anders ist die nach § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung dient. Sie begründet die getroffenen Planentscheidungen. "Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde."³

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt.

Die vorliegende Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der erforderlichen Begründung nach § 2a des Baugesetzbuches.

¹ 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

² Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, "Arbeitshilfe Bebauungsplanung", Brandenburg, Dezember 2022

³ ebd.

I Planungsgegenstand (Einführung)

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte und Veranlassung

Mit Schreiben vom 25. März 2022 erging durch die Eigentümergemeinschaft Johannishof⁴ 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 Baunutzungsverordnung⁵ (BauNVO) planungsrechtlich zu sichern.

Dieser Anregung kam die Stadt Schwedt/Oder als Träger der kommunalen Planungshoheit 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 Bau-substanz 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."

Allgemeines Ziel der Planung (formuliert im o. g. Aufstellungsbeschluss) ist die verbindliche Sicherung eines sonstigen Sondergebietes, das dem Wohnen und der Ferienwohnungsnutzung/Fremdenbeherbergung dienen soll.

Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich sowohl aus städtebaulichen Entwicklungsgründen als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen:

Aus städtebaulichen Entwicklungsgründen ist die Planung in zweierlei Hinsicht erforderlich.

(A) Grundlegende Änderung der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele:

Initiiert durch den Antrag der Planungsbegünstigten ergab sich für die Stadt Schwedt/Oder die Notwendigkeit, diesen Antrag zu prüfen und nach pflichtgemäßem Ermessen darüber zu entscheiden. Grundlage der Entscheidungsfindung bildete hierbei der wirksame Flächennutzungsplan⁶ (FNP), der für den Bereich des Johannishofes aktuell die Entwicklung zu einer Fläche für Landwirtschaft vorbereitet, die mit der Planeintragung "BlmSchG Nutzung"⁷ gekoppelt ist (siehe hierzu u. a. Kapitel I.3.3). Im Rahmen dieser Prüfung war ersichtlich, dass objektiv keine Anhaltspunkte mehr dafür bestehen, dass die bisherigen FNP-Inhalte noch immer eine städtebauliche Entwicklungsabsicht darstellen, deren Umsetzung vorzubereiten ist. Dies betrifft sowohl die Absicht der landwirtschaftlichen Entwicklung als auch die Absicht eine Nutzung vorzubereiten, die die Errichtung von Anlagen vorbereitet, deren Betrieb dem Bundesimmissionsschutzgesetz unterliegt. Wesentliches Beurteilungskriterium hierbei war auch die zurückliegende, in den letzten Jahrzehnten stattgefundene baulich-funktionelle Nutzung bzw. "Nicht-Nutzung" des Johannishofes, die keine Anhaltspunkte dafür lieferte, dass die mit dem FNP vorbereitete Bodennutzung eine

⁴ nachfolgend Planungsbegünstigte

⁵ Baunutzungsverordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) geändert worden ist

⁶ Flächennutzungsplan des Amtes Oder Weise (Rechtsnachfolger Stadt Schwedt/Oder nunmehr für den Ortsteil Flemsdorf), 2. Änderung, Stand: 2015

⁷ Bundes-Immissionsschutzgesetz (BlmSchG)

städtebauliche Entwicklungsabsicht darstellt, deren Umsetzung realistischerweise zu erwarten ist.

Insofern ergab sich mit dem Antrag der Planungsbegünstigten die Chance, über die künftige städtebauliche Entwicklung des Johannishofes neu nachzudenken und im Zusammenhang damit darüber zu entscheiden, ob die mit dem Antrag formulierte, baulich-funktionelle Entwicklungsabsicht für den Johannishof auch ein städtebauliches Entwicklungsziel sein kann, dass die künftige Art der Bodennutzung im Bereich des Johannishofes prägt. Im Ergebnis der Auseinandersetzung mit dem Antrag der Planungsbegünstigten wurde im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans formuliert: "Eine städtebauliche Neuordnung unter strikter Einbeziehung der vorhandenen Bau-substanz 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."

Die mit dem Aufstellungsbeschluss verbundene städtebauliche Entwicklungsabsicht stellt für den Bereich des Johannishofes diese grundlegende Änderung der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele dar, die neben der Änderung des FNP auch die Aufstellung dieses Bebauungsplans erforderlich macht.

(B) Standortsicherung und nachhaltige und positive Beeinflussung der Ortsbildentwicklung

Vor allem die unmittelbar zurückliegenden Jahre nach der Standortaufgabe des Johannishofes durch ein privates Versorgungsunternehmen haben gezeigt, dass die Gefahr eines ruinösen Verfalls des Johannishofes besteht. Das lässt sich in allererster Linie darauf zurückführen, dass für eine Bestandsnutzung keine potenziellen Nutzer existieren. "Ein Bestandsschutz gilt für die noch vorhandenen Gebäude, solange die Gebäude bestehen und in der ursprünglichen Form genutzt werden."⁸ Auch wenn dieser Satz erst nach dem Aufstellungsbeschluss seitens der Landkreisverwaltung Uckermark formuliert wurde, kommt darin die missliche Situation des Johannishofes vollumfänglich zum Ausdruck. "...Solange die Gebäude ... in der ursprünglichen Form genutzt werden" – genau für diese historische Nutzung bestehen jedoch keine Interessen, insbesondere nicht auf der Seite der Eigentümer. Somit ist eine strukturelle Entwicklung des Johannishofes unter dieser Form des Bestandsschutz auf unabsehbare Zeit nicht zu erwarten. Allerdings streben diese Eigentümer eine Umnutzung des Johannishofes entsprechend ihrer privaten Interessen an, in Abkehr von der vorbereiteten landwirtschaftlichen Nutzung und mit dem Ziel, künftig den Johannishof zu Ferienwohn- und Dauerwohnzwecken zu nutzen. Die oben unter (A) beschriebene Perspektivlosigkeit der Umsetzung der Planungsziele des FNP einerseits und die mit dem Antrag der Planungsbegünstigten gebotene Chance einer neuen strukturellen Entwicklung des Johannishofes andererseits lassen erwarten, dass mit einer Sicherung der privaten Nutzung eine Entwicklung einhergehen wird, die sich nachhaltig positiv nicht nur auf die örtliche Entwicklung des Johannishofes auswirkt, sondern auch auf die städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortsteils Flemsdorf, seine Ortsbildes und damit auch auf das Landschaftsbild insgesamt. Damit verfolgt der Bebauungsplan nicht nur die privaten Interessen einzelner Personen, sondern auch die öffentlichen Interessen der Ortsentwicklung von Flemsdorf und der Stadt Schwedt/Oder, was letztendlich auch unter diesen Gesichtspunkten seine Erforderlichkeit deutlich macht.

Städtebauliche Ordnungsgründe

Aus städtebaulichen Ordnungsgründen ist die Planung erforderlich, weil die Umsetzung des o. g. städtebaulichen Entwicklungsziels auf der betroffenen Fläche derzeit nicht zulässig ist. Das ist dadurch begründet, dass diese Fläche weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans liegt, der eine, dem neuen Entwicklungsziel entsprechende

⁸ Auszug aus der Stellungnahme der Landkreisverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2022

Bodennutzung verbindlich sichert, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne § 34 BauGB, in dem sich die Zulässigkeitskriterien eines Vorhabens aus der Umgebung ableiten lassen. Bereits in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird darauf hingewiesen, dass die städtebauliche "Entwicklungsfläche dem "Außenbereich" nach § 35 BauGB zugehörig ist und damit im bauplanungsrechtlichen Sinn einem Bereich, dessen "städtebauliche Leitvorstellung des Gesetzgebers für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich von dem Grundsatz geprägt ist, den Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören."⁹ Dazu zählt (unter Berücksichtigung der Inhalte des § 35 BauGB) nicht die Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes, das dem Wohnen und der Ferienwohnungsnutzung/Fremdenbeherbergung dient bzw. die Umsetzung dementsprechender Vorhaben.

Darüber hinaus war im Rahmen der Prüfung des o. g. Anschreibens und dessen Befürwortung erkennbar,

- dass für die künftige neue bauliche Nutzung eine Fläche bauleitplanerisch gesichert werden muss,
- dass die künftige Verkehrserschließung des Johannishofes planungsrechtlich gesichert werden muss,
- dass möglicherweise Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, die einer Bewertung bedürfen und deren ggf. erforderlicher Ausgleich rechtlich gesichert werden muss,
- dass wechselseitige Spannungen gegenüber der Umgebung der Planung erwartet werden können und
- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bewältigung der sich aus diesen Planungsüberlegungen ergebenden Aufgaben kann nur unter Anwendung des bundesrechtlichen Grundsatzes der planmäßigen städtebaulichen Entwicklung erfolgen, was die Aufstellung dieses Bebauungsplans und die damit verbundene Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens erforderlich macht.

I.2 Das Plangebiet (Ausgangssituation)

I.2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich

I.2.1.1 Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses

Zum Zeitpunkt des Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder umfasste der Geltungsbereich der Planung den historisch gewachsenen und bebauten Bereich des Johannishofes sowie südlich angrenzende Flächenanteile, die der verbindlichen Sicherung der künftigen Verkehrserschließung dienen sollen. Mit der Abgrenzung dieses Geltungsbereiches wurden einerseits die Überlegungen und der Vorschlag der Planungsbegünstigten zum räumlichen Geltungsbereich aus dem Antrag vom 25.03.2022 aufgegriffen. Andererseits wurde damit frühzeitig das städtebauliche Erfordernis deutlich gemacht, die künftige Verkehrserschließung des Johannishofes planungsrechtlich so zu sichern, dass ein direkter Anschluss an die Straße "Johannishofer Weg" erfolgt. Im Ergebnis dieser Überlegungen wurde der Geltungsbereich der Planung mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans grafisch wie folgt umgrenzt:

⁹ Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 35 Rn. 1-3

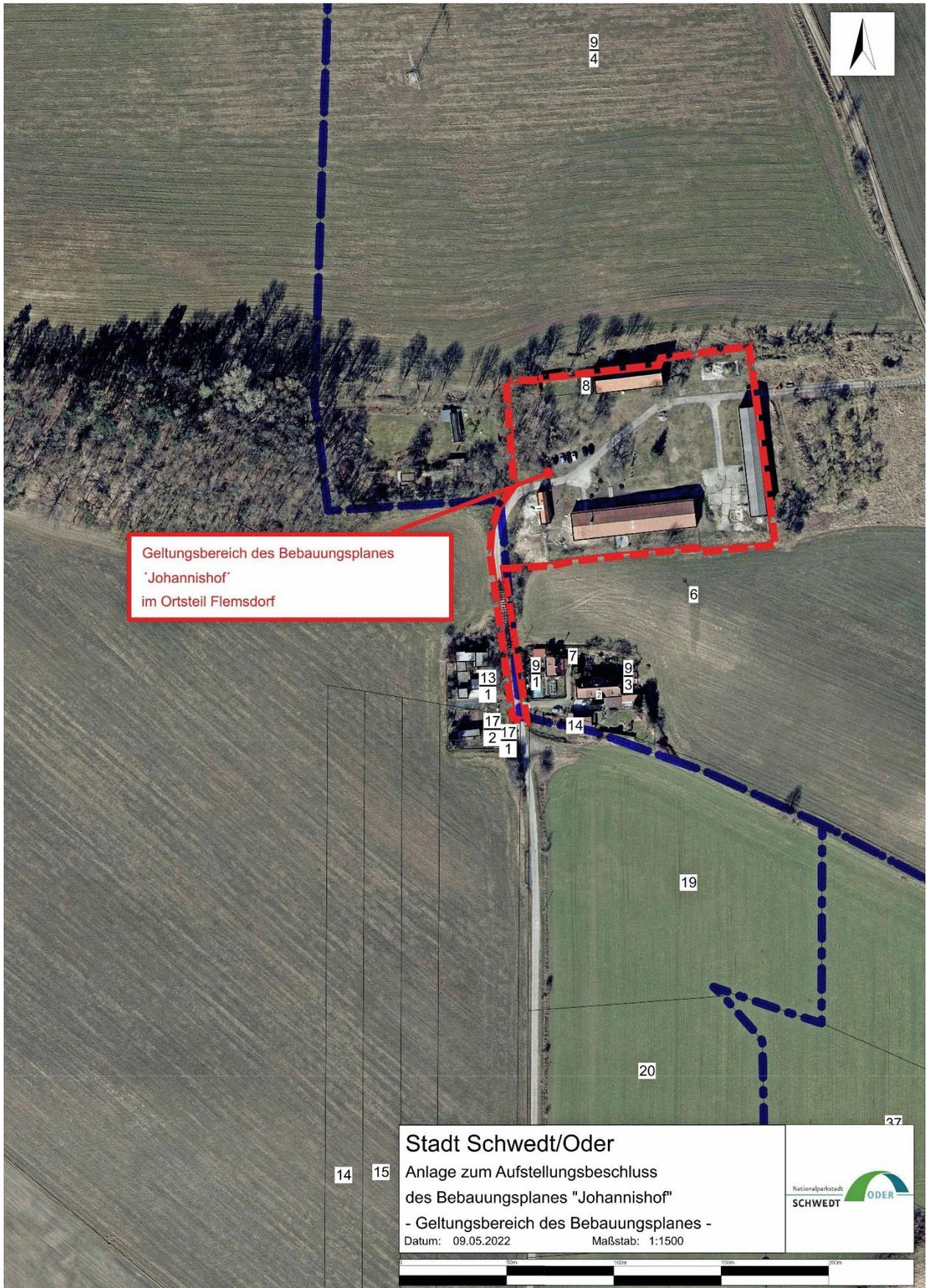


Abb. 1: Geltungsbereich des Bebauungsplans (Darstellung unmaßstäblich)
Quelle: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 22. Juni 2022, Auszug aus der Beschlussvorlage BV/343/22

Bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde anhand der Geltungsbereichsumgrenzung deutlich, dass die künftige städtebauliche Planung von einem hohen Maß an Bestandsorientierung geprägt sein soll. Plangrafisch kommt dieser Grundsatz insbesondere in der räumlich engen Ausrichtung am Bestand der Hofgebäude und der vorhandenen Hofeinfriedung zum Ausdruck.

I.2.1.2 Zum Zeitpunkt der Vorlage des Planentwurfs

Im Rahmen der (dem Aufstellungsbeschluss folgenden) frühen Phase der Planung und den in dieser Phase erfolgten Überlegungen, welche Lösungen für die Entwicklung des Plangebietes in Betracht kommen, wurde jedoch deutlich, dass insbesondere seitens der Planungsbegünstigten Überlegungen bestehen, die westlich des bebauten Hofbereiches bestehende Gartenfläche funktionell und strukturell in die Hofnutzung zu integrieren. Zwar soll die künftige Nutzung dieser bestehenden privaten Gartenfläche auch künftig ausschließlich zu gärtnerischen Zwecken erfolgen, allerdings liegt diese Gartenfläche bauplanungsrechtlich gegenwärtig im sog. Außenbereich. Zu beachten ist deshalb:

- (A) Die Nutzung dieser Gartenfläche soll ausschließlich gärtnerischen Zwecken dienen, die dem Grundsatz der kleingärtnerischen Nutzung zuzuordnen sind. Zwar handelt es sich hierbei nicht um einen Kleingarten im Sinne § 1 Abs. 1 BKleinG¹⁰, die angestrebte Nutzung dieser Gartenfläche soll jedoch in diesem Sinne erfolgen und zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dienen. Ein intensiver Gartenbau und damit eine Nutzung, die unter die privilegierten Nutzungen des § 35 BauGB fällt¹¹, soll auf dieser Fläche nicht erfolgen.
- (B) Die gärtnerische Nutzung ist dem Johannishof zugeordnet und soll ausschließlich durch die Nutzer des Johannishofes erfolgen. Insofern ist diese Gartenfläche Bestandteil der "Funktionseinheit Johannishof".
- (C) Die funktionelle Zuordnung zum Johannishof (siehe (B)) steht in engem Zusammenhang mit der privatrechtlichen Nutzung des Johannishofes (Privateigentum). Dieses Privateigentum darf grundsätzlich u. a. vor dem Betreten Unbefugter oder auch zur Abwehr von Wildtieren durch die Errichtung einer Einfriedung geschützt werden. Die Errichtung einer Einfriedung zum Schutz des Privatgartens stellt jedoch kein privilegiertes Vorhaben nach § 35 BauGB dar und ist damit im Außenbereich unzulässig. Zwar existiert gegenwärtig eine (historische, aus der früheren Vergangenheit vor der politischen Wende in der damaligen DDR stammende) Einfriedung. Bei künftigen Reparaturen oder Instandhaltungsmaßnahmen an der Einfriedung kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass der Austausch der Bausubstanz einer Neuerrichtung der Anlage gleichkommt. In diesem Fall würde der derzeitige Bestandschutz verloren gehen und die "Neuerrichtung" der Einfriedung unzulässig sein.

Die Gesamtheit dieser Überlegungen und Zusammenhänge führte letztendlich dazu, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die bestehende private Gartenfläche auszudehnen, so dass auch deren künftige gärtnerische Nutzung gesichert werden kann. Bereits im Rahmen der frühzeitigen Verfahrensschritte im Bebauungsplanverfahren wurde über diese beabsichtigte Änderung des Geltungsbereiches informiert. Die geplante vergrößerte Geltungsbereichsabgrenzung nahm an den frühzeitigen Verfahrensschritten nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung) und § 4 Abs. 1 BauGB (frühzeitige Beteiligung der Behörden) teil.

¹⁰ BKleinG: Bundeskleingartengesetz vom 28. Februar 1983 (BGBl. I S. 210), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146) geändert worden ist"

¹¹ "Im Außenbereich ist ein Vorhaben nur zulässig, wenn öffentliche Belange nicht entgegenstehen, die ausreichende Erschließung gesichert ist und wenn es ... 2. einem Betrieb der gartenbaulichen Erzeugung dient, ... (§ 35 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Formell ist diese Änderung des Geltungsbereiches durch die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder zu beschließen, was im Rahmen der Beschlussfassung über den Bebauungsplanentwurf erfolgen soll. Plangrafisch wird der Geltungsbereich der Planung zum Zeitpunkt der Vorlage des Planentwurfs wie folgt umgrenzt:



Abb.: 2
Umgrenzung des Geltungsbereiches (rote Markierung) Zum Zeitpunkt der Vorlage des Planentwurfs
Quelle: © GeoBasis-DE/LGB (2024), dl-de/by-2-0

Verbal beschrieben orientiert sich der Geltungsbereich der Planung an den vorhandenen Grundstückseinfriedungen des Johannishofes einschließlich des Hofgartens und der vorhandenen Hofzufahrt, beginnend am nördlichen Ende der Straße Johannishofer Weg. Diese Umgrenzung ist plangeometrisch so weit abstrahiert worden, dass eine nachvollziehbare, geometrisch bestimmbare Linienführung entsteht. Diese Linienführung orientiert sich zusätzlich an bestehenden Flurstücksgrenzen, wobei im Bereich des Johannishofes aufgrund des Fehlens ausreichender Katastergrenzen lediglich die Grenze zwischen den Flurstücken 13/2 (Flur 2) und 9/4 (Flur 3) der Gemarkung Flemsdorf als Bezugspunkt zur Verfügung steht (siehe hierzu auch Kapitel I.2.1.3). Aus der Umgebung wird der Geltungsbereich durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Süden sowie im Westen durch die angrenzende Waldfläche begrenzt. Im Bereich des Anschlusses der Hofzufahrt an den Johannishofer Weg umgrenzen den Geltungsbereich die bestehenden bebauten Grundstücke Johannishof 2 und Johannishof 3.

I.2.1.3 Besonderheit: Verfahrensgebiet Unternehmensflurbereinigung

Mit Schreiben vom 17.10.2022 teilte das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit:

"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) 1. V. m. §§ 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 1/ VTG Süd II - geteilt. Das Gebiet des Bebauungsplans wie auch die Änderung des FNP befinden 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 1 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 1 wurde am 20.06.2020 genehmigt und am 26.08.2020 bekannt gemacht. Derzeit befindet sich der Nachtrag 1 zum VTG Süd 1 beim LELF zur Prüfung und ggfs. Genehmigung. 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 noch nicht benannt werden."

I.2.1.4 Fazit

Das Fehlen ausreichend vorhandener Katastergrenzen im Bereich des Johannishofes führt u. a. zu der Situation, dass Flurstücksgrenzen, die den Umring des Geltungsbereiches eindeutig geometrisch bestimmbar machen, nicht existieren. Ebenso fehlt es innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans an einer ausreichenden Anzahl geeigneter Katastergrenzen, die eine Übertragung künftiger Planinhalte in die Örtlichkeit geometrisch eindeutig ermöglichen würden.

Aus dieser Situation heraus sowie zur Sicherung der künftigen, geometrisch eindeutigen Übertragbarkeit der Planinhalte in die Örtlichkeit, erfolgt in Abstimmung mit dem für die Erstellung der Plangrundlage verantwortlichen Öffentlich bestellten Vermessungsingenieur die geometrisch eindeutige Bestimmung des Geltungsbereiches der Planung durch die koordinatenbasierte Festsetzung sämtlicher Eckpunkte des Geltungsbereiches als Bestandteil der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan (siehe hierzu auch Kapitel IV).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ~ 1,65 ha. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) und durch Festsetzung der Koordinaten der Eckpunkte (Teil B des Bebauungsplans) festgesetzt.

I.2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Flemsdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar an die nördliche Grenze des Johannishofer Weges, der als Gemeindestraße in diesem Bereich als Stichstraße endet. Durch die Grenzlage zum Johannishofer Weg kann das Plangebiet als verkehrlich erschlossen beurteilt werden, da diese Straße bereits gegenwärtig der Verkehrserschließung des Plangebietes (Postanschrift Johannishofer Weg 1) dient. Die Entfernung des Johannishofes zum Ortszentrum (Kirche) beträgt ~ 800 m Luftlinie.



Abb.: 3

Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Ortsteil Flemsdorf (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Der Johannishofer Weg zweigt von der Flemsdorfer Dorfstraße in nördliche Richtung ab. Die Flemsdorfer Dorfstraße ist im System der öffentlichen Straßen als Landesstraße (L 284) klassifiziert. Gemäß § 3 Abs. 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)¹² handelt es sich damit um eine Straße "mit mindestens regionaler Verkehrsbedeutung, die innerhalb des Landesgebietes untereinander oder zusammen mit Bundesfernstraßen ein Verkehrsnetz bildet und überwiegend dem über das Gebiet benachbarter Landkreise und kreisfreier Städte hinausgehenden Verkehr, insbesondere den durchgehenden Verkehrsbeziehungen dient oder zu dienen bestimmt ist."

Topografisch betrachtet wird der Johannishof durch seine besondere Höhenlage gegenüber der Umgebung geprägt. Mit einer durchschnittlichen geografischen Höhenlage von 62 m NHN¹³ liegt der Johannishof ca. 17 m oberhalb der durchschnittlichen Höhe der Ortslage von Flemsdorf (~ 45 m NHN).

¹² Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79)

¹³ Das Normalhöhennull (NHN) ist die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel in Deutschland. Es ist seit 1993 der Nachfolger des 1879 eingeführten Normalnull (NN). (Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Normalh%C3%B6hennull#:~:text=Das%20Normalh%C3%B6hennull%20\(NHN\)%20ist%20die,%C3%BCber%20dem%20Meeresspiegel%20in%20Deutschland.](https://de.wikipedia.org/wiki/Normalh%C3%B6hennull#:~:text=Das%20Normalh%C3%B6hennull%20(NHN)%20ist%20die,%C3%BCber%20dem%20Meeresspiegel%20in%20Deutschland.))

I.2.3 Stadträumliche Einordnung

Der Ortsteil Flemsdorf liegt südwestlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist über die Landesstraße L 284, die den gesamten Ortsteil quert, an das regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Stadt Schwedt/Oder befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km (Luftlinie) östlich von Flemsdorf. In ca. 7 km (Luftlinie) in westlicher Richtung besteht ein Anschlusspunkt an die nächstgelegene Bundesstraße B2.

Die Gemeinde Flemsdorf wurde am 1. Januar 2021 als Ortsteil in die Stadt Schwedt/Oder eingemeindet. Der Ortsteil hat (Stichtag 31. Dezember 2023) 158 Einwohner.¹⁴

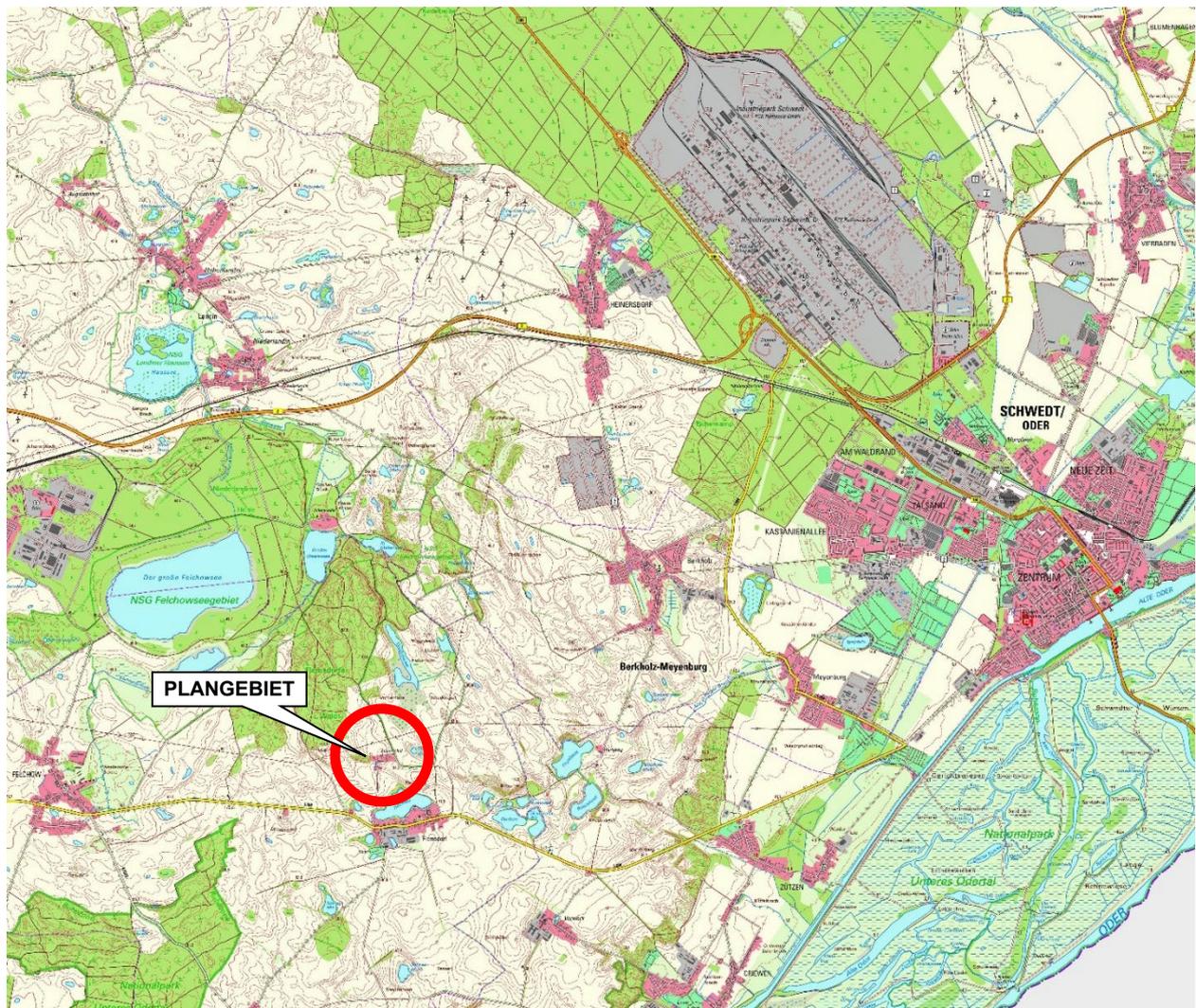


Abb.: 4

Kartenauszug DTK 25 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet (rote Markierung/unmaßstäblich)

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

¹⁴ Quelle: <https://www.schwedt.eu/de/schwedt-entdecken/ortsteile/flemsdorf/31959>

I.2.4 Bebauung/Nutzung/benachbarte Nutzungen

Zur Geschichte des Johannishofes

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-gutsanlage.htm>)

Bebauung/Flächennutzung im Plangebiet

Wie unter Kapitel I.2.1 kurz dargelegt besteht das Plangebiet aus zwei grundsätzlich unterschiedlichen Plangebietsteilen: dem Johannishof, als historisch entstandene Hofanlage, und dem benachbarten "Hofgarten".

Johannishof:

Der obenstehende geschichtliche Rückblick macht deutlich, dass der "Johannishof" seit vielen Jahren baulich genutzt wird. Dabei prägt den Johannishof bis heute die historisch entstandene bauliche Hofstruktur, ähnlich der eines Vierseithofes, bestehend aus dem sog. "Wirtschaftsgebäude" im Süden, der Feldsteinscheune im Norden, der Tabakscheune im Osten und dem sog. "Waschhaus" im Westen des Hofes. Im Inneren des Areals außerhalb der Gebäude bestehen umfangreiche Flächen aus gepflastertem und betoniertem Bodenbelag. Vom Hoftor an der Westseite des Hofes führt eine befestigte Zufahrt bis zum südlich angrenzenden Johannishofer Weg.



Abb.: 5

Luftbildaufnahme Johannishof, Darstellung 3D, Blickrichtung Nordost
Quelle: BRANDENBURGVIEWER © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0

Hofgarten:

Der Hofgarten wurde in der Vergangenheit (insbesondere vor der politischen Wende in der ehemaligen DDR) als privater Erholungsgarten genutzt. Als bauliche Anlagen existieren im Bestand eine Art Wochenendhaus/Gartenlaube und ein zweites Gartenhaus. Der Hofgarten wird bis heute zu gärtnerischen Zwecken und zu Erholungszwecken genutzt.

Benachbarte Nutzungen

Wohn- und sonstige bauliche Nutzungen

Mit den beiden Wohngrundstücken Johannishofer Weg 2 und Johannishofer Weg 3 liegen die nächstgelegenen Wohnnutzungen unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Anbindung der Hofzufahrt an den Johannishofer Weg. In diesem Bereich, westlich der Hofzufahrt, existieren zwei einzelne Gebäude, die nicht zu Wohnzwecken genutzt werden, sowie die baulichen Anlagen der Trinkwasserversorgung ("Brunnenhaus").

Weitere benachbarte Wohn- und sonstige Nutzungen befinden sich im Ortsteil Flemisdorf, ca. 800 m südlich des Geltungsbereiches.

Landwirtschaftliche Nutzung

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer weiträumigen und unbebauten, zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Fläche.

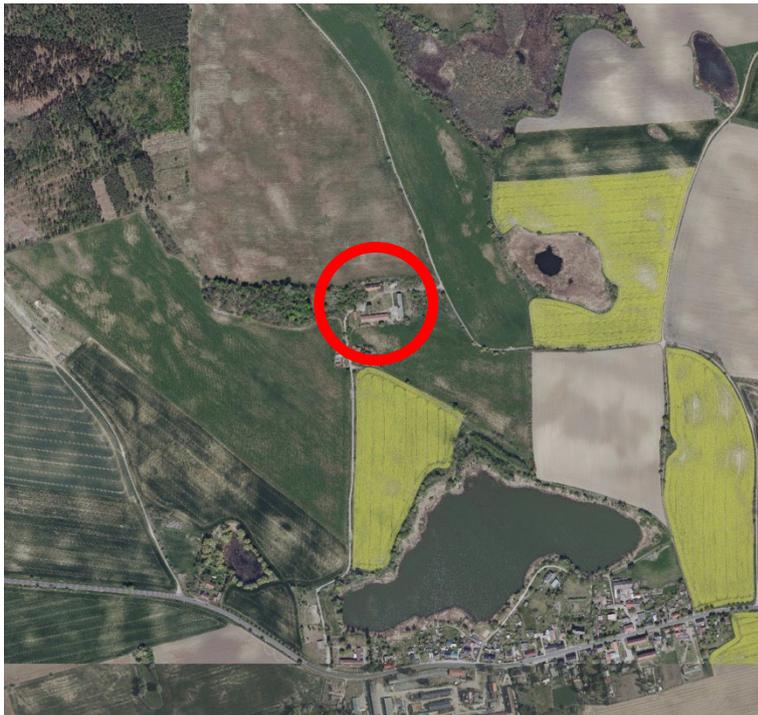


Abb.: 6

Luftbildaufnahme: Johannishof (rote Markierung) und Umgebung
Quelle: BRANDENBURGVIEWER © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0

I.2.5 Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Johannishofer Weg, der als Gemeindestraße (gemäß ATKIS Basis-DLM Straßenklassifizierung Brandenburg)¹⁵ bis direkt an die

¹⁵ Quelle:

<https://geobroker.geobasis-bb.de/gbss.php?MODE=GetProductPreview&PRODUCTID=43b2b158-1489-4164->

südliche Geltungsbereichsgrenze heranführt. Über den Johannishofer Weg ist eine Verkehrsanbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben.

Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Planung wurde durch den zuständigen Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) mit Schreiben vom 20. September 2022 mitgeteilt, dass im Plangebiet "der ZOWA keine Anlagen zur zentralen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung betreibt. Die Ver- und Entsorgung von Trinkwasser bzw. Abwasser kann nicht sichergestellt werden." Weiter wird in dieser Stellungnahme mitgeteilt: "Durch die späteren Eigentümer sind Anträge auf Befreiung der Abwasserbeseitigungspflicht und Befreiung vom Anschlusszwang Trinkwasser zu stellen."

Diese Stellungnahme bestätigt die aktuelle Lage in Bezug auf die Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung, die seit Jahrzehnten konstant ist: Das Trinkwasser wird durch eine private Brunnenanlage bereitgestellt und die Abwasserentsorgung erfolgt auch dezentral über eine Sammelgrube.

Stromversorgung

Mit Schreiben vom 8. September 2022 teilte die e.dis Netz GmbH als derzeitiges Versorgungsunternehmen mit, dass grundsätzlich keine Einwände gegen die geplante Maßnahme bestehen und die Bereitschaft besteht, eine bedarfsgerechte Versorgung des Plangebiets durchzuführen. Auf Grund der früheren gewerblichen Nutzungen des Johannishofes, der aktuellen Nutzungen durch die Planungsbegünstigte und auf Grund des seitens der "e.dis" zur Verfügung gestellten Gesamtmedienplans ist davon auszugehen, dass eine grundsätzliche Stromversorgung des Plangebietes existiert.

I.2.6 Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet befindet sich im Privatbesitz.

I.2.7 Natur und Landschaft

Die Situation bezüglich Natur und Landschaft wird im Umweltbericht (Kapitel II.2) beschrieben.

I.3 Planerische Ausgangssituation (Planungsbindungen)

I.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Mit Stellungnahme vom 11. Oktober 2022 hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Als Erläuterung wird hierzu u. a. als Grundsatzposition aufgeführt:

"Die Planung erstreckt sich auf den Bereich einer Streu- bzw. Splittersiedlung, deren Erweiterung nach Z 5.4 LEP HR¹⁶ zu vermeiden ist. Der Siedlungsanschluss ist nicht gegeben (Z 5.2 LEP HR). In diesem Kontext ist ferner Z 5.3 LEP HR (Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen) zu beachten. Die Nach- oder Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnsiedlungszwecken ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die entsprechenden Flächen an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen. Die Festsetzung des

81a5-a4c63e390fc4

¹⁶ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin — Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35

gesamten Geltungsbereichs als „Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnungsnutzung“ steht im Widerspruch zu den Zielen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 LEP HR, da damit neue (Wohn-)Siedlungsflächen abseits vorhandener Siedlungsgebiete entstehen könnten und eine wesentliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung ermöglicht würde."

Ergänzend hierzu wird jedoch weiterhin ausgeführt:

"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."

Der augenblicklich dargestellte Konflikt der städtischen Planung zu den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wird so weit relativiert, dass eine Möglichkeit aufgezeigt wird, wie im Verlauf des weiteren Planverfahrens eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann.

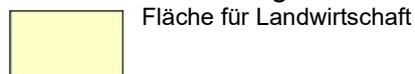
In Anbetracht dessen, dass die grundsätzlichen Ziele der Planung (mit der Vorlage dieses Planentwurfs) darin bestehen, den baulichen Bestand zu sichern, die zulässigen Nutzungen zu begrenzen, die Wohnnutzung gegenüber der Erholungsnutzung unterzuordnen und dies durch entsprechende Planfestsetzungen verbindlich zu sichern ist davon auszugehen, dass eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann. (Siehe hierzu auch Kapitel III und Kapitel IV)

I.3.2 Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 22. September 2022 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen: "Bedenken und Anmerkungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de) existieren zu dem o. g. Plan nicht."

I.3.3 Flächennutzungsplan (Planfassung 2015)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwedt/Oder für den Ortsteil Flemsdorf¹⁷ beinhaltet im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Flächendarstellung:



Diese Flächendarstellung wird im Bereich des Johannishofes mit der Planeintragung "BlmSchG Nutzung" überlagert (siehe nachfolgende Abbildung 7). 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." Ein Planungsansatz im Sinne einer städtebaulichen Entwicklungsplanung für Flemsdorf ist daraus nicht ableitbar.

Westlich des Plangebietes enthält der FNP eine Waldflächendarstellung.

¹⁷ Flächennutzungsplan des Amtes Oder Welse (Rechtsnachfolger Stadt Schwedt/Oder nunmehr für den Ortsteil Flemsdorf), 2. Änderung, Stand: 2015

Der Johannishofer Weg ist im FNP mit einer linienförmigen Darstellung gekennzeichnet:



Schutz, Pflege und Entwicklung von vorhandenen landschaftsprägenden Alleen, Baumreihen und Hecken

Diese Darstellung endet im Bereich der südlichen Geltungsbereichsgrenze des Bebauungsplans.

Der Flächennutzungsplan formuliert im Sinne des Entwicklungsgebotes der Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB den Rahmen für die Inhalte des künftigen Bebauungsplans und bereitet diese vor. Die Fragen, ob und inwieweit der künftige Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelbar ist oder ob die "jüngere" Planung des Bebauungsplans eine Änderung des FNP erforderlich macht, sind bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren zu klären - siehe hierzu Kapitel III.2.

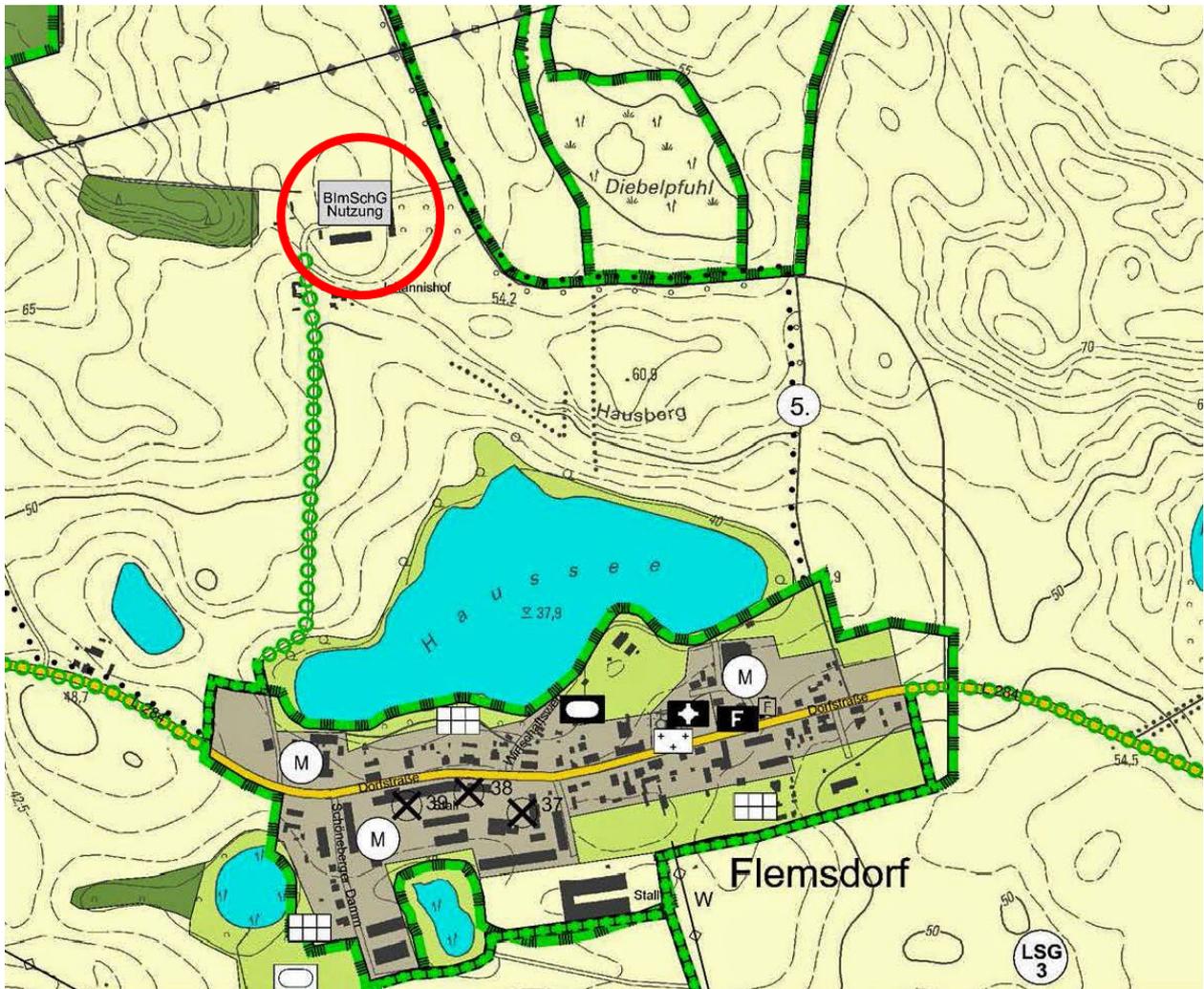


Abb.: 7
Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes
(rote Markierung/unmaßstäblich)

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

I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)

Siehe hierzu Kapitel II.2.2.2.

II Umweltbericht

II.1 Umweltprüfung/Grundlagen

Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB); die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten "Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i."

Ergänzend nennt § 1a BauGB, u.a. in Abs. 2, weitere Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und Beschreibung im Umweltbericht

Bei der Beschreibung der Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht ist beachtlich, dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Werden im Ergebnis der Umweltprüfung keine voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, erfolgen dazu im Umweltbericht weder eine Beschreibung noch eine Bewertung.

Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung

In der Umweltprüfung werden die durch die Planung verursachten Umweltauswirkungen untersucht. Dabei bezieht sich die Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB auf das, "was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann."

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gingen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung folgende Äußerungen ein:

Untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 20. Oktober 2022

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

*** Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde darüber informiert, dass zusätzliche faunistische Untersuchungen und Kartierungen nicht für erforderlich erachtet werden.*

Landesamt für Umwelt

Durch das Landesamt für Umwelt¹⁸ wurde hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes mit Stellungnahme vom 7. Oktober 2022 mitgeteilt:

"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."

Neben den oben dargelegten Stellungnahmen ergingen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine weiteren Hinweise auf eine allgemeine räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die Umweltprüfung insgesamt ein.

Unter Berücksichtigung dessen und der grundsätzlichen Anforderungen an die Umweltprüfung sowie aufgrund der örtlichen Situation wurde folgender Untersuchungsumfang festgelegt:

¹⁸ nachfolgend: LfU

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs

- Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, wird auf das Plangebiet begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden.
- Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt wird so weit gefasst, dass die angrenzende Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches in den Untersuchungsumfang einbezogen wird.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut "Landschaft" bezieht die Sichtbeziehungen ein, die im Rahmen der Planung relevant sind und in der näheren und weiteren Umgebung des Plangebiets wahrgenommen werden.

Weitere Einzelheiten zur räumlichen Ausdehnung der Untersuchungsräume werden innerhalb der nachfolgenden schutzgutbezogenen Prüfung der Umweltbelange dargelegt. Auf eine gesonderte grafische Darstellung des Untersuchungsraumes wird verzichtet.

Inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs (Umwelterheblichkeit) Sachlicher Untersuchungsumfang

Gemäß Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB sind bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung, soweit möglich, insbesondere die möglichen erheblichen Auswirkungen während der Bau- und Betriebsphase der geplanten Vorhaben auf die Belange nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe a bis i BauGB zu beschreiben, "unter anderem infolge

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),
- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe."

Unter Berücksichtigung der grundlegenden Planinhalte:

- räumliche Beschränkung der geplanten Festsetzungen auf die historisch gewachsene Fläche des Johannishofes (Flächengröße ~ 1 ha) und die westliche Garten-/Grünfläche
 - inhaltliche Beschränkung der geplanten Festsetzungen auf eine Wohnung zu Dauerwohnzwecken und zwei Ferienwohnungen sowie
 - flächenhafte Beschränkung der Bebaubarkeit des Plangebietes auf die Flächenanteile, die bereits im Bestand mit Gebäuden und Nebenanlagen überbaut sind,
- ist die Erforderlichkeit genereller Untersuchungen umweltrelevanter Wirkfaktoren, insbesondere sowohl während einer Bauphase als auch während einer "Betriebsphase", bisher nicht zu erkennen.

Sofern im Rahmen der Umweltprüfung Untersuchungserheblichkeiten einzelner Wirkfaktoren erkannt wurden, erfolgen die entsprechenden Untersuchungen und Darlegungen schutzgutbezogen. Daraus ergibt sich auch die Tatsache, dass nicht alle Schutzgüter nach § 1 BauGB in gleicher Art und Weise oder überhaupt von einzelnen, umweltrelevanten Wirkfaktoren betroffen sein werden. Planbedingt und im konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken. Das planbedingte Auftreten der Wirkfaktoren wurde im Rahmen der Umweltprüfung bisher wie folgt beurteilt.

Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte soll sich die bauliche Flächeninanspruchnahme durch Gebäude grundsätzlich auf die Flächenanteile beschränken, die bereits durch Gebäude überbaut sind. Eine erhebliche Empfindlichkeit der Schutzgüter "Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter" ist insofern nicht von vornherein zu erwarten. Lediglich im Rahmen der Flächeninanspruchnahme durch den Abriss oder die neue Überbauung von Flächenanteilen durch Wege, Zufahrten, Stellplatzanlagen etc. innerhalb des Baugebietes bedürfen die o. g. Schutzgüter einer gesonderten Betrachtung.

Empfindlich gegenüber einer Flächeninanspruchnahme ist das Schutzgut "Tiere", insbesondere die Tierarten, deren Lebens- und Ruhestätten innerhalb des Gebäudebestandes vorkommen können. Hier ist der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme vor allem während der Bauphase untersuchungserheblich, in der zulässige Umnutzungen des Gebäudebestandes erfolgen.

Sonstige Wirkfaktoren während der Bauphase

Die Untersuchungserheblichkeit sonstiger Wirkfaktoren während der Bauphase (zeitlich beschränkte Flächeninanspruchnahmen durch Baustelleneinrichtungen, Lärm, Staub und Erschütterungen (Lärmemissionen der Baustellenfahrzeuge und sonstiger Geräte) können sich auf einzelne Schutzgüter auswirken. Jedoch sind deren Wirkungen regelmäßig zeitlich auf die Phase der Umsetzung der Vorhaben beschränkt, so dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen damit nicht einhergehen werden. Insofern ergibt sich keine grundsätzliche Untersuchungserheblichkeit. Sofern im Rahmen der weiteren Schutzgutbetrachtungen nennenswerte, bauphasentypische Wirkfaktoren geeignet sein könnten, sich auf einzelne Schutzgüter auszuwirken, erfolgt deren Betrachtung an der Stelle der jeweiligen Schutzgutbetrachtung.

Bodeneingriffe

Unter Berücksichtigung der geplanten, konsequent am baulichen Bestand des Johannishofes orientierten Planfestsetzungen, ist zu erwarten, dass Eingriffe in den Boden überwiegend zeitlich beschränkt sein werden und im engen Zusammenhang beispielsweise mit der Verlegung von Erdkabeln und Rohrleitungen, teilweise mit Abbrucharbeiten alter Betonflächen oder aber dem Herrichten neuer Flächen für die Errichtung zulässiger Nebenanlagen stehen werden. Grundsätzlich bleibt die Art der Flächeninanspruchnahme untersuchungserheblich im Zusammenhang mit den Schutzgütern, auf die sie einwirkt.

Geräusche und sonstige Emissionen

Auf Grund der Hinweise des LfU im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung liegen keine Erkenntnisse vor, die eine gutachterliche Ermittlung und Bewertung der Auswirkungen der Planung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht begründen würden. Voraussichtliche erhebliche Umweltauswirkungen der Planung in Form von Geräuschen, Schadstoffemissionen, Geruchsemissionen und Lichtemissionen sind nicht zu erwarten.

Aufgrund der besonderen Ortslage des Plangebietes und der bisher vorliegenden Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange sind auch keine generellen Anhaltspunkte erkennbar, die eine besondere Untersuchung von Emissionen rechtfertigen, die auf das Plangebiet wirken. Als Ausnahme von diesem Grundsatz sind Staub- und Geruchsemissionen zu betrachten, die zeitlich begrenzt auf Grund der das Plangebiet umgebenden landwirtschaftlichen Nutzflächen auftreten

können. Hier erfolgt eine entsprechende Betrachtung innerhalb der Schutzgutbetrachtung des Menschen.

Visuelle Wirkung

Visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes insgesamt und des umgebenden Naturraums untersuchungsrelevant. Hierzu erfolgt eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

Weiterführende vertiefende Aussagen sind den einzelnen Schutzgutbetrachtungen zu entnehmen.

II.2 Einleitung

II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet orientiert sich an den vorhandenen Grundstückseinfriedungen des Johannishofes einschließlich des Hofgartens und der vorhandenen Hofzufahrt, beginnend am nördlichen Ende der Straße Johannishofer Weg und umfasst Teile der Flurstücke 13/2 (Flur 2) und 9/4 (Flur 3) der Gemarkung Flemsdorf. Aus der Umgebung wird der Geltungsbereich durch unmittelbar angrenzende landwirtschaftlich genutzte Flächen im Norden, Osten und Süden sowie im Westen durch die angrenzende Waldfläche begrenzt. Auf Grund der besonderen örtlichen Katasterverhältnisse erfolgt die geometrisch eindeutige Bestimmung des Geltungsbereiches der Planung durch die koordinatenbasierte Festsetzung sämtlicher Eckpunkte des Geltungsbereiches als Bestandteil der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan (siehe hierzu auch Kapitel I.2 und Kapitel IV).

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ~ 1,65 ha.

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Flemsdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar an die nördliche Grenze des Johannishofer Weges, der als Gemeindestraße in diesem Bereich als Stichstraße endet. Die Entfernung des Johannishofes zum Ortszentrum (Kirche) beträgt ~ 800 m Luftlinie.

Die Stadt Schwedt/Oder befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km (Luftlinie) östlich von Flemsdorf.

Das Plangebiet besteht aus drei grundsätzlich unterschiedlichen Plangebietsteilen: dem Johannishof, als historisch entstandene Hofanlage, dem benachbarten "Hofgarten" und dem Bereich der Hofzufahrt. Während der Johannishof durch die historisch gewachsene Hofbebauung (ähnlich der eines Vierseithofes) geprägt ist, kennzeichnet den Hofgarten eine überwiegend kleingärtnerische Nutzung und eine Nutzung zu Erholungszwecken.

Mit den beiden Wohngrundstücken Johannishofer Weg 2 und Johannishofer Weg 3 liegen die nächstgelegenen Wohnnutzungen unmittelbar an der südlichen Geltungsbereichsgrenze im Bereich der Anbindung der Hofzufahrt an den Johannishofer Weg. Weitere "benachbarte" Wohn- und sonstige Nutzungen befinden sich im Ortsteil Flemsdorf, ca. 800 m südlich des Geltungsbereiches.

Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer weiträumigen und unbebauten, zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Fläche.

Inhalt und wichtigste Ziele des Plans

Die wichtigsten Ziele der Planung sind die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, welches dem Wohnen in Form einer Dauerwohnung und zweier Ferienwohnungen dienen soll und die verbindliche Sicherung einer privaten Grünfläche, die als Hofgarten unmittelbar funktionell dem Johannishof zugeordnet ist. Dabei sollen sich die Planfestsetzungen direkt an der Bestandssituation orientieren, den historisch gewachsenen Gebäudebestand des Johannishofes sichern und die grundsätzliche Bebauungsstruktur des Johannishofes erhalten und als "Obergrenze" der künftigen Bebauung festsetzen.

Wesentlicher Planinhalt

Die Grundzüge der Planung bestimmende, wesentliche Planinhalte sind:

- die Festsetzung des Johannishofes als sonstiges Sondergebiet nach § 11 Abs. 2 der BauNVO mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" (Art des Planvorhabens),
- die eng am Bestand ausgerichteten Festsetzungen eines Maßes der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl und durch die zulässige Höhe der baulichen Anlagen,
- die Festsetzung überbaubarer, die Struktur der Hofbebauung sichernder Grundstücksflächen,
- die Festsetzung privater Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Hofgarten" und "Begleitgrün",
- die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hofzufahrt"
- die koordinatenbasierte Festsetzung der plangeometrischen Eckpunkte des Geltungsbereiches der Planung und
- Textfestsetzungen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen und insbesondere die bestandsorientierte Planung verdeutlichen.

Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Fläche und Boden

Die Planung umfasst den gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von ~ 16.522 qm. Davon sollen

- | | |
|--|---------------|
| - als sonstiges Sondergebiet (SO/FD): | ca. 10.611 qm |
| (einschl. Pflanzenerhaltungsfläche innerhalb des SO: ca. 298 qm) | |
| - als private Grünflächen (Bestandsnutzung): | ca. 5.083 qm |
| - als Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hofzufahrt" | ca. 448 qm |
- festgesetzt werden.

Darüber hinaus beinhaltet der Bebauungsplan die nachrichtliche Übernahme einer 380 qm großen Waldfläche.

Überdeckung mit baulichen Anlagen nach BauNVO im sonstigen Sondergebiet

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 geplant. Diese Grundflächenzahl folgt dem generellen Planungsgrundsatz der Bestandsorientierung und resultiert grundsätzlich aus der Grundfläche des sog. "Haupthauses" als Hauptanlage des Hofes. Durch Textfestsetzung ergibt sich in Übereinstimmung mit § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO¹⁹ eine Zulässigkeit, diese GRZ bis zu einem Wert von 0,35 zu überschreiten. Diese Überschreitungsmöglichkeit resultiert aus der Ermittlung und Einbeziehung aller im Bestand existieren sonstigen baulichen Anlagen und Überbauungen, die im Sinne der BauNVO den Nebenanlagen zugeordnet werden. Dazu zählen sowohl die drei Nebengebäude auf dem Hof als auch Pflasterflächen, Stellplätze, Zufahrten etc. und die baulichen Nebenanlagen, durch die der Hof unterbaut ist.

¹⁹ Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; ...

In Umsetzung dieser Festsetzungen ergäbe sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO eine zulässige Grundfläche von ~ 1.061 qm, die in Anwendung der Textfestsetzung nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO bis zu einer zulässigen Grundfläche von insgesamt ~ 3.715 qm²⁰, überbaut bzw. von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Bestandteile dieser baulichen Anlagen innerhalb des sonstigen Sondergebietes können neben der zulässigen Hauptnutzung auch Nebengebäude, Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Wege, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sein.

II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden

II.2.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere der dort benannten Schutzgüter, bei der Aufstellung des Bebauungsplans zu berücksichtigen.

Berücksichtigung:

Die zu betrachtenden Schutzgüter werden in Abhängigkeit ihrer Planungsrelevanz im Rahmen der Umweltprüfung untersucht.

§ 1a

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden." (§ 1a Abs. 2 BauGB) Darüber hinaus ist im Bebauungsplanverfahren die "Eingriffsregelung" nach § 1a Abs. 3 BauGB zu berücksichtigen. Des Weiteren soll den Erfordernissen des Klimaschutzes "sowohl durch Maßnahmen, die dem Klimawandel entgegenwirken, als auch durch solche, die der Anpassung an den Klimawandel dienen, Rechnung getragen werden" (Abs. 5).

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines gesonderten grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan²¹ sowie durch ggf. erforderliche entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine weiterführende Berücksichtigung erfolgt schutzgutbezogen in den Kapiteln II.3.2 ff.

²⁰ "Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf." (§ 19 Abs. 2 BauNVO), Berechnung: 10.611 qm x 35 % = ~ 3.713,85 qm

²¹ Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishof, Ortsteil Flemsdorf" und zur Änderung des FNP, Schirmer-Partner, Berlin, Stand: Juni 2024 > nachfolgend "GOF"

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)²²

Allgemein

Im Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) als Rahmengesetz des Naturschutzes und der Landschaftspflege sind die Ziele in § 1 vorangestellt. Danach sind Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich so zu schützen, "dass

1. die biologische Vielfalt,
2. die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts einschließlich der Regenerationsfähigkeit und nachhaltigen Nutzungsfähigkeit der Naturgüter sowie
3. die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind; der Schutz umfasst auch die Pflege, die Entwicklung und, soweit erforderlich, die Wiederherstellung von Natur und Landschaft (allgemeiner Grundsatz)".

Sind in Umsetzung der Planung "Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können" zu erwarten, sind dies Eingriffe in Natur und Landschaft im Sinne § 14 Abs. 1 des BNatSchG.

Dabei ergibt sich aus § 15 Abs. 1 des BNatSchG die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Soweit diese Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, muss dies begründet werden. Weiterhin gilt gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatzmaßnahmen)". Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

Gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG gelten die folgenden Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten:

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

²² Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 8. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 153) geändert worden ist

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG²³ aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

§ 45 Abs. 7 BNatSchG bestimmt, dass die zuständigen Behörden von den Verböten des § 44 im Einzelfall Ausnahmen auch aus zwingenden Gründen des überwiegenden öffentlichen Interesses einschließlich solcher sozialer oder wirtschaftlicher Art zulassen können.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung der Bundesnaturschutzgesetzgebung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan. Grundlage ist eine Potentialabschätzung, deren Ergebnis im grünordnerischen Fachgutachten dargestellt wird. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete
im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ausgewiesenen Gebiete integriert. Ist in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen Nähe ein Vorhaben, wie z. B. die Errichtung eines Bauwerks geplant, ist dieses grundsätzlich möglich, wenn davon keine negativen Auswirkungen auf die für das Gebiet jeweils festgelegten Erhaltungsziele für die dort geschützten Arten und Lebensräume ausgehen.

Für Pläne und Projekte, die auf ein Natura 2000-Gebiet einwirken könnten, besteht deshalb kein kategorisches Verbot, sondern zunächst eine differenzierte Prüfpflicht. Dabei wird mittels einer Vorprüfung untersucht, ob das Vorhaben überhaupt geschützte Arten und Lebensraumtypen erheblich beeinträchtigen kann. Ist das nicht auszuschließen, müssen in einer weiteren FFH-Verträglichkeitsprüfung die möglichen Auswirkungen detailliert untersucht werden. Wenn dann trotz möglicher Schadensbegrenzungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets zu erwarten sind, ist das Vorhaben zunächst einmal grundsätzlich unzulässig.

²³ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

FFH-Gebiete²⁴:

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete werden vom Geltungsbereich nicht direkt berührt. Die Außengrenze des nächstgelegenen Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Felchowseegebiet" (Gebietsnummer DE 2950-302) verläuft in einem Abstand von ca. 100 m zum Plangebiet. *Informativ: Das Gebiet ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet (NSG) mit der Gebietsnummer DE 2950-302 landesrechtlich geschützt (siehe hierzu "Fachgesetze – Landesrecht Brandenburg".*

Vogelschutzgebiete (EU SPA²⁵):

Europäische Vogelschutzgebiete werden vom Geltungsbereich nicht direkt berührt. Die Außengrenze des nächstgelegenen Schutzgebietes verläuft östlich des Plangebietes, in einer Entfernung von ca. 100 m. Hierbei handelt es sich um das EU-SPA-Gebiet "Unteres Odertal" (Gebietsnummer DE2951-401), das die Fläche des FFH-Gebietes "Felchowseegebiet" einschließt.

Berücksichtigung:

Das Plangebiet liegt vollständig außerhalb der Schutzgebiete!

Nach § 34 BNatSchG muss vor der Zulassung oder Durchführung eines Projekts geprüft werden, ob es einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet ist, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Unter Hinweis auf Kapitel IV.4.1:

Auf Grund der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark vom 18.10.2022 erfolgte im Rahmen des parallelen verlaufenden Verfahrens zur FNP-Änderung in Anwendung der Verwaltungsvorschrift des MLEUL²⁶ eine sog. "Vorprüfung" hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG. Diese Landes-Verwaltungsvorschrift dient der einheitlichen Anwendung der §§ 32 bis 36 des BNatSchG im Land Brandenburg.

Als Ergebnis dieser Vorprüfung wird festgestellt: "Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass durch das Projekt erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete eintreten können. Eine Verträglichkeitsprüfung ist im Ergebnis der vorliegenden Vorprüfung nicht erforderlich". Siehe hierzu auch GOF.

Insofern kann davon ausgegangen werden, dass weitreichende negative Wirkungen aufgrund der Planung nicht eintreten. Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I und Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie treten nicht auf. Das Vorhaben ist nicht geeignet, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Felchowseegebiet" und des SPA-Gebietes "Unteres Odertal" zu beeinträchtigen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)²⁷

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige

²⁴ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), Schutzgebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG

²⁵ Special Protection Area "SPA" gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie

²⁶ Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019, (ABl./19, [Nr. 43], S.1149)

²⁷ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 11 Absatz 3 des Gesetzes vom 26. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 202) geändert worden ist

Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. "Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen" (§ Abs. 1 und 2 BImSchG).

Für die Planung bestimmt § 50:

"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden." Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 7. Oktober 2022 sind durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, sodass detaillierte gutachterliche Untersuchungen zum Immissionsschutz nicht erforderlich sind.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt (soweit erforderlich) im Rahmen der Umweltprüfung bei der Schutzgutbetrachtung "Mensch".

Bundes-Bodenschutzgesetz (BodSchG)²⁸

Ziel des Bundes-Bodenschutzgesetzes ist es, die Funktionen des Bodens nachhaltig zu sichern oder wiederherzustellen. Neben den natürlichen Funktionen (Lebensraum für Menschen, Tiere, Pflanzen und Bodenorganismen, Medium für Wasser- und Nährstoffkreisläufe, Filter-, Puffer-, und Stoffumwandlungseigenschaften) sind die Funktionen als Archiv der Natur- und Kulturgeschichte sowie Nutzungsfunktionen zu beachten.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan, soweit erforderlich.

Fachgesetze – Landesrecht Brandenburg

Naturschutzgebiet (NSG) "Felchowseegebiet"²⁹

Die Außengrenze des nahe gelegenen Naturschutzgebietes "Felchowseegebiet" verläuft in einem Anstand von ca. 100 m zum Plangebiet.

Berücksichtigung

Einer gesonderten Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedarf es nicht.

²⁸ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

²⁹ Verordnung über das Naturschutzgebiet "Felchowseegebiet" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg vom 23.12.2002 (GVBl Nr. 13; Teil II vom 02.06.2003)

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal"³⁰

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans überlagert vollflächig eine Fläche, die im LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" liegt (siehe Abb.8). Bezüglich der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes teilte die zuständige Untere Naturschutzbehörde in einer gesonderten Stellungnahme am 26. Januar 2023 mit, "... 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.

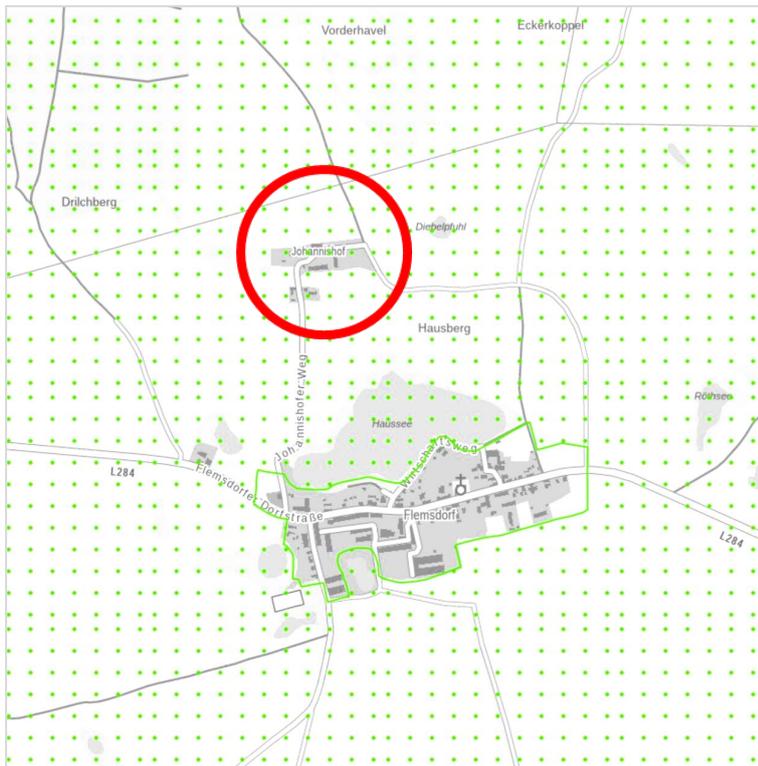


Abb.: 8

Darstellung der Lage des Plangebietes (rote Markierung) im LSG (grüne Punktstruktur)
Quelle: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>

Berücksichtigung

Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde (siehe Kapitel IV.4.1) ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf des Bebauungsplans die erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bzw. Befreiung erteilt wird. Ein gesondertes Zustimmungsverfahren ist dann entbehrlich.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG³¹ gesetzlich geschützten Biotope.

³⁰ 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)

³¹ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

Berücksichtigung

Einer Berücksichtigung gesetzlich geschützter Biotope im Rahmen der Planung bedarf es nicht.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG³²

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 20. Oktober 2022 liegt das Plangebiet innerhalb der Fläche des Bodendenkmals "bronzezeitliche Siedlung", das gemäß § 3 (1) BbgDSchG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nr. 140325³³ eingetragen ist.



Abb.: 9

Darstellung der Lage des Bodendenkmals (braune Flächenfüllung) zum Plangebiet
Quelle: BLDAM-Geoportal, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

Berücksichtigung

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Eine Bebaubarkeit dieses Teils des Geltungsbereiches wird dadurch nicht ausgeschlossen. Erdeingriffe im Plangebiet bedürfen jedoch gemäß BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

³² 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), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)

³³ Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand: 31.12.2023

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)³⁴

In § 8 BbgBO werden Regelungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und zu Kinderspielplätzen getroffen. Nach § 8 Abs. 1 gilt:

"(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen."

In § 87 BbgBO wird den Gemeinden ermöglicht, örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Nach § 1 Abs. 1 gilt:

"(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten,
2. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen,
3. den Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen,
4. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nummer 2 bestehen,
5. die Begrünung baulicher Anlagen.

Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nummer 1 und 2 erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist."

Berücksichtigung

Aufgrund der Untersuchungsergebnisse im bisherigen Planungsverlauf ist zu erkennen, dass bei Durchführung der Planung (trotz des grundsätzlich Bestand erhaltenden Ziels der Planung) Eingriffe in unterschiedliche Schutzgüter voraussichtlich nicht vollständig ausgeschlossen werden können. Diese sind nach den geltenden Regelungen des bundesrechtlichen Naturschutzrechtes zu vermeiden, zu verhindern, zu verringern oder auszugleichen. Die gemäß der o. g. landesrechtlichen Regelung geltende Verpflichtung, die nicht überbauten Grundstücksanteile wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen, bietet hierfür bereits eine landesrechtliche Grundlage, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist.

Mit der gegebenen Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, kann sowohl baugestalterisch als auch städtebaulich Einfluss auf die Umsetzung der Planung und künftige Vorhaben genommen werden, da nach § 87 Abs. 9 BbgBO diese örtlichen Bauvorschriften auch in einen Bebauungsplan nach § 30 Absätze 1 bis 3 des Baugesetzbuchs als Festsetzungen aufgenommen werden können.

³⁴ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

II.2.2.2 Fachplanungen

Raumordnung und Landesplanung

Mit Stellungnahme vom 11. Oktober 2022 hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mitgeteilt, dass die Planung im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung steht. Ergänzend hierzu wird jedoch weiterhin ausgeführt:

"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."

Berücksichtigung

Der augenblicklich dargestellte Konflikt der städtischen Planung zu den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wird so weit relativiert, dass eine Möglichkeit aufgezeigt wird, wie im Verlauf des weiteren Planverfahrens eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann. Darauf muss im Verlauf der Planung hingewirkt werden. (Siehe Kapitel IV)

Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 22. September 2022 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen:

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwedt/Oder für den Ortsteil Flemisdorf³⁵ beinhaltet im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Darstellung "Fläche für Landwirtschaft". Diese Flächendarstellung wird im Bereich des Johannishofes mit der Planeintragung "BlmSchG Nutzung" überlagert (siehe Abbildung 7).

Berücksichtigung

Anhand dieser FNP-Darstellungen ist zu erkennen, dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP nicht gegeben ist. Insofern soll der Flächennutzungsplan im sogenannten "Parallelverfahren" nach § 8 Abs. 3 BauGB³⁶ geändert werden.

Da sich dieses Änderungsverfahren inhaltlich an den Planungsintentionen dieses Bebauungsplans orientiert, ist zu erwarten, dass dieser Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, wodurch dem Entwicklungsgebot der Bauleitplanung entsprochen wird.

³⁵ Flächennutzungsplan des Amtes Oder Welse (Rechtsnachfolger Stadt Schwedt/Oder nunmehr für den Ortsteil Flemisdorf), 2. Änderung, Stand: 2015

³⁶ "Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).", § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Landschaftsplan Amt Oder-Welse

Im Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse³⁷ werden nachfolgende Schutzgut bezogene Zielkonzepte entwickelt und dargestellt:

- Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet keinen ausschließlich konservierenden Naturschutz, sondern beinhaltet die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ziel ist eine nachhaltige, an der langfristigen Tragfähigkeit des Naturhaushaltes ausgerichtete Entwicklung. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sind zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren.
- Über den Schutz der vorhandenen Werte und Funktionen hinaus ist durch die Minderung bzw. Beseitigung eingetretener Schäden ein beeinträchtigter Zustand einzelner Naturgüter bzw. des Naturhaushaltes insgesamt nachhaltig zu verbessern.
- Die Naturgüter sind sparsam zu nutzen und nur insoweit in Anspruch zu nehmen, wie ihre Regenerations- und Regulationsfähigkeit langfristig erhalten bleibt.
- Zur Harmonisierung des Übergangs zwischen den Ortschaften und der umgebenden Landschaft ist eine Eingrünung der Ortsränder vorgesehen. Dies ist in den Bereichen der Fall, wo sich Gewerbebauten, landwirtschaftliche Anlagen oder aber auch neue Siedlungsneubauten an den Rändern der Ortschaften befinden.

Baumschutzsatzung Schwedt/Oder

Nach der Schwedter Baumschutzsatzung³⁸ sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich der Bebauungspläne (§ 30 BauGB) alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang geschützt, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich des Ausgleiches oder Ersatzes nach den §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder gemäß § 5 dieser Satzung als Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Ausgenommen davon sind u. a. Obstbäume, Pappeln und Baumweiden.

Berücksichtigung

Einer Berücksichtigung der Baumschutzsatzung bedarf es in der Form, dass die innerhalb des Geltungsbereiches der Planung bestehenden und nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu ermitteln sind und im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung darzulegen ist, wie mit diesen Bäumen umzugehen ist.

³⁷ Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse; Fortschreibung und Digitalisierung des Landschaftsplan, Stand: Februar 2015

³⁸ Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2011 (Amtsblatt vom 22.12.2010, Ausgabe 12/2010) zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 16.11.2017 (Amtsblatt vom 23.12.2017, Ausgabe 12/2017), in Kraft getreten am 24.12.2017.

II.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden

Vorbemerkungen

Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsumfangs der Umweltprüfung wird schutzgutbezogen differenziert vorgenommen. Dies erfolgt jeweils in Abhängigkeit der zu erwartenden Einwirkungsbereiche möglicher Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Dabei wurden die Empfehlungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung berücksichtigt. Grundsätzlich wurde der räumliche Untersuchungsumfang vordergründig auf das Plangebiet beschränkt. Sofern von diesem Grundsatz abgewichen wurde, erfolgt bei der jeweiligen schutzgutbezogenen Betrachtung der entsprechende Hinweis.

Die Bewertung erfolgt methodisch in Anlehnung an die Veröffentlichung "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung in Brandenburg (HVE)"³⁹. Die Abarbeitung der Eingriffsregelung wird auf Grund der vorhandenen Bestandssituation (bereits vorhandene Erschließung und Bebauung) über eine vereinfachte tabellarische Vergleichsbilanzierung mit verbaler Erläuterung der Eingriffswirkung und daraus abgeleiteter Kompensationserfordernisse vorgenommen. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die textlichen Festsetzungsvorschläge im vorliegenden Teil eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege in den Bebauungsplan bieten.

Fachgutachten

Zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurde folgendes Fachgutachten erarbeitet:

- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishof", Ortsteil Flemsdorf und zur Änderung des FNP Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand: Juni 2024

II.3.1.1 Schutzgut Pflanzen

Pflanzen/Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standort- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur und bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation zu erwarten wäre.

Im Plangebiet würde sich als heutige potenziell natürliche Vegetation ein "Kiefern-Traubeneichenwald" entwickeln, der in Bereichen, in dem das Bodensubstrat etwas lehmiger ist, in einen "Traubeneichen - Hainbuchenwald" übergehen würde.

³⁹ Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung HVE, Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), April 2009

Pflanzen/Biotope/Biotoptypen

Biotoptypen im Plangebiet

Das Plangebiet wird an der nördlichen Grenze durch Baumreihen aus Eschen, Spitz-Ahornen, Robinien, Rosskastanien und Weiden begrenzt. Die westliche Grenze des Geltungsbereichs bildet ein kleines Wäldchen mit gemischtem Laubbaumbestand und Kiefern. Im Osten auf der Fläche der ehemaligen Schweinemastanlage, angrenzend an die markante Tabakscheune, befindet sich eine mit Holundergebüsch 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 südlichen Teil der Gartenflächen und einem Schuppen weist der Gartenbereich keine Bebauungen und 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 HU-Berlin⁴⁰ im Südwesten soll zu Wohnzwecken umgebaut 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.

Bei einer Begehung und Kartierung des Plangebietes im August 2022 wurden die in der Tabelle beschriebenen Biotoptypen im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen festgestellt, der Liste der Biotoptypen (Biotopkartierung Brandenburg 2011) zugeordnet und auf einer Biotoptypenkarte dargestellt (siehe Anlage 1 zur Begründung).

Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit/Naturnähe
- Gefährdung/Seltenheit des Biototyps
- Intaktheit/Vollkommenheit
- Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit.

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Mit Ausnahme der flächigen Laubgebüsch und des Baumbestands hat das Plangebiet mit seinen artenarmen, ruderal beeinflussten Wiesen eine insgesamt nur geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Der wertgebende Baumbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze soll durch Festsetzung einer Pflanzbindung geschützt und erhalten werden.

⁴⁰ Humboldt-Universität zu Berlin

Biotoptypen im Plangebiet:

Zahlencodierung	Kartiereinheit	Fläche im Geltungsbereich (qm)	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
03421	Ansaaten mit einem hohen Anteil sukzessiv eingedrungener Arten weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs	7.085	gering-mittel	nicht gefährdet
05113	Ruderalwiese	2.537	gering-mittel	nicht gefährdet
071021	Laubgebüsche frischer Standorte	147	mittel	nicht gefährdet
07142*	Baumgruppe, einheimische und nicht-einheimische Arten	-	mittel-hoch	nicht gefährdet
08588	Laub-, Nadel- Mischbestand, sonstige Laubholzarten, Mischbaumart Kiefer	380	hoch	nicht gefährdet
09130*	Intensivacker	-	gering	nicht gefährdet
10111	Gärten	2.440	hoch	nicht gefährdet
10250	Wochenend- und Ferienhausbebauung	106	gering	nicht gefährdet
12280*	Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen	-	sehr gering	nicht gefährdet
12410	Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft	1.515	mittel-hoch	nicht gefährdet
12654	Versiegelter Weg	2.031	fehlend	nicht gefährdet
12651	unbefestigter Weg	281	sehr gering	nicht gefährdet
Summe		16.522		

* Lage außerhalb des Plangebiets

Einzelbäume

Innerhalb des Geltungsbereiches befinden sich 105 Bäume, von denen 81 Bäume nach der Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder geschützt sind (Einzelheiten hierzu – siehe GOF).

Eine Beeinträchtigung von außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Bäumen durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Für die in der Plangrundlage nicht eingemessene Baumreihe an der nördlichen Plangebietsgrenze sieht der Bebauungsplan-Entwurf die Erhaltung durch Planzeichen (Festsetzung einer Pflanzbindung) vor.

Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes sind mit Ausnahme der Baumreihe an der nördlichen Grenze des Geltungsbereichs und dem zusammenhängenden Baumbestand östlich der Hofzufahrt keine für den lokalen Biotopverbund bedeutenden Biotoptypen vorhanden.

II.3.1.2 Schutzgut Tiere**Geltungsbereich**

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden die europarechtlich geschützten Arten "herausgefiltert" (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß "Roter Listen"⁴¹ ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständliche Betroffenheit auslöst.

Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- Alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebenden Säugetiere (z. B. Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume)
- Alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung)
- Alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer)
- Alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen)
- Alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor)
- Alle Weichtiere (mangels Gewässer innerhalb des geplanten Baugebietes).

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen verbleiben Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, xylobionte (holzbewohnende) Käfer und Vögel.

Fledermäuse

Aufgrund des Angebots an Gebäudequartieren und Höhlen bzw. Stammrissen im angrenzenden Altbaumbestand ist das Vorkommen von Fledermäusen im Plangebiet sehr wahrscheinlich. Die in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind sämtlich Arten des Anhangs IV der FFH-RL. Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden zunächst alle Arten ausgeschlossen, deren Verbreitungsgebiet sich deutlich außerhalb des Plangebietes befindet. Berücksichtigt wurden die auch im benachbarten FFH-Gebiet "Felchowseegebiet" sicher nachgewiesenen Fledermausarten für die innerhalb des Plangebietes geeignete Spalten- und Gebäudequartiere vorhanden sind (siehe nachfolgende Tabelle).

Potenziell vorkommende Fledermausarten im Plangebiet:

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste BRD	EZK
Braunes Langohr	<i>Plecotus auritus</i>	3	3	g
Breitflügel-Fledermaus	<i>Eptesicus serotinus</i>	3	3	

⁴¹ "Rote Listen sind wichtige Instrumente des Naturschutzes, dokumentieren den Zustand der Natur und zeigen Entwicklungstrends. Sie werden zudem als Entscheidungs- und Argumentationshilfen in Planungsverfahren herangezogen. Als Spiegel des vorhandenen Expertenwissens sind sie Grundlage für Arten- und Biotopschutzmaßnahmen und können auch für die Erfolgskontrolle von Naturschutzmaßnahmen herangezogen werden. Für die Öffentlichkeit und Behörden dienen sie als Informationsquelle und geben Aufschluss über die Gefährdungssituation einzelner Arten. Durch die lose Folge der Roten Listen als Beilage in den Heften zu „Naturschutz und Landschaftspflege in Brandenburg“ gewährleistet das Landesamt für Umwelt die Bereitstellung aktueller Erkenntnisse zur Gefährdungssituation der verschiedenen Arten an Anwender und Interessenten."
(<https://lfu.brandenburg.de/lfu/de/aufgaben/natur/artenschutz/rote-listen/>)

Fransenfledermaus	<i>Myotis nattereri</i>	2	-	g
Großer Abendsegler	<i>Nyctalus noctula</i>	3	V	u
Kleiner Abendsegler	<i>Nyctalus leisleri</i>	2	D	u
Mopsfledermaus	<i>Barbastella barbastellus</i>	2	2	u
Rauhautfledermaus	<i>Pipistrellus nathisii</i>	3	-	
Zwergfledermaus	<i>Pipistrellus pipistrellus</i>	4	-	g

Erläuterungen

Rote Liste (Rote Liste Brandenburg 2003, Rote Liste Deutschland 2020)

0	ausgestorben oder verschollen	G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
1	vom Aussterben bedroht	V	Arten der Vorwarnliste
2	stark gefährdet	D	Daten defizitär
3	gefährdet	R	extrem seltene Arten / Art mit geographischer Restriktion
4	potenziell gefährdet		

Erhaltungszustand Kontinental (EZK)

s	ungünstig / schlecht	u	ungünstig / unzureichend
g	günstig	?	unbekannt

Altbäume mit Baumhöhlen sowie Einflugmöglichkeiten und Verstecke sind an den Nebengebäuden im Osten des Plangebietes vorhanden. Auch der Waldbestand im Westen des Plangebietes bietet Fledermäusen Spaltenquartiere für Sommer- und Wochenstuben. Die Gartenfläche im Westen mit ihren am Rand befindlichen Gehölzstrukturen sind als Jagdgebiet für die am Ortsrand von Flemsdorf vorkommenden Arten von Bedeutung. Die als Leitstruktur dienende Baumreihe an der nördlichen Grenze wird durch Festsetzung einer Pflanzbindung gesichert und dauerhaft erhalten.

Amphibien

Im Rahmen der Biotopkartierung wurden keine Hinweise auf ein Amphibienvorkommen (Landlebensräume) im Geltungsbereich gefunden.

Reptilien

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund des Strukturreichtums, insbesondere in der westlichen Gartenfläche, das Vorkommen einer kleinen Zauneidechsenpopulation wahrscheinlich. Entlang des Johannishofer Wegs wurden im Rahmen einer Kartierung in dem ~ 550 m südlich gelegenen Plangebiet "Johannishofer Weg, Flemsdorfer Dorfstraße" Vorkommen der Zauneidechse festgestellt. Ein Vorkommen ist daher wahrscheinlich.

Käfer des Anhanges IV der FFH-RL

Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhanges IV der FFH-Richtlinie innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Somit verbleiben potenzielle Vorkommen der holzbewohnenden Arten Eremit (*Osmoderma eremita*) und Heldbock (*Cerambyx cerdo*), als in Brandenburg vorkommende holzbewohnende Arten des Anhanges IV der FFH-RL.

Potenziell vorkommende holzbewohnende Käfer im Plangebiet

Deutscher Name	Wissenschaftlicher Name	Rote Liste Brandenburg	Rote Liste BRD	EZK
Heldbock	<i>Cerambyx cerdo</i>	1	D	u
Eremit	<i>Osmoderma eremita</i>	2	2	u

Erläuterungen

Rote Liste (RLB 2003, RLD 2009)

0	ausgestorben oder verschollen	G	Gefährdung anzunehmen, aber Status unbekannt
1	vom Aussterben bedroht	V	Arten der Vorwarnliste
2	stark gefährdet	D	Daten defizitär
3	gefährdet	R	extrem seltene Arten / Art mit geographischer Restriktion
4	potenziell gefährdet		

Erhaltungszustand kontinental (EZK)

s	ungünstig / schlecht	u	ungünstig / unzureichend
g	günstig	?	unbekannt

Der Heldbock bevorzugt sonnenexponierte, kränkelnde oder absterbende alte Stieleichen, seltener Traubeneichen, Buchen oder Ulmen. Die Käfer ernähren sich vom Saftfluss verletzter Eichen. Die Larven ernähren sich von den Assimilaten, Vitaminen und Mineralstoffen im Saftfluss des Baumes. Dementsprechend werden vollständig tote Bäume gemieden. Der natürliche Lebensraum des Heldbocks sind locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil (geringe Baumdichte). Ungestörte Hartholzauenwälder aus Eichen, Ulmen und Eschen entlang großer Flüsse bieten diese Bedingungen, da die natürliche Störungsdynamik durch Hochwässer eine lockere Bestandsgliederung hervorbringt. Vom Menschen gepflanzte Alleen und Solitärbäume, angelegte Parke, Tiergärten und Hutewälder stellen wertvolle Ersatzlebensräume dar.

Die Altbäume an den Grenzen des Plangebietes sind mehr oder weniger vital und weisen keine Spuren von größeren Schadstellen auf, die einen Hinweis auf Mulmkörper innerhalb der Bäume darstellen können. Für diejenigen Bäume, die innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes außerhalb der geplanten Grünfläche liegen, wird eine Pflanzbindung für deren dauerhafte Erhaltung festgesetzt.

Brutvögel

Innerhalb des Plangebietes ist aufgrund der vorhandenen Vegetationsstrukturen mit Vorkommen von Vogelarten des Siedlungsraums und der Gartensiedlungen zu rechnen. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

Bewertung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen (die offenen Grasfluren mit Einzelbäumen, der strukturreiche Garten mit Obstgehölzen sowie der innerhalb des Geltungsbereichs gelegene Waldbestand im Westen) sind für den Artenschutz von Bedeutung. Der dichte Gehölzbestand im Norden und Westen des Plangebietes bietet einer ganzen Reihe von Buschbrütern, wie Mönchsgrasmücke, Amsel und Nachtigall, und Höhlenbrütern, wie Kohlmeise, Star und Blaumeise, aber auch Kronenbrütern, wie Buchfink und Ringeltaube geeignete Brutmöglichkeiten.

Alle potenziell vorkommenden Arten sind typische Arten von Gartensiedlungen und Parks und kommen, abgesehen von Star (RL D 3) und Grauschnäpper (Vorwarnliste zu RL Bbg) in Brandenburg verbreitet vor.

Mit Umsetzung der bestandserhaltenden Festsetzungen des Bebauungsplans sind grundsätzlich keine umfangreichen Baumaßnahmen und Baumfällungen zu erwarten.

Schutzgüter Arten und Biotope:

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/Habitatfunktion	- mittel, in Obst- und Altbäumbeständen mit Vorkommen störungsunempfindlicher Vogelarten der Parks und Siedlungsbereiche - räumliche Vernetzung mit ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld

Spezielle Lebensraumfunktion	<ul style="list-style-type: none"> - potenziell Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen) im Altbaumbestand im Norden und Westen. - potenziell vorhandene Gebäudequartiere für Fledermäuse in vorhandenen Gebäuden
------------------------------	---

Naturschutzgebiete, geschützte Landschaftsbestandteile sowie geschützte Biotope und Alleen sind von der Planung nicht betroffen.

II.3.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Geologie und Boden

"Geologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Jungmoränenland der norddeutschen Tiefebene, einer Landschaft, die besonders markant durch den letzten Gletschervorstoß während der Weichseleiszeit geprägt wurde. Die Weichseleiszeit verzeichnete verschiedene Rückzugs- und Zerfallsstadien beim Abtauen des Eispanzers in der nachglazialen Erwärmungsphase (Warmzeit). Das Plangebiet liegt im Bereich des sogenannten Pommerschen Stadiums und ist geprägt durch Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm): Schluff, sandig bis stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen) aus periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen⁴².

Gemäß der geologischen Übersichtskarte (BÜK 300)⁴³ des Landes Brandenburg ist im Plangebiet der Bodentyp 60 anzutreffen, der charakterisiert ist durch überwiegend Braunerde-Fahlerden und Fahlerden und gering verbreitet pseudovergleyte Braunerde-Fahlerden aus Lehmsand über Lehm, z.T. Moränencarbonatlehm, gering verbreitet Braunerden, meist lessiviert aus Lehmsand oder Sand über Schmelzwassersand; selten Kolluvisole aus Kolluviallehm über Lehm."⁴⁴

Das Plangebiet befindet sich in einer durchschnittlichen Höhenlage von 62 m NHN. Das Relief ist flach und fällt in südlicher Richtung ab. Die durchschnittliche Höhe der Flemisdorfer Ortslage liegt bei 45 m NHN⁴⁵.

Bodendenkmale

Das Plangebiet überlagert teilweise das in der Denkmalliste des Landes Brandenburg eingetragene Bodendenkmal Nr. 140325: "Siedlung Bronzezeit".

Bewertung

Der Boden im Plangebiet weist eine allgemeine Funktionsausprägung auf und ist mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes nur in geringem Maße durch menschliche Beeinflussung überprägt. Die vorhandenen Bodenarten (lehmige Bildungen) sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Gemäß Karte 1 "Boden" des Landschaftsplans für das Amt Oder-Welse besteht im Plangebiet keine Erosionsgefährdung. Auf den vollflächig überbauten Gebäude- und teilweise überbauten Verkehrsflächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden, bzw. stark eingeschränkt.

Aufgrund der partiellen Lage des Plangebietes innerhalb eines bekannten Bodendenkmals sind bei allen Erdarbeiten die besonderen Anforderungen des Bodendenkmalschutzes zu beachten.

⁴² Geologische Karte 1:25.000, unter <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/34>

⁴³ Bodenübersichtskarte (BÜK300), unter <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

⁴⁴ Auszug aus GOF

⁴⁵ Das amtliche, bundesweit einheitliche Höhenbezugssystem Deutschlands ist durch die Normalhöhen der Höhenfestpunkte 1. Ordnung des Deutschen Haupthöhennetzes 2016 (DHHN2016) realisiert. Amtliche Höhen werden als „Höhen über Normalhöhennull (NHN) im DHHN2016“ bezeichnet. (Quelle: Raumbezugserlass vom 21. Juli 2021, Ministeriums des Innern und für Kommunales)

Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen.

Schutzgut Boden

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	geringes Filtervermögen und hohe Pufferfunktion durch hohen Lehm- und geringen Sandanteil. Funktionsfähigkeit nur im Bereich bebauter und versiegelter Flächen eingeschränkt
Infiltrationsfunktion	geringe Infiltration von Niederschlagswasser wegen hohem Lehmanteil im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist), auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung durch wenig gestörtes Bodenprofil insgesamt hoch, auf versiegelten Flächen (Hoffläche) nicht relevant
Biotische Ertragsfunktion	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit durch Bodenbasis mit mittlerer Nährstoffbasis; auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Lage innerhalb eines bekannten Bodendenkmals (Nr. 140325: Siedlung Bronzezeit)

II.3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes und auf unmittelbar angrenzenden Flächen sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser

Für den oberen Grundwasserleiter wird eine Grundwasserhöhe von 47,0 m NHN angegeben. Der Flurabstand liegt 10 m bis 15 m unter der Geländeoberkante (GOK). Aufgrund des Flurabstands und der lehmigen Böden ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt. Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist in der Karte 4 des Landschaftsplans des Amtes Oder-Welse aufgrund des Grundwasserflurabstandes und anstehender Böden als "mittel" angegeben. Das bedeutet, dass die Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung im Bereich zwischen 3 und 10 Jahren liegt. Ein Grundwasserneubildungsgebiet ist nicht betroffen. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

Bewertung

Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzzonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der nur geringen Versiegelung und der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als gering bis mittel einzuschätzen.

Schutzgut Wasser

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	mittel wegen Flurabstand und Bodenbeschaffenheit
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt gering, wegen relativ geringem Jahresniederschlag (ca. 551 mm/a), hohem Grundwasserflurabstand (10-15 m) und weitgehender Vegetationsbedeckung
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht relevant
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt sehr gering wg. Relief- und Bodenverhältnissen. Auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben
Trinkwasserschutzfunktion	fehlend, Lage außerhalb von Trinkwasserschutzzonen

II.3.1.5 Schutzgüter Luft/Klima

Luft

Das Plangebiet liegt außerhalb von Siedlungsbereichen. Es weist mit den angrenzenden Gehölzbeständen und der Gartenfläche im Westen selbst klimatisch ausgleichende Funktionen auf und ist auch im bebauten östlichen Teil, aufgrund des geringen Versiegelungsgrades, nur sehr gering klimatisch vorbelastet. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen. Lufthygienische Vorbelastungen durch den Straßenverkehr bestehen aufgrund der sehr geringen Verkehrsmengen auf dem Johannishofer Weg nicht.

Klima

Der Gesamtraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind kalte Winter und trockene, heiße Sommer. Gemäß Landschaftsplan Karte 05 "Klima"⁴⁶ gehört der Johannishof als "Siedlung geringer Baudichte" zu den lufthygienisch (zeitweise) belasteten Räumen. Vegetationsbedeckung und Gehölzbestand im Plangebiet weisen ausgleichende klimatische Funktionen auf. Die an das Plangebiet im Norden, Osten und Süden angrenzenden offenen Ackerflächen stellen klimatisch unbelastete Räume dar, die durch ein Freilandklima geprägt sind, als Kaltluftentstehungsgebiet der Frischluftproduktion dienen und durch hohe Windgeschwindigkeiten charakterisiert sind⁴⁷.

Die durchschnittliche Niederschlagsmenge liegt im Bereich von ca. 540 – 560 mm. Die mittlere Jahrestemperatur im Untersuchungsgebiet beträgt ungefähr 7 °C bis 8 °C. Im Juli liegt die durchschnittliche Monatstemperatur bei 17 °C bis 18 °C und im Januar bei -1 °C bis -1,5 °C⁴⁸. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.⁴⁹

⁴⁶ Landschaftsplan Amt Oder-Welse, Karte 5: Klima/Luft, Fortschreibung Februar 2015

⁴⁷ Ebenda

⁴⁸ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung mit Umweltbericht, 2015

⁴⁹ GOF

Bewertung

Aufgrund der Lage oberhalb der Flemsdorfer Ortslage ist im Plangebiet ein gegenüber Freilandverhältnissen unverändertes Klima anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereichs besitzen die baumbestandene Gartenfläche, der Mischwaldbestand im Westen sowie der Gehölzbestand mit Altbäumen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Klimaausgleichsfunktion. Zusätzliche positive Wirkungen ergeben sich aus der Bedeutung von Gehölzen für den Abbau des Kohlendioxidgehaltes in der Atmosphäre. Nur im Holz kann langfristig Kohlenstoff gespeichert werden. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden offenen Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen der Frischluftproduktion.

Klima/Luft

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	Sehr geringe Vorbelastung durch bestehende Bebauung und Versiegelung (Versiegelungsgrad < 20 Prozent). Keine Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Die vorhandenen Gehölze und der Baumbestand sowie der Wald im Westen weisen klimatisch ausgleichender Wirkungen auf. Diese Flächen sollen vorrangig erhalten werden.
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	Zusammenhängende Gehölzstrukturen im Norden des Plangebiet mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion.

II.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der Bewertung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spazierengehen, Radfahren) überprüft werden. Als Kriterien dienen hier die Begriffe "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Das Landschaftsbild ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen. Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen und historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regionaluntypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung ist in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, "im Vordergrund liegende" Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Topografisch betrachtet wird der Johannishof durch seine besondere Höhenlage gegenüber der Umgebung geprägt. Mit einer durchschnittlichen geografischen Höhenlage von ~ 62 m NHN liegt der Johannishof ca. 17 m oberhalb der durchschnittlichen Höhe der Ortslage von Flemsdorf (~ 45 m NHN). Besonders der westliche Teil des Plangebietes ist durch Altbaubestände bzw. den im Westen angrenzenden Waldbestand sehr gut eingegrünt. Im Landschaftsplan⁵⁰ wird der Wald im Westen des Plangebiets als prägende Landschaftsbildstruktur dargestellt. Das Siedlungsgebiet weist keine Beeinträchtigungen und Gefährdungen auf. An der östlichen Geltungsbereichsgrenze stellt die ehemalige Tabakscheune ein markantes Bauwerk der ehemaligen

⁵⁰ Landschaftsplan Amt Oder-Welse, Karte 7: Landschaftsbild, Fortschreibung Februar 2015

landwirtschaftlichen Nutzung dar.

Für die landschaftsgebundene Erholung ist das Plangebiet ohne Bedeutung, da sowohl die Hoffläche als auch der Gartenbereich eingezäunt und nicht öffentlich zugänglich sind.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der o. g. Kriterien ist die Landschaft im Bereich des Johannishofes durch die bestehende Bebauung geprägt, die zum großen Teil noch aus den ursprünglichen Gebäuden bäuerlicher Landwirtschaft besteht. Im Plangebiet überwiegen landschaftstypische Elemente mit hoher Landschaftsbildqualität. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage sowohl zu den angrenzenden Ackerflächen als auch über den Flemisdorfer Haussee hinweg Richtung Süden. Aufgrund der Eigentumsituation (Privatgrundstück) und der vorhandenen Grundstückseinfriedung hat die Fläche für die öffentliche Erholungsnutzung keine Bedeutung.

Landschafts- und Ortsbild/Erholung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion / naturbezogene Erholungsfunktion	Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch vorhandene Bebauung und Lage im Außenbereich abseits des Siedlungsbereichs eingeschränkt. Erholungsfunktion nicht vorhanden (nicht zugängliches Privatgrundstück).
Dokumentations- und Informationsfunktion	Historische Kulturlandschaftselemente sind betroffen und werden mit den geplanten Festsetzungen erhalten.

II.3.1.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Den Grundsätzen des BImSchG entsprechend (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Prävention ihrer Entstehung) ist es im Rahmen der Schutzgutbetrachtung notwendig, den Untersuchungsbereich auf relevante Nutzungen in der Umgebung des Plangebiets auszuweiten, die potenziell erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die geplante Nutzung innerhalb des Plangebiets haben könnten. Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes berücksichtigt dabei insbesondere die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 7. Oktober 2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung. Darin wird u. a. dargelegt: "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."

Schutzansprüche innerhalb des Plangebietes

Sonstiges Sondergebiet

Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes, das der Bestandssicherung und der Nutzungsänderung der Hofstelle "Johannishof" dient, ist die Zulässigkeit verbunden, den Johannishof grundsätzlich zu Wohnzwecken umzunutzen und zwar in der Art, dass künftig höchstens zwei private Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung zulässig sind. Damit werden Nutzungsarten festgesetzt, deren Schutzansprüche grundsätzlich durch das Wohnen verursacht werden. Als Anhaltspunkt für die Beurteilung der Schutzansprüche kann auf die DIN 18005⁵¹ zurückgegriffen werden. Die im Beiblatt 1 zu dieser DIN 18005 enthaltenen schalltechnischen Orientierungswerte für den Beurteilungspegel innerhalb eines Baugebietes

⁵¹ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2023 und Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Juli 2023

betragen für sonstige Sondergebiete, soweit sie schutzbedürftig sind, je nach Nutzungsart tags 45 bis 65 dB und nachts 35 bis 65 dB. Ergänzend hierzu wird (unter besonderer Berücksichtigung des Johannishofes als historische Hofanlage umgeben von landwirtschaftlichen Nutzungen) angenommen, dass der Schutzanspruch sowohl für das "Dauerwohnen" als auch für das "private Ferienwohnen" vergleichbar dem Schutzanspruch eines dörflichen Wohngebietes ist. Als Orientierungswerte innerhalb eines dörflichen Wohngebietes werden im Beiblatt 1 zur DIN 18005 Beurteilungspegel von tags 60 dB und nachts 45 dB benannt.

Im Rahmen der Umweltprüfung wird dieser Schutzanspruch eines dörflichen Wohngebietes für die Ermittlung der Auswirkungen der Planung zugrunde gelegt.

Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr

Bei der Straße "Johannishofer Weg" handelt es sich um eine innerörtliche Gemeindestraße, die der Erschließung anliegender Grundstücke dient, sowie der Zufahrt zur Flemsdorfer Dorfstraße innerhalb der Ortslage von Flemsdorf. Der Johannishofer Weg endet als Stichstraße an der südlichen Geltungsbereichsgrenze. Insofern ergeben sich Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr auf die o. g. schutzwürdigen Nutzungen vor allem durch den Anlieger- und ggf. Besucher-verkehr. Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung der Zulässigkeit von einer Dauerwohnung und zwei privaten Ferienwohnungen ist dieses zu erwartende Verkehrsaufkommen nutzungsadäquat und als unerheblich im Sinne des Immissionsschutzes zu bewerten.

Untersuchungserhebliche sonstige bestehende Verkehrslärmbelastungen, die im Rahmen der Umweltprüfung zu untersuchen sind, bestehen nicht.

Geräuscheinwirkungen durch Gewerbelärm

Durch die Lage des Plangebietes zu den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen ist zu erwarten, dass aufgrund des landwirtschaftlichen Betriebes auf diesen Flächen temporär mit einem Lärmaufkommen zu rechnen ist, welches durch die landwirtschaftlichen Fahrzeuge verursacht wird. Dieser landwirtschaftliche Gewerbelärm konzentriert sich üblicherweise auf das Frühjahr (Zeitraum der Vorbereitung des Bodens und des Ausbringens der Saat) und auf die Erntezeit. Unter Berücksichtigung der örtlichen Situation und der grundsätzlichen Gebietseinstufung bezüglich der schalltechnischen Orientierungswerte (siehe oben) ist jedoch nicht zu erwarten, dass diese gewerblich verursachten Geräusche zu einer Überschreitung zulässiger Geräuschwerte im geplanten sonstigen Sondergebiet führen. In der Gesamtbetrachtung der Situation zum Gewerbelärm sind diese Geräusche hinzunehmen.

Gerüche

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sowie aufgrund der bisherigen Planungen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine gesonderte Untersuchung von Gerüchen und deren Wirkung auf das Plangebiet erforderlich machen. Temporär mögliche Geruchseinwirkungen durch den landwirtschaftlichen Betrieb auf den angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzflächen (z. B. durch Ausbringen von Gülle) lassen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Menschen erwarten. Die Geruchseinwirkung des landwirtschaftlichen Betriebes auf das geplante sonstige Sondergebiet ist im Rahmen der Umweltprüfung nicht weiter untersuchungsrelevant.

Immissionssituation – Schutzanspruch außerhalb des Plangebietes

Grundsätzlich sind die geplanten Nutzungsarten Dauerwohnung und privates Ferienwohnen nicht geeignet Emissionen zu verursachen, die sich erheblich nachteilig auf die Umgebung des Plangebietes auswirken. Dieser Grundsatz gilt auch für künftige Zu- und Abfahrten vom Johannishof,

deren Verkehrsaufkommen auf Grund der geplanten quantitativen Planfestsetzungen als unerheblich im Sinne des Immissionsschutzes zu beurteilen ist.

Erholung

Planbedingte Auswirkungen auf die Erholung des Menschen sind nicht untersuchungserheblich (siehe hierzu Kapitel II.3.1.6).

Bewertung

Anhaltspunkte dafür, dass im Rahmen der Umweltprüfung untersuchungsrelevante Immissionen bestehen, liegen nicht vor. Eine Eignung des Plangebietes zu Erholungszwecken ist nicht gegeben.

II.3.1.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie bereits unter Kapitel II.2.2.1 dargelegt, liegt eine Teilfläche des Plangebietes in einem Bereich, der als Bodendenkmal landesplanerisch geschützt ist. Eine Bebaubarkeit dieses Teils des Geltungsbereiches wird dadurch nicht ausgeschlossen. Erdeingriffe im Plangebiet bedürfen jedoch gemäß BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

II.3.1.9 Wechselwirkungen

Hier erfordert die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung des Bebauungsplans, dass die Wechselwirkungen "zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d" betrachtet werden. Dies betrifft sämtliche vorgenannten Belange der Kapitel II.3.1.1 bis II.3.1.8.

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere). Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sowohl im Inneren des Plangebietes als auch nach außen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und dass die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Insofern existiert eine "Vernetzung" innerhalb des Wirkungsgefüges der einzelnen Schutzgüter, welche es entsprechend bei der Beurteilung der Planauswirkungen zu berücksichtigen gilt. Allerdings ist die Wirkweise der Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Plangebietes zu relativieren.

II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu erstellende Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt unter der Einschränkung: "soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der

Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann." (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

Unter Berücksichtigung dessen ist bei Nichtdurchführung der Planung zu vermuten, dass sich der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand (Basisszenario) unter städtebaulichen Gesichtspunkten sowohl baulich als auch strukturell erheblich nachteilig verändern wird. Als Außenbereichsbestandteil und als ehemalige landwirtschaftliche Hofstelle einschließlich der Ansammlung von Baulichkeiten, die dieser ehemaligen landwirtschaftlichen Nutzung entsprechen, wären auf dem Johannishof nur Nutzungen zulässig, die den Privilegierungen des § 35 BauGB unterliegen. Dass ein solches privilegiertes Vorhaben seitens der Eigentümer des Johannishofes beabsichtigt ist, lässt sich weder gegenwärtig noch zukünftig gesichert voraussagen. Jedoch entspricht eine "außenbereichstypische" Nutzung nicht deren gegenwärtigen Intentionen. Diese bestehen darin, eine Nutzungsänderung auf dem Johannishof zu erwirken, die es ermöglicht, auf dem Hof dauerhaft bzw. temporär zu wohnen. Da diese Nutzungsänderung aktuell nicht zulässig ist kann davon ausgegangen werden, dass die Hofstelle bei Nichtdurchführung der Planung dem baulichen und strukturellen Verfall preisgegeben und die Entstehung ruinöser Zustände zu erwarten ist.

Eine ähnliche Entwicklung ist auch bei der Fläche des Hofgartens zu erwarten, da die kleingärtnerische Nutzung im Außenbereich auch nicht zulässig ist. Insofern ist im Bereich des Hofgartens eine Verödung zu erwarten.

Ob bei Nichtdurchführung der Planung Vorhaben zur Umsetzung kommen könnten, deren Zulässigkeit den Kriterien des § 35 BauGB unterliegt, ist nicht absehbar.

II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung

Generelle Vorbemerkungen

Hier geht es um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der separaten Fachgutachten und Stellungnahmen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Eingriffsermittlung und -bewertung Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan beschränkt sich bei der plangrafischen Festsetzung des geplanten Baugebietes "sonstiges Sondergebiet" auf die bereits im Bestand bebaute Gesamtfläche der ehemaligen Hofstelle des Johannishofes. Sie greift damit den mit dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans initiierten, grundsätzlich neuen, städtebaulichen Planungsansatz zur künftigen Umnutzung des Johannishofes auf und legt graphisch die planungsrechtlichen Grundlagen dafür, dass diese städtebauliche Umnutzung auch erfolgen kann. Die bewusste Beschränkung der geplanten Baugebietsausdehnung auf den vorhandenen baulichen Bestand und die vorhandene Hofstruktur folgt dabei dem Grundsatz einer städtebaulichen Planung mit einer deutlichen Bestandsorientierung und -erhaltung. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzung über den Bestand des Johannishofes hinaus und damit einhergehende Eingriffe in Natur und Landschaft sollen damit grundsätzlich ausgeschlossen werden.

Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 14 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt. Deshalb ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für ggf. erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung).

Die Beschreibung der Auswirkungen der Planung erfolgt verbal argumentativ und in Bezug auf die geplante Flächennutzung. Die Erheblichkeit der Auswirkungen ist von der Empfindlichkeit der einzelnen Schutzgüter in Bezug auf den konkreten Einzelfall abhängig. Grundlage der Eingriffsbewertung ist der IST-Zustand, der im Bestandsplan des grünordnerischen Fachgutachtens dargestellt ist.

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist bei Durchführung der Planung folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu prognostizieren:

Grundsätzliche Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ~ 16.522 qm. Die grundlegende Bestandsorientierung der Planung ist dabei von besonderer Bedeutung für die grundsätzliche Flächenbilanz, da Flächenfestsetzungen erfolgen, die sich am baulichen und am strukturellen Bestand im Bereich des Johannishofes orientieren. Insofern sollen:

- ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" und einer Flächengröße von ~ 10.611 qm,
- private Grünflächen mit einer Flächengröße von ~ 5.083 qm und
- eine Verkehrsfläche mit einer Flächengröße von ~ 448 qm festgesetzt werden.

Auf die nachrichtliche Übernahme einer ~ 380 qm großen Fläche wird aus Gründen der Vollständigkeit der Beschreibung des Geltungsbereiches hingewiesen. Eine Auswirkung auf die eingriffsorientierte Flächenbilanzierung ergibt sich daraus nicht.

Sonstiges Sondergebiet:

Die Flächenfestsetzung dieses Baugebietes erfolgt unter Zugrundelegung des bebauten Bereiches des Johannishofes (siehe hierzu auch Kapitel IV.4.1). Unter Berücksichtigung der beabsichtigten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,1, die durch Nebenanlagen und Erschließungsflächen um bis zu einer GRZ 0,35 überschritten werden darf, ergibt sich eine potenziell überbaubare Fläche von ~ 3.714 qm. Im Bestand liegt der Grad der Überbauung der als sonstiges Sondergebiet geplanten Fläche bei ~ 34 Prozent, vergleichbar einer GRZ von 0,34.

Private Grünflächen:

Die Flächenfestsetzungen erfolgen bestandsorientiert. Neue, zusätzliche Grünflächen, die bisher nicht als Grünfläche zu charakterisieren sind, sollen nicht festgesetzt werden.

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

Die Flächenfestsetzung erfolgt bestandsorientiert auf der Grundlage der bestehenden befestigten Hofzufahrt, deren Flächenumfang anhand der Plangrundlage ermittelt wurde. Neue, zusätzliche Verkehrsflächen, die bisher nicht als Verkehrsfläche zu charakterisieren sind, sollen nicht festgesetzt werden.

Unter Berücksichtigung dieser Darlegungen werden die Auswirkungen der Planung auf die Flächennutzung im Vergleich zwischen der Bestandssituation und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in nachfolgender Tabelle dargestellt.

Änderung der Flächennutzung/Kompensationsbedarf im Plangebiet

Bestand			Planung BP "Johannishof", OT Flemsdorf"			Bilanz qm
Geltungsbereich = 16.522 qm Gesamtfläche						
Johannishof			Sonstiges Sondergebiet mit Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen"			
Fläche = 10.611 qm davon	unversiegelt qm	Versiegelt/ teilversiegelt qm	Fläche = 10.611 qm davon	unversiegelt qm	versiegelt qm	
Gebäude	-	1.515	Baufläche GRZ 0,1	-	1.061	
Zufahrt/Parkplatz/ Terrasse	-	2.032	+ Überschreitung durch Nebenanlagen bis zu einer GRZ von 0,35	-	2.653	
unterirdische Nebenanlagen		67				
Gras- und Wiesenflächen	6.998	-	nicht überbaubare Flächen im SO	6.897		
SUMME	6.998	3.614		6.897	3.714	+101
Private Verkehrsflächen			Private Verkehrsflächen = 448qm			
Fahrbahn	-	448	max. Versiegelung		448	+/- 0
Private Grünflächen			Private Grünflächen = 5.083 qm			
Vorhandene Wochenendhausbebauung und Versiegelung	-	106 91	Fläche für Bebauung und Nebenanlagen bis zu 0,5		197	+/- 0
Garten	3.740	-	Garten	3.740	-	
Fläche westl. der Zufahrt	261			261		
Fläche östl. der Zufahrt	885			885		
Waldfläche			Waldfläche			
Wald	380	-	Wald	380	-	
Summe versiegelte Flächen		4.258			4.359	+ 101
Summe unversiegelte Flächen	12.246			12.163		- 101

Die voraussichtlich wesentlichen Auswirkungen der Planung sind:

- Die Festsetzung eines Sonstigen Sondergebietes (SO) mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen".
Rechnerisch können bei Ausschöpfung der geplanten Festsetzungen (GRZ 0,1 und Überschreitungsmöglichkeit bis GRZ 0,35) und in Umsetzung der Planung (beispielsweise im Zuge von Umbau- und Erneuerungsmaßnahmen) innerhalb dieses geplanten Sondergebietes insgesamt ~ 3.714 qm überbaut werden. Dies entspricht einer zusätzlichen zulässigen Flächeninanspruchnahme gegenüber dem Bestand von ~ 101 qm.
- Die Festsetzung einer privaten Verkehrsfläche mit der Zweckbestimmung "Hofzufahrt".
Dies entspricht einer Festsetzung des Bestandes der Fahrbahnfläche und damit einer zulässigen Überbauung durch die Fahrbahnfläche von 448 qm.
- Die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hofgarten".
Rechnerisch können bei Ausschöpfung der geplanten Textfestsetzung (Überbauungszulässigkeit 5 v. H. der Gesamtfläche) keine zusätzlichen neuen Flächen überbaut und versiegelt werden.

Diese Flächenbilanz verdeutlicht, dass in Umsetzung der Planung voraussichtlich keine erheblichen zusätzlichen Flächeninanspruchnahmen gegenüber dem derzeitigen Bebauungszustand erfolgen werden. Die aus den geplanten Festsetzungen rechnerisch ermittelte zulässige

Überschreitung der künftigen Überbauung gegenüber dem Ist-Bebauungszustand innerhalb des sonstigen Sondergebietes entspricht einer Flächenzunahme von ~ 2,8 %. Neben der Bestandsicherung wird künftigen Baumaßnahmen damit ein beschränkter Entwicklungsrahmen vorgegeben (eingeräumt), der sowohl Erfassungsungenauigkeiten im Bestand berücksichtigt als auch praxisorientierte Maßnahmen ermöglichen soll.

II.3.3.1 Schutzgut Pflanzen

Mit Umsetzung der Planung können im Baugebiet rechnerisch ~ 101 qm Fläche zusätzlich überbaut und versiegelt werden. Betroffen hiervon können geringwertige Saumbiotope und Ansaaten von Gräsern auf dem Hofgelände sein.

Einzelbäume

Ein planbedingter Verlust von nach Baumschutzsatzung geschütztem Baumbestand kann durch die Festsetzung von Pflanzbindungen vermieden werden und ist aktuell nicht erkennbar. Sollten im Geltungsbereich des Bebauungsplans dennoch geschützte Bäume gefällt werden müssen, sind diese nach den Regelungen der Baumschutzsatzung zu ersetzen.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung ist voraussichtlich mit einem kleinflächigen Verlust ruderaler Wiese und ruderalisierten Grasanpflanzungen zu rechnen. Erhaltenswerter geschützter Baumbestand soll durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert werden.

Da sich die überbaubaren Flächen durch "Baukörperausweisung" ausschließlich an den Bestandsgebäuden orientieren, werden mit den geplanten Festsetzungen keine Baumstandorte überplant.

II.3.3.2 Schutzgut Tiere

Bei Durchführung der Planung wird sich der natürliche Zustand im Geltungsbereich als Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere insgesamt durch die Beschränkung auf die Bestandsfestsetzung im Bebauungsplan nicht nachteilig verändern. Es erfolgt keine bzw. nur eine geringe Flächeninanspruchnahme. Habitatverluste für Gebäudebrüter und der Verlust von Sommer- und Wochenstuben im Gebiet potenziell vorkommenden Fledermausarten sind anlagebedingt nicht zu erwarten bzw. können durch entsprechende Maßnahmen zur fachgutachterlichen Kontrolle bei geplanten Baumaßnahmen an den Bestandsgebäuden vermieden werden.

Bewertung

Die Potenzialeinschätzung für das Plangebiet hat im Ergebnis gezeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Teilbereichen geeignete Lebensräume für Fledermäuse, Zauneidechsen und Vögel existieren. Für sonstige Arten sind keine relevanten Lebensraumstrukturen vorhanden. Die im Ergebnis der Biotoptypenkartierung als besonders wertvolle Lebensräume kartierten Gehölzbestände sind zu erhalten und sollen durch die Festsetzung einer Pflanzbindung dauerhaft gesichert werden.

Für alle relevanten Arten, die ein mögliches Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen könnten, sind die Auswirkungen durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den Bestand unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel II.3.4) so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

Sind Verbote aufgrund erheblicher Beeinträchtigungen einer relevanten Art trotz durchgeführter Vermeidungsmaßnahmen unumgänglich, so sind kompensatorische Maßnahmen notwendig, um die Voraussetzungen für eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG zu erfüllen. Dadurch soll sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art nicht insgesamt verschlechtern. Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Kompensatorische Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen des Verweilens im derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustand vorliegen, und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG dar. Für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle potenziell vorkommenden Vogelarten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

Wirkfaktoren während der Bauphase

Bei möglichen Umbaumaßnahmen an den Bestandsgebäuden können Gebäudehabitate für die im Gebiet vorkommenden Fledermausarten und in bzw. an Gebäuden brütende Vogelarten beeinträchtigt oder gestört werden.

Wirkfaktoren während der "Betriebsphase"

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Vermeidungsmaßnahmen so gering, dass relevante Auswirkungen auf lokale Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können

Fazit

Der Umsetzung der Planung stehen keine unüberwindlichen Hindernisse im Bereich des Artenschutzes entgegen.

II.3.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Fläche

Grundsätzliche Flächenbilanz

Siehe hierzu Kapitel II.3.3: "Grundsätzliche Flächenbilanz"

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von ~ 16.522 qm. Davon sollen als Baugebiet (sonstiges Sondergebiet) ~ 10.611 qm, als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung ~ 448 qm und als private Grünfläche ~ 5.083 qm festgesetzt werden. Diese Flächenfestsetzungen entsprechen quantitativ grundsätzlich ihrer derzeitigen Nutzung, so dass bei Durchführung der Planung keine grundlegende neue Flächeninanspruchnahme erfolgt.

Die Auswirkungen der Planung auf die Flächennutzung werden im Vergleich zwischen der Bestandssituation und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in o. g. Übersicht dargestellt.

Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit der Änderung des FNP⁵² und der damit verbundenen Änderung einer landwirtschaftlichen Flächendarstellung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, deren Umsetzung auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine besondere Berücksichtigung und Bewertung der sog. "Umwandlungssperre" nach § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB hervorruft. Darin wird u. a. formuliert, dass landwirtschaftlich genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden sollen.

⁵² Die Änderung des Flächennutzungsplans erfolgt im Parallelverfahren/siehe hierzu Kapitel III.2

Bei genauer Betrachtung dieser, aus dem BauGB resultierenden ergänzenden Vorschrift zum Umweltschutz wird jedoch deutlich, dass der im BauGB formulierte Sachverhalt in diesem Bebauungsplanverfahren nicht zu berücksichtigen ist. Der Grund für diese Bewertung besteht darin, dass die o. g. ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz auf Flächen gerichtet ist, die u. a. landwirtschaftlich genutzt sind. Dieser Sachverhalt trifft auf den Geltungsbereich des Bebauungsplans grundsätzlich nicht zu, da der Johannishof zwar baulich, aber nicht landwirtschaftlich genutzt wird. Insofern wird das Bebauungsplanverfahren von der o. g. "Umwandlungssperre" nicht erfasst.

Boden

Bei Durchführung der Planung ist absehbar, dass voraussichtlich ~ 101 qm des Bodens im Plangebiet/Baugebiet zusätzlich gegenüber dem derzeitigen Bestand überbaut werden würden und damit als Boden verloren gehen können. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen, wodurch ein Kompensationserfordernis für 101 qm Bodenfläche entsteht. Dieses kann u. a. durch eine "Flächenentsiegelung" im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden. Als voraussichtlich wesentliche Auswirkung der Planung ist insofern zu benennen:

- der Bodenverlust im Plangebiet von ~ 101 qm Bodenfläche.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen der Schutzgüter Fläche und Boden zu erwarten. Das ermittelte Kompensationserfordernis für ~ 101 qm Bodenfläche kann u. a. durch eine "Flächenentsiegelung" im Verhältnis 1:1 ausgeglichen werden.

Wirkfaktoren während der Bauphase und während der "Betriebsphase"

Unter Berücksichtigung der rechnerisch ermittelten geringfügigen zusätzlichen Bodeninanspruchnahme bei einer Durchführung der Planung sind sowohl während einer Bauphase als auch während der "Betriebsphase" keine Wirkfaktoren erkennbar, die sich erheblich nachteilig auf die Schutzgüter auswirken.

II.3.3.4 Schutzgut Wasser

Bei Durchführung der Planung geht die Funktion zur Grundwasserneubildung auf einer Fläche von zusätzlich ~ 101 qm verloren.

Bewertung

Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes oder der Baugebiete versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 BbgWG. Danach gilt: "Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern." Unter Berücksichtigung dieses landesrechtlichen Grundsatzes ist der Verlust von ~ 101 qm potenzieller Versickerungsfläche nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten, da ausreichende Möglichkeiten bestehen, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickern kann.

Wirkfaktoren während der Bauphase und der Betriebsphase

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bewertung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Wirkfaktoren weder in der Bauphase noch in der "Betriebsphase" abzusehen.

II.3.3.5 Schutzgüter Luft/Klima

Mit Durchführung der Planung gehen durch Überbauung keine klimatisch wirksamen Vegetationsflächen und Einzelbäume verloren. Die nur sehr geringe, planbedingt zusätzlich zulässige Überbauung von Flächen führt zu keiner zunehmenden Erwärmung im Plangebiet.

Bewertung

Unter Berücksichtigung der Situation des Beurteilungsgebietes sowie aufgrund der geplanten Zweckbestimmung des sonstigen Sondergebietes (Bestandssicherung und der Nutzungsänderung), der geplanten Festsetzungen sonstiges Sondergebiet (mit einer GRZ 0,1 und Überschreitungsmöglichkeit bis zur GRZ 0,35), einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung (Hofzufahrt mit zulässiger Überbauung von 448 qm), der geplanten Sicherung der Gehölzbestände und aufgrund der angrenzenden Freiräume (Ackerflächen im Norden, Osten und Süden, Wald im Westen), sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf die Schutzgüter zu erwarten.

II.3.3.6 Schutzgut Landschaft

Grundsatz

Das Schutzgut Landschaft steht in einer engen Wechselwirkung mit der Wohnfunktion und der Erholungsnutzung des Menschen. Funktionsverluste oder -beeinträchtigungen der Landschaft sind mittelbar mit Auswirkungen auf den Menschen verbunden, da eine durch Störreize beeinträchtigte Landschaft bzw. ein beeinträchtigtes Landschaftsbild zu einer Verminderung der Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes, z. B. für den Menschen oder die Wohnqualität führen können. Inwieweit eine nachteilige Auswirkung auf die Landschaft bzw. auf das Landschaftsbild durch eine visuelle Veränderung eines Landschaftsraumes hervorgerufen wird, ist dabei von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Im Allgemeinen liegt eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, wenn von einem durchschnittlichen, aber den Belangen des Naturschutzes aufgeschlossenen Betrachter nach Fertigstellung eines Bauwerks dieser nicht als Fremdkörper in der Landschaft empfunden wird. Insbesondere massive und hohe Baukörper sind hier relevant, da diese Fernwirkungen aufweisen und damit landschaftsprägende Funktionen verändern können. Dabei sind Vorbelastungen durch bestehende Gebäude und großtechnische Anlagen (Windenergieanlagen) zu berücksichtigen.

Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei Durchführung der Planung im Bereich des Johannishofes ist zu erwarten, dass auf Grund der Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes das bestehende Wirtschaftsgebäude zu Ferienwohn- und Dauerwohnzwecken umgebaut wird. Die Planung soll dafür die verbindliche planungsrechtliche Grundlage liefern. Die Planfestsetzungen sind dabei so gewählt, dass einem der Grundzüge der Planung entsprochen wird - der Sicherung des baulichen und strukturellen Bestandes des Johannishofes. Festsetzungen zur überbaubaren Fläche (Baukörperausweisungen), Obergrenze zulässiger Firsthöhen, Stellung der baulichen Anlagen im Sondergebiet und die Festsetzungen zum Maß der Überbauung in Form der GRZ sollen dazu führen, dass sich die Umnutzung des Johannishofes nicht erheblich nachteilig auf das grundsätzliche Ortsbild des Hofes auswirkt und dass künftig keine baulichen Anlagen entstehen, die dieses Ortsbild und die visuelle Wirkung des Johannishofes in der Landschaft erheblich nachteilig beeinflussen.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung ist nicht zu erwarten, dass sich das Bild der Landschaft erheblich nachteilig verändern wird. Mit der Umnutzung des Johannishofes für Ferienwohn- und Dauerwohnzwecke kann angenommen werden, dass das innere "Ortsbild" des Hofes aufgewertet wird und eine neue städtebauliche Qualität erreicht. Sofern diese visuelle und funktionelle Aufwertung des Johannishofes auch bedeutsam im Landschaftsbild wahrgenommen wird, ist damit auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden. Der Erhalt zweier zusammenhängender Baumgruppierungen innerhalb des Plangebietes sollte sich aufwertend auf das Landschaftsbild auswirken.

Wirkfaktoren während der Bau- und Betriebsphase

Sämtliche Maßnahmen, sowohl temporärer Art während der Bauphase (Baustelleneinrichtung etc.) als auch die "Betriebsphase" an sich, werden sich auf das innere "Ortsbild" des Johannishofes auswirken. Eine Wirkung auf das Bild der Landschaft ist grundsätzlich nicht zu erwarten.

II.3.3.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei Durchführung der Planung wird sich das Plangebiet zu einem sonstigen Sondergebiet entwickeln. Unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen ergeben sich nachfolgende prognostische Betrachtungen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Plandurchführung:

Schutzanspruch außerhalb des Plangebietes

Festsetzung des sonstigen Sondergebietes "Ferienwohnen und Dauerwohnen"

Bei Durchführung der Planung und der Entwicklung des sonstigen Sondergebietes "Ferienwohnen und Dauerwohnen" sind insbesondere auf Grund der quantitativen Festsetzungsinhalte (eine Dauerwohnung und zwei Ferienwohnungen) keine erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umgebung des Plangebietes zu erwarten.

Art der Nutzung

Das geplante sonstige Sondergebiet ist auf Grund seiner besonderen Zweckbestimmung⁵³ grundsätzlich nicht geeignet, Lärmstörungen in der Umgebung des Plangebietes zu verursachen. Unter Berücksichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen sind erhebliche Lärmwirkungen der geplanten Sondergebietsnutzung auf die Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass die künftig zulässigen Nutzungen ein zusätzliches Verkehrsaufkommen auf dem Johannishofer Weg gegenüber dem Ist-Zustand verursachen. Dieses ist jedoch als nutzungsadäquat zu charakterisieren und lässt keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes erwarten.

Bauphase

Zu den baubedingten Wirkungen gehören Geräusche, die durch den Baustellenverkehr und den Baulärm verursacht werden, die jedoch nur zeitlich begrenzt während der Phase der Umsetzung der Planung auftreten. Diese zeitlich eng begrenzten Geräuscheinwirkungen sind in der Umgebung des Plangebietes hinzunehmen, sofern sie bei den nächstgelegenen Wohnnutzungen überhaupt wahrnehmbar sind.

⁵³ Siehe hierzu Kapitel IV.2

"Betriebsphase"

Betriebsbedingte Geräusche aus den zulässigen Sondergebietsnutzungen sind nicht auszuschließen. Geräusche, die sich erheblich nachteilig auf die Nachbarschaft auswirken, sind jedoch nicht zu erwarten. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit dem künftigen "Hofleben" Geräusche auftreten, auf Grund geltender landesrechtlicher Regelungen ist eine Störung der "Nachtruhe"⁵⁴ jedoch verboten, so dass erhebliche nachteilige Auswirkungen nicht zu erwarten sind.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten. Weiterer Untersuchungen innerhalb der Umweltprüfung bedarf es daher nicht.

Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes

Grundsatz:

Da es sich um eine städtebauliche Planung handelt, sind bei der Beurteilung der Geräusche die Regelungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"⁵⁵ zu berücksichtigen. Diese DIN enthält Vorschriften zur Berechnung der Lärmimmission im Wirkungsbereich aller üblichen Lärmquellenarten. Im Beiblatt 1 dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthalten. Ausgehend von den generellen Zielvorstellungen des Plans, ein sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen" festzusetzen und der unter Kapitel II.3.1.8 vorgenommenen Schutzanspruchzuordnung zu einem dörflichen Wohngebiet, sind zur Beurteilung die Orientierungswerte von

60 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts (Verkehrslärm) und
60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts (Gewerbelärm)

heranzuziehen. Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Richt- oder Grenzwerte im Sinne des Immissionsschutzrechts, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. "Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen."⁵⁶ Ausreichender Schallschutz ist dabei eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse. Die o. g. Orientierungswerte sind dabei als eine Konkretisierung für Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.⁵⁷ Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes vorgesehen werden.

Umweltzustand bei Durchführung der Planung:

Verkehrslärm

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der bisherigen Betrachtungen lassen keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass sich der Straßenverkehrslärm der Straße "Johannishofer Weg" erheblich nachteilig auf das künftige sonstige Sondergebiet auswirken wird.

⁵⁴ "Von 22 Uhr bis 6 Uhr sind Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe zu stören geeignet sind.", § 10 Abs. 1 Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 18 des Gesetzes vom 8. Mai 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 8], S.17)

⁵⁵ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2023 und Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Juli 2023

⁵⁶ Pkt. 4.2 DIN 18005 Beiblatt 1: 2023-07

⁵⁷ Ebenda, Pkt. 4.3

Landwirtschaftlicher Gewerbelärm

Die Ergebnisse der Bestandsaufnahme und der bisherigen Betrachtungen lassen keine Anhaltspunkte dafür erkennen, dass sich der landwirtschaftliche Gewerbelärm erheblich nachteilig auf das künftige sonstige Sondergebiet auswirken wird.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind keine immissionsschutzrelevanten Wirkungen zu erwarten die dazu führen würden, dass der Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erheblich nachteilig beeinträchtigt wird.

II.3.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bauphase

Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten im zentralen und östlichen Teil des Plangebietes ist davon auszugehen, dass das landesrechtlich geschützte Bodendenkmal (siehe Kapitel II.2.2.1) betroffen sein wird und dass sämtliche Erdeingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut während der Betriebsphase sind nicht absehbar.

II.3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB werden als Belang die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes benannt, und zwar nach den Buchstaben a bis d der Nummer 7. "Damit wird berücksichtigt, dass sich die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzguts oder Umweltbelangs nicht vollständig erfassen lassen, weil sie Bestandteil eines komplexen Systems mit vielfältig wechselseitigen Abhängigkeiten sind. ... Für die Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass es nicht Aufgabe der Umweltprüfung sein kann, alle für die städtebauliche Planung überhaupt in Betracht kommenden Wechselwirkungen mit zu berücksichtigen. Wesentlich ist dabei, dass den Wechselwirkungen für die Zwecke der Bauleitplanung vor allem zusätzliche Gesichtspunkte in Bezug auf die Bewertung der Umweltauswirkungen entnommen werden können."⁵⁸ Folgt man Battis/Krautzberger/Löhr/Battis⁵⁹ bezieht sich die Prüfung der Wechselwirkungen dabei vorrangig auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen dabei bereits ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden unter Berücksichtigung dieses Wirkungsgefüges in den schutzgutbezogenen Einschätzungen dargelegt. Zusätzliche Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern sind bei Durchführung der Planung nicht absehbar.

II.3.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches besteht in diesem Zusammenhang auch die Pflicht, sich im Umweltbericht mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich auseinanderzusetzen und die geplanten Maßnahmen darzustellen. Insoweit sind an dieser Stelle die Maßnahmen zu beschreiben, mit

⁵⁸ EZBK/Söfker/Runkel, 150. EL Mai 2023, BauGB § 1 Rn. 156

⁵⁹ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 1 Rn. 64-70a

denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auf Grund des Bauleitplans zu erwarten sind, vermieden, verhindert, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Dabei beinhaltet diese Beschreibung die tatsächlich vorgesehenen Maßnahmen, was neben den durch Planfestsetzung sicherbaren Maßnahmen auch die Maßnahmen umfasst, die ggf. außerhalb dieses Bauleitplans gesichert werden sollen. "Es geht ausschließlich, dies aber notwendigerweise, um die Dokumentation dessen, was Ergebnis der planerischen Abwägung ist. Im Umweltbericht ist daher auch nicht auf den materiell-rechtlich gebotenen Umfang von Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzugehen. Dies ist Aufgabe der Abwägungsentscheidung der Gemeinde, der allerdings auch die Ergebnisse des Umweltberichts zugrunde liegen."⁶⁰

Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und der prognostischen Abschätzungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Abwägungsentscheidungen beinhaltet zum gegenwärtigen Stand der Planung die nachfolgende Beschreibung geplanter Maßnahmen die Themenbereiche Naturschutz, Mensch, Landschaft sowie Kulturgüter.

II.3.4.1 Naturschutz

Grundsatz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist bei planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft über deren Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Auseinandersetzung mit dieser "Eingriffsregelung" erfolgt hier auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. "Die Frage, ob ein Eingriff vorliegt und wie er fachlich einzuschätzen ist, ist nach dem BNatSchG als Fachgesetz zu entscheiden. Die Rechtsfolgen und den Vollzug der auf Grund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe regelt gem. § 18 BNatSchG dagegen das BauGB. Diese Sonderregelung rechtfertigt sich aus der Vorverlagerung der Entscheidung über Eingriffe auf die Bauleitplanung. Bauleitpläne selbst stellen keinen Eingriff im physischen Sinne dar, bereiten aber Eingriffe vor, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für die Vorhaben und damit die Eingriffe schaffen. Die Vorverlagerung der Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf das Bauleitplanverfahren soll vermeiden, dass die Prüfung der Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege nicht zwischen Bauleitplanung und Vorhaben-Genehmigung aufgespalten wird. Weiterhin soll die Prüfung auf der Ebene der Bauleitplanung deren Möglichkeiten nutzen, die Anliegen des § 15 BNatSchG⁶¹ effektiver zu verwirklichen, als dies im Rahmen der Vorhaben-Genehmigungsverfahren möglich wäre."⁶²

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten grünordnerischen Fachgutachtens⁶³. Dabei wurden im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens die zu erwartenden planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst sowie in Abhängigkeit der Art der Eingriffe erforderliche Maßnahmen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz vorgeschlagen. Im Rahmen der planerischen Abwägung erfolgte die Entscheidung, wie mit den Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren umzugehen ist. (siehe Kapitel IV.3 und IV.4)

Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen unter Beibehaltung der bisherigen grundsätzlichen Gliederung auf das Schutzgut bezogen beschrieben.

⁶⁰ EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 442-448

⁶¹ § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

⁶² Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1a Rn. 11-23

⁶³ Siehe GOF

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches

V1 Erhalt des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebietsteil und im Bereich der Hofzufahrt (Bebauungsplanfestsetzung)

Der einen nördlichen Teilbereich prägende bestehende Gehölzbestand sowie der Gehölzbestand östlich der Hofzufahrt stellen wertige Lebensräume für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar, deren Verlust durch eine künftige Überbauung verhindert werden soll. Dadurch kann ein planbedingter Eingriff in diesem Teil des Plangebietes vermieden und der Bestand der Gehölzvegetation gesichert werden.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan und durch Textfestsetzung (siehe Kapitel IV.1 und IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Der Erhalt des Gehölzbestandes beschränkt die Bebaubarkeit des Gesamtgrundstückes. Sowohl in der Bauphase als auch in der "Betriebsphase" des allgemeinen Wohngebietes bleibt die Funktion dieser Fläche als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten.

Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen (CEF)

Zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange im Rahmen der Umsetzung der Planung ergibt sich die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen (CEF-Maßnahmen)⁶⁴.

Vermeidungsmaßnahmen in diesem Sinne sind:

V2/CEF: Bei geplanten Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden ist vor Beginn der Baumaßnahme eine fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude im Plangebiet auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und/oder Niststätten von Gebäudebrütern durchzuführen.

Die Sicherung der Vermeidungsmaßnahme "V2/CEF" erfolgt mangels Eignung nicht als Festsetzung des Bebauungsplans (fehlender bodenrechtlicher Bezug) sondern als nichtnormativer Hinweis innerhalb der Textfestsetzungen und durch Aufnahme in die Nebenbestimmungen zum Bauantrag.

Bauphase und "Betriebsphase":

Die naturschutzfachliche Kontrolle ist ausschließlich in der Bauphase relevant, wozu hier auch die Phase der jeweiligen Bauvorbereitung zählt.

Maßnahmen zum Ausgleich in diesem Sinne sind:

A1/CEF: Ausgleich verloren gehender Nistplätze für Höhlenbrüter und von Fledermausquartieren durch Anbringen geeigneter Nistkästen an Altbäumen im Plangebiet in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 2:1).

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme "A1/CEF" erfolgt mangels Eignung nicht als Fest-

⁶⁴ CEF-Maßnahmen (measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places). Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. *Europäische Kommission*, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)

setzung des Bebauungsplans (fehlender bodenrechtlicher Bezug) sondern als nicht-normativer Hinweis innerhalb der Textfestsetzungen und durch Aufnahme in die Nebenbestimmungen zum Bauantrag.

Bauphase und "Betriebsphase":

Die Ausgleichsmaßnahme ist insbesondere in der Bauphase relevant, wozu hier auch die Phase der jeweiligen Bauvorbereitung zählt.

Schutzgüter Fläche und Boden

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches

Die geplante Maßnahme "V1" dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Boden. Auf den bepflanzten Flächen im Geltungsbereich werden die bestehenden Bodenstrukturen und -funktionen langfristig gesichert. Als zusätzliche Maßnahme ist eine nicht quantifizierbare Minderung der Versiegelung innerhalb des geplanten Sondergebietes zu erwarten.

V3 Einflussnahme auf die Flächenbefestigung und damit auf die Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen im sonstigen Sondergebiet und im Hofgarten (Bebauungsplanfestsetzung)

Zur Verminderung von Bodenversiegelungen wird für Wege, Zufahrten und Stellplatzflächen im sonstigen Sondergebiet und für zulässige Wege innerhalb der privaten Grünfläche "Hofgarten" die Verwendung versickerungsfähiger Flächenbefestigungen festgesetzt. Die Sicherung dieser Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung planbedingter Eingriffe erfolgt durch Textfestsetzung im Bebauungsplan (siehe Kapitel IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschätzt werden kann, wann erforderliche Wege, Zufahrten und Stellplätze errichtet werden, kann sich diese Maßnahme sowohl auf die Bauphase als auch auf die "Betriebsphase" auswirken.

Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

A2 Festsetzung einer Pflanzfläche für eine 3-reihige Heckenpflanzung an der südöstlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes (Bebauungsplanfestsetzung)

Die Festsetzung soll die Anlage einer flächigen Gehölzpflanzung sichern und der dauerhaften Extensivierung der Bodennutzung in diesem Bereich dienen. Sie stellt eine zulässige Maßnahmenalternative für den erforderlichen Ausgleich des planbedingten Eingriffs in das Schutzgut dar (siehe Kapitel II.3.3, hier: Bodenentsiegelung im Verhältnis 1:1) und soll sicherstellen, dass innerhalb des Plangebietes der erforderliche Ausgleich erfolgen kann. Die Sicherung der Maßnahme soll durch Bebauungsplanfestsetzung erfolgen (Planzeichnung und Textfestsetzung).

Für die Heckenpflanzung wird empfohlen, gebietsheimische Arten zu verwenden. Die Auflistung dieser Arten erfolgt als nichtnormativer Bestandteil der Textfestsetzungen.

Schutzgut Wasser

Die geplante Maßnahme "V3" dient auch der Vermeidung und Verminderung der nachteiligen Auswirkungen der Planung auf den Wasserhaushalt. Nach § 54 Abs. 4 des Brandenburgischen Wassergesetzes ist "soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen ... Niederschlagswasser zu versickern".

Versickerungsflächen für nicht belastetes Niederschlagswasser können bei nicht technischer Ausführung (Versickerung über die belebte Bodenschicht) innerhalb der nicht überbaubaren Flächen des Baugebietes und der privaten Grünflächen angelegt werden. Eine gesonderte Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich.

Schutzgüter Luft/Klima

Die geplanten Maßnahmen "V1" und "V3" dienen auch der Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen der zusätzlichen Versiegelung auf den Klimahaushalt und bewirken eine Verbesserung des örtlichen Kleinklimas.

Schutzgut Landschaft

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches

Die geplante Maßnahme "V1" dient auch der Vermeidung und Verminderung möglicher nachteiliger Auswirkungen künftiger Baumaßnahmen auf das Landschafts- und Ortsbild.

V4 Höhenbegrenzung baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet (Bebauungsplanfestsetzung)

Neben der planungsrechtlichen Erforderlichkeit einer Festsetzung der Höhe baulicher Anlagen als Bestimmungsfaktor für das künftige Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet dient die Höhenbegrenzung zusätzlich der Vermeidung und Verringerung möglicher Beeinträchtigungen auf das Orts- und Landschaftsbild, die im Zuge der Planumsetzung auftreten könnten.

V5 Überbaubare Grundstücksflächen/Baukörperausweisung im sonstigen Sondergebiet (Bebauungsplanfestsetzung)

Neben der mit der Baukörperausweisung verbundenen städtebaulichen und planungsrechtlichen Erforderlichkeit dieser Festsetzung als Bestimmungsfaktor für das künftige Maß der baulichen Nutzung im sonstigen Sondergebiet (konsequente Bestandsorientierung und Beschränkung der Überbaubarkeit mit Gebäuden im Baugebiet auf den gegenwärtigen Gebäudebestand) dient die Baukörperausweisung auch dem Erhalt und der Sicherung des städtebaulich prägenden Ensembles der Hofbebauung und stellt damit auch eine Maßnahme der Vermeidung und Verringerung möglicher Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes dar, die im Zuge der Planumsetzung auftreten könnten.

V6 Stellung baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet (Bebauungsplanfestsetzung)

Neben der grundsätzlich stadtgestalterischen/städtebaulichen Erforderlichkeit der Planfestsetzung zur Bestimmung der Gebäudeausrichtung durch die Angabe der Firstrichtung (Erhalt und Sicherung des Ensembles der Hofbebauung) erzeugt diese Festsetzung auch eine nachhaltige Wirkung auf das Landschafts- und Ortsbild und dient der Vermeidung und Verringerung möglicher Beeinträchtigungen dessen, die im Zuge der Planumsetzung auftreten könnten.

II.3.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung planbedingter Auswirkungen sind keine Maßnahmen erforderlich.

II.3.4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches

V7 Nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 20. Oktober 2022 liegt das Plangebiet innerhalb der Fläche des Bodendenkmals "bronzezeitliche Siedlung", das gemäß § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste des Landes Brandenburg als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nr. 140325 eingetragen ist (siehe auch Kapitel II.2.2.1). Unter Berücksichtigung § 9 Abs. 6 BauGB sollen u. a. Denkmäler nach Landesrecht "in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind." Diese Anforderung wird erfüllt.

Diese nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan stellt damit eine Maßnahme sowohl der Vermeidung als auch der Verhinderung und Verringerung einer Beeinträchtigung des Bodendenkmals bei künftigen Baumaßnahmen im Zusammenhang mit einer Bodeninanspruchnahme dar. Eine gesonderte Sicherung dieser Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung durch Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt auf Grund fehlender Rechtsermächtigung nicht.

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahme wirkt sich ausschließlich auf die Bauphase aus, da ggf. vor der Umsetzung der Planung archäologische Arbeiten erforderlich sind.

II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

"Die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung konzentriert sich schwerpunktmäßig auf Konzeptalternativen und gebietsbezogene Standortalternativen."⁶⁵

Von maßgeblicher inhaltlicher Relevanz bei der Suche und Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist im vorliegenden konkreten Fall die Tatsache, dass die Planung auf Grund der privaten Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer begonnen wurde und ausschließlich auf das bestehende Privateigentum der Hofanlage einschließlich Hofgarten gerichtet ist. Gebietsbezogene Standortalternativen schließen sich vor allem aufgrund der örtlichen Standortbezogenheit von vornherein aus. Hier ist durch das Eigentum eine konkrete Standortbezogenheit gegeben.

Konzeptalternativen zur Planung existieren unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation und der Entwicklungsvorstellungen der Planungsbegünstigten nicht. Auch die mit dem FNP bisher vorbereiteten Flächenentwicklungen (siehe hierzu Kapitel I.3.3) stellen damit keine Alternative zur vorliegenden Planung dar. Insofern ist das Konzept dieses Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Bei Durchführung der Planung wird es zur Entwicklung eines sonstigen Sondergebietes kommen, dass künftig dem Dauerwohnen und dem Ferienwohnen dienen soll. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen kann damit von vornherein ausgeschlossen werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch

⁶⁵ EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 449-468

schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

II.4 Zusätzliche Angaben

II.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet. Planspezifische Schwierigkeiten sind im Rahmen der Umweltprüfung oder bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht nicht aufgetreten.

II.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung und der bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung sowie aufgrund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen ergibt sich bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Flemsdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar an die nördliche Grenze des Johannishofer Weges, der als Gemeindestraße in diesem Bereich als Stichstraße endet. Die Entfernung des Johannishofes zum Ortszentrum (Kirche) beträgt ~ 800 m Luftlinie. Verbal beschrieben orientiert sich der Geltungsbereich der Planung an den vorhandenen Grundstückseinfriedungen des Johannishofes einschließlich des Hofgartens und der vorhandenen Hofzufahrt, beginnend am nördlichen Ende der Straße Johannishofer Weg. Er umfasst Teile der Flurstücke 13/2 (Flur 2) und 9/4 (Flur 3) der Gemarkung Flemsdorf. Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ~ 1,65 ha. Das gesamte Plangebiet liegt innerhalb einer weiträumigen und unbebauten, zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Fläche. Der Geltungsbereich der Planung besteht aus drei grundsätzlich unterschiedlichen Plangebietsteilen: dem Johannishof, als historisch entstandene Hofanlage, dem benachbarten "Hofgarten" und dem Bereich der Hofzufahrt. Während der Johannishof durch die historisch gewachsene Hofbebauung (ähnlich der eines Vierseithofes) geprägt ist, kennzeichnet den Hofgarten eine überwiegend kleingärtnerische Nutzung und eine Nutzung zu Erholungszwecken.

Die wichtigsten Ziele der Planung sind die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, welches der Bestandssicherung und der Nutzungsänderung der Hofstelle "Johannishof" dienen soll, die verbindliche Sicherung einer privaten Grünfläche, die als Hofgarten unmittelbar funktionell dem Johannishof zugeordnet ist und die verbindliche Sicherung der Hofzufahrt. Dabei sollen sich die Planfestsetzungen direkt an der Bestandssituation orientieren, den historisch gewachsenen Gebäudebestand des Johannishofes sichern, die grundsätzliche Bebauungsstruktur des Johannishofes erhalten und als "Obergrenze" der künftigen baulichen Zulässigkeit festsetzen. Zulässige Nutzungen im sonstigen Sondergebiet sind höchstens zwei private Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung wurde im Zusammenhang mit der Umweltprüfung ein grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt. Im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens wurden insbesondere die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Für die Belange des Artenschutzes wurde eine Potentialabschätzung durchgeführt. Danach können im Plangebiet aufgrund des Angebots an Gebäudequartieren und Höhlen bzw. Stammrissen im angrenzenden Altbaumbestand sowie aufgrund des Struktureichtums, insbesondere in der westlichen Gartenfläche, Vorkommen einzelner geschützter Arten (wie z. B. Fledermäuse, Reptilien im Bereich des Gartens, einzelne Brutvögel) nicht ausgeschlossen werden.

Grundsätzliche Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ~ 16.522 qm. Die grundlegende Bestandsorientierung der Planung ist dabei von besonderer Bedeutung für die Flächenbilanz, da Flächenfestsetzungen erfolgen, die sich am baulichen und am strukturellen Bestand im Bereich des Johannishofes orientieren. Insofern sollen:

- ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" und einer Flächengröße von ~ 10.611 qm,
- private Grünflächen mit einer Flächengröße von insgesamt ~ 5.083 qm und
- eine Verkehrsfläche mit einer Flächengröße von ~ 448 qm

festgesetzt werden. Auf die nachrichtliche Übernahme einer ~ 380 qm großen Waldfläche wird aus Gründen der Vollständigkeit der Beschreibung hingewiesen. Eine Auswirkung auf die eingriffsorientierte Flächenbilanzierung ergibt sich daraus nicht.

Auswirkungen der Planung

Bei Durchführung der Planung ergeben sich folgende schutzgutbezogene Auswirkungen:

- Pflanzen und Tiere

Mit Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit einem kleinflächigen Verlust brach liegender Wiesenflächen zu rechnen. Erhaltenswerter geschützter Baumbestand soll durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert werden. Für alle geschützten Arten, die ein mögliches Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen könnten, sind die Auswirkungen durch die Beschränkung der baulichen Entwicklung auf den Bestand unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

- Fläche und Boden
Die Flächenfestsetzungen entsprechen quantitativ grundsätzlich ihrer derzeitigen Nutzung, so dass bei Durchführung der Planung keine grundsätzliche neue Flächeninanspruchnahme erfolgt. Es ist absehbar, dass voraussichtlich ~ 101 qm des Bodens im Plangebiet/Baugebiet zusätzlich gegenüber dem derzeitigen Bestand überbaut werden dürfen und damit als Boden verloren gehen können (Bodenverlust als Auswirkung der Planung). Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen, wodurch ein Kompensationserfordernis für 101 qm Bodenfläche entsteht.
- Wasser
Bei Durchführung der Planung geht die Funktion zur Grundwasserneubildung auf einer Fläche von zusätzlich ~ 101 qm verloren. Unter Berücksichtigung geltender landesrechtlicher Regelungen ist der Verlust von ~ 101 qm potenzieller Versickerungsfläche nicht als erhebliche Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten, da ausreichende Möglichkeiten bestehen, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickern kann.
- Klima/Luft
Erhebliche Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebiets und auf die Schutzgüter Luft/Klima sind nicht zu erwarten.
- Landschaft
Bei Durchführung der Planung ist nicht zu erwarten, dass sich das Bild der Landschaft erheblich nachteilig verändern wird. Mit der Umnutzung des Johannishofes für Ferienwohn- und Dauerwohnzwecke kann angenommen werden, dass das innere "Ortsbild" des Hofes aufgewertet wird und eine neue städtebauliche Qualität erreicht. Sofern diese visuelle und funktionelle Aufwertung des Johannishofes auch bedeutsam im Landschaftsbild wahrgenommen wird, ist damit auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden. Der Erhalt zweier zusammenhängender Baumgruppierungen innerhalb des Plangebietes sollte sich aufwertend auf das Landschaftsbild auswirken.
- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Bei Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten. Ebenso sind keine immissionsschutzrelevanten Wirkungen zu erwarten die dazu führen würden, dass der Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches erheblich nachteilig beeinträchtigt wird.
- Kultur- und sonstige Sachgüter
Im Zusammenhang mit Bodenarbeiten im zentralen und östlichen Teil des Plangebietes ist davon auszugehen, dass das landesrechtlich geschützte Bodendenkmal betroffen sein wird und dass sämtliche Erdeingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung

Unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsgerüsts der Planung sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Erhalt des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebietsteil und im Bereich der Hofzufahrt
- Durchführung fachgutachterlicher Kontrollen vor Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und/oder Niststätten von Gebäudebrütern
- Einflussnahme auf die Flächenbefestigung und damit auf die Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen im sonstigen Sondergebiet und im Hofgarten

- Höhenbegrenzung baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet
- Beschränkung der überbaubaren Grundstücksflächen/Baukörperausweisungen im sonstigen Sondergebiet
- Stellung baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet

Als Ausgleichsmaßnahmen sind geplant:

- Ausgleich an Nistplätzen für Höhlenbrüter und von Fledermausquartieren durch Anbringen geeigneter Nistkästen an Altbäumen im Plangebiet in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 2:1), sofern diese verloren gehen
- Festsetzung einer Pflanzfläche für eine 3-reihige Heckenpflanzung an der südöstlichen Grenze des sonstigen Sondergebietes

Anderweitige Planungsmöglichkeiten

Von entscheidender inhaltlicher Relevanz bei der Suche und Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist im vorliegenden konkreten Fall die Tatsache, dass die Planung auf Grund der privaten Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer initiiert wurde und ausschließlich auf das bestehende Privateigentum der Hofanlage einschließlich Hofgarten gerichtet ist. Gebietsbezogene Standortalternativen schließen sich vor allem aufgrund der örtlichen Standortbezogenheit von vornherein aus. Hier ist durch das Eigentum eine konkrete Standortbezogenheit gegeben. Konzeptalternativen zur Planung existieren unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation und der Entwicklungsvorstellungen der Planungsbegünstigten nicht. Die mit dem FNP bisher vorbereitete Flächenentwicklung (Fläche für Landwirtschaft) stellt damit keine Alternative zur vorliegenden Planänderung dar. Insofern ist das Konzept dieser Planung unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Bei Durchführung der Planung wird ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen", eine private Grünfläche und die Hofzufahrt als Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung verbindlich gesichert. Die Umsetzung dieser Planung lassen keine Vorhaben erwarten, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern mit Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Zusätzliche Angaben

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet, planspezifische Schwierigkeiten sind im Rahmen der Umweltprüfung oder bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht nicht aufgetreten. Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung und der bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung sowie auf Grund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen ergibt sich bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht sind nicht aufgetreten.

Fazit

Die voraussichtlich absehbaren, planbedingten Umweltauswirkungen können ermittelt und beurteilt werden, ihre Wirkung kann vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden und es ist letztendlich festzustellen, dass von der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens und eine Umsetzung der Planung unmöglich machen.

III Planungskonzept

III.1 Ziel und Zweck der Planung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt

Die Ziele der Planung sind die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, welches der Bestandsicherung und der Nutzungsänderung der Hofstelle "Johannishof" dienen soll, die verbindliche Sicherung einer privaten Gartenfläche und die verbindliche Sicherung der Hofzufahrt zum Johannishof. Wesentliches Merkmal der städtebaulichen Planung ist dabei die konsequente Orientierung an der bestehenden baulichen Struktur des Johannishofes einschließlich seiner Zufahrt. Damit wird sich das künftige Baugebiet von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO wesentlich unterscheiden, was Anlass dafür ist, ein sonstiges Sondergebiet nach § 11 der BauNVO festzusetzen. Da für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung festzusetzen sind⁶⁶, bestehen die Grundzüge der Planung (das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild) darin, den erforderlichen, planungsrechtlich verbindlichen Rahmen dafür festzusetzen, dass mit Inkrafttreten des Bebauungsplans innerhalb des Baugebietes die Zulässigkeit von zwei privaten Ferienwohnungen und einer Dauerwohnung nach den Inhalten dieses Bebauungsplans beurteilt werden kann. Bestandteil der Grundzüge der Planung sind darüber hinaus die verbindliche Sicherung der Zulässigkeit gärtnerischer Nutzungen auf der an das Baugebiet angrenzenden Grünfläche und die verbindliche Sicherung einer Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung, die der Erschließung des Johannishofes dient (Hofzufahrt).

Darüber hinaus gehören zu den Grundzügen der Planung die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und, sofern erforderlich, die Festsetzung von Maßnahmen, die aufgrund der planbedingten Umweltauswirkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.

Wesentlicher Planinhalt

Die Grundzüge der Planung bestimmende, wesentliche Planinhalte sind:

- die Festsetzung des Bereichs der bestehenden ehemaligen Hofstelle "Johannishof" als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen",
- die Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Wohngebäude",
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung innerhalb des Baugebietes durch eine Grundflächenzahl und durch die zulässige Höhe baulicher Anlagen,
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- Festsetzungen zur Anordnung der Baukörper im Baugebiet,
- die Festsetzung der bestehenden gärtnerisch genutzten Fläche als private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hofgarten",
- die Festsetzung bestehender Grünflächen als private Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün"
- die Festsetzung einer Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hofzufahrt",
- Festsetzungen, die aufgrund sonstiger Ergebnisse der Umweltprüfung erforderlich und im Bebauungsplan zulässig sind und
- Textfestsetzungen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot der Bauleitplanung:

"Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln." (§ 8 Abs. 2 BauGB)

Die vergleichende Betrachtung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (siehe hierzu Kapitel I.3.3) mit den o. g. Planungszielen macht deutlich, dass die Entwickelbarkeit des

⁶⁶ Siehe hierzu § 11 Abs. 2 BauNVO

Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP nicht gegeben ist. Bezogen auf die Flächen-
darstellungen des FNP stellt sich die Entwickelbarkeit wie folgt dar:

Fläche für Landwirtschaft

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den Geltungsbereich des Bebauungsplans (nach sei-
ner allgemeinen Art der Bodennutzung) als Fläche für Landwirtschaft dar und damit als eine Flä-
che, die mit der Flächennutzungsplanung nicht für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden soll.
Aufgrund dieser FNP-Darstellung ist die geplante Festsetzung eines Baugebietes in Form eines
sonstigen Sondergebietes nicht im Sinne § 8 Abs. 2 des BauGB aus dem FNP entwickelbar.

Planeintragung "BlmSchG Nutzung"

Im Bereich des Johannishofes enthält der FNP die Eintragung "BlmSchG Nutzung". Eine Zei-
chenerklärung 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 Ent-
flechtung sich beeinträchtigender Nutzungen wird der Bereich um Johannishof nördlich des Haus-
sees nicht mehr als Gewerbe- und Industriestandort dargestellt, sondern lediglich als zulässige
Nutzung nach BlmSchG im Außenbereich." (Siehe hierzu auch Abbildung 7) Nähere inhaltliche
Erläuterungen oder Hinweise auf die sich mit der Planeintragung verbindende, vorbereitende
städtebauliche Planungsabsicht fehlen.

Erforderlichkeit der FNP-Änderung

Städtebauliche Erforderlichkeit

Am 22. Juni 2022 fasste die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder den Beschluss, für
den Bereich der ehemaligen landwirtschaftlichen Hofstelle "Johannishof" einen Bebauungsplan
aufzustellen, dessen allgemeines Planungsziel u. a. darin bestehen soll, ein sonstiges Sonder-
gebiet verbindlich zu sichern, das dem Wohnen und der Ferienwohnungsnutzung/Fremdenber-
herbergung dienen soll. Damit wurde ein neues städtebauliches Entwicklungsziel für den Johan-
nishof formuliert, das eine Abkehr von der bisherigen vorbereitenden städtebaulichen Entwick-
lungsplanung für den Bereich des Johannishofes darstellt. Diese Neuformulierung der künftigen
städtebaulichen Entwicklungsplanung begründet das städtebauliche Erfordernis, den wirksamen
FNP zu ändern.

Weitere Detaillierungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit der FNP-Änderung ergeben sich aus
der städtebaulichen Erforderlichkeit des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (siehe hierzu Ka-
pitel I.1) und aus den Darlegungen der Begründung zum parallel verlaufenden FNP-Änderungs-
verfahren.

Bauplanungsrechtliche Erforderlichkeit

Die geplante Festsetzung eines Baugebietes (hier: eines sonstigen Sondergebietes für Ferien-
wohnen und Dauerwohnen) ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens aus dem wirksamen
FNP bauplanungsrechtlich weder aus der Darstellung "Fläche für Landwirtschaft" noch aus der
Planeintragung "BlmSchG Nutzung" entwickelbar. Gründe für diese fehlende Entwickelbarkeit
sind insbesondere:

- Die Darstellung einer Landwirtschaftsfläche, die den Grundsätzen der städtebaulichen Pla-
nung folgend als Art der Bodennutzung eine landwirtschaftliche Nutzung als beabsichtigte
städtebauliche Entwicklung vorbereitet und damit eine Flächennutzung, die nicht für eine Be-
bauung im Sinne § 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB⁶⁷ vorgesehen ist.

⁶⁷ "Im Flächennutzungsplan können insbesondere dargestellt werden:

1. die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen),

- Die Planeintragung "BlmSchG Nutzung" die trotz fehlender Zeichenerklärung suggeriert, dass im Bereich des Johannishofes eine Art der Bodennutzung vorbereitet wird, die im unmittelbaren Zusammenhang mit den Grundsätzen des Bundesimmissionsschutzgesetzes steht.

Diese bauplanungsrechtliche Situation und die mit der Aufstellung des Bebauungsplans verbundenen neuen städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich der Planung machen es erforderlich, den FNP auch aus planungsrechtlichen Gründen zu ändern.

Weitere Detaillierungen zur städtebaulichen Erforderlichkeit der FNP-Änderung ergeben sich aus der städtebaulichen Erforderlichkeit des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens (siehe hierzu Kapitel I.1) und aus den Darlegungen der Begründung zum parallel verlaufenden FNP-Änderungsverfahren.

FNP-Änderung im "Parallelverfahren"

Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung wurde bereits in der Begründung zum o. g. Aufstellungsbeschluss unter Hinweis auf das "Parallelverfahren" formuliert. Mit Amtsblattveröffentlichung vom 29. März 2023 und Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zur Änderung des FNP im Zeitraum vom 20. April 2023 bis einschließlich 26. Mai 2023 wurde das entsprechende Änderungsverfahren begonnen. Damit soll der FNP im sogenannten "Parallelverfahren" nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden.

Da sich das FNP-Änderungsverfahren inhaltlich an den Planungsintentionen dieses Bebauungsplans orientieren wird, ist zu erwarten, dass dieser Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, wodurch dem Entwicklungsgebot der Bauleitplanung (s. o.) entsprochen wird.

Eine weitere vertiefende fachliche Auseinandersetzung mit den Darstellungen des FNP erfolgt im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens.

IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)

IV.1 Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)

Art der Nutzung: Sonstiges Sondergebiet

Begründung:

Bei der plangrafischen Festsetzung des geplanten Baugebietes "sonstiges Sondergebiet" beschränkt sich die Stadt Schwedt/Oder auf die bereits im Bestand bebaute Gesamfläche der ehemaligen Hofstelle des Johannishofes. Sie greift den mit dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans initiierten, grundsätzlich neuen, städtebaulichen Planungsansatz zur künftigen Umnutzung des Johannishofes auf und legt graphisch die planungsrechtlichen Grundlagen dafür, dass diese städtebauliche Umnutzung auch erfolgen kann. Die bewusste Beschränkung der geplanten Baugebietsausdehnung auf den vorhandenen baulichen Bestand und die vorhandene Hofstruktur folgt dabei dem Grundsatz einer städtebaulichen Planung mit einer deutlichen Bestandsorientierung und -erhaltung. Eine Ausdehnung der baulichen Nutzung über den Bestand des Johannishofes hinaus soll damit grundsätzlich ausgeschlossen werden.

nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) sowie nach dem allgemeinen Maß der baulichen Nutzung; ..." (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)

Die Planfestsetzung erfolgt durch die farbige Flächenfüllung "Orange mittel" gemäß der PlanZV⁶⁸ und Eintragung der Buchstabenkombination "SO FD" (sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen).

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgen Textfestsetzungen, die die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung beinhalten und näher bestimmen. (siehe Kapitel IV.2).

Art der Nutzung: Private Grünflächen

Begründung:

Vergleichbar den Planungsabsichten bei der graphischen Abgrenzung des Gebiets, das für zukünftige Bauvorhaben vorgesehen ist (sonstiges Sondergebiet), wird auch bei der Abgrenzung der privaten Grünflächen eine grundsätzliche Begrenzung auf die vorhandene Gartenfläche und die bestehenden Grünflächen im Randbereich der Zufahrtsstraße vorgenommen. Anders als beim o. g. Baugebiet dargelegt, dient die beabsichtigte Flächenfestsetzung der privaten Grünfläche jedoch nicht deren künftiger städtebaulicher Umnutzung, sondern dem städtebaulichen Erhalt und der planungsrechtlichen Sicherung dieser, historisch entstandenen und seit vielen Jahrzehnten gärtnerisch genutzten Fläche (siehe auch Kapitel I.2) und der Sicherung von Grünflächenbestandteilen beidseitig der Hofzufahrt.

Die Planfestsetzung erfolgt durch die farbige Flächenfüllung "Grün mittel" gemäß der PlanZV und Eintragung der Buchstabenkombination "PG" (private Grünfläche). Die Festsetzung als private Flächen greift dabei auch deren historische Entwicklung auf, soll aber vor allem zum Ausdruck bringen, dass auch deren künftige Nutzung ausschließlich zu privaten Zwecken zulässig ist und dass diese Flächen der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein sollen.

Zweckbestimmung "Hofgarten"

Mit der zusätzlichen Planeintragung "Hofgarten" wird die Zweckbestimmung weiter konkretisiert und es soll damit zum Ausdruck gebracht werden, dass die Nutzung dieser Fläche funktionell unmittelbar mit der Nutzung des Johannishofes verbunden sein soll. Auch übernimmt diese funktionelle Zuordnung eine städtebauliche Funktion, indem sie die ortsbildprägende Wirkung dieser Grünfläche bestimmt. Darüber hinaus dient die nähere Zweckbestimmung als Basis ergänzender Textfestsetzungen, die die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung weiter konkretisieren. (siehe Kapitel IV.2).

Zweckbestimmung "PG^B" ("Begleitgrün")

Auch die Angabe der besonderen Zweckbestimmung "Begleitgrün" soll neben der künftigen Nutzung dieser privaten Grünflächen als (allgemeine) begrünte Flächen deren spezifische Nutzungsform konkretisieren und zum Ausdruck bringen, dass diese Flächenanteile innerhalb des Geltungsbereiches der Planung der Hofzufahrt als begleitender "grüner" Bereich zugeordnet sind.

Art der Nutzung: Private Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung "Hofzufahrt"

Begründung:

Mit dieser plangrafischen Festsetzung der Verkehrsfläche werden zwei grundsätzliche städtebauliche Ziele verfolgt:

- (A) Sicherung der Erschließung durch Festsetzung einer erforderlichen Flächengröße
Die Basis der Plangrafik bildet auch bei dieser Festsetzung die bestehende Situation, hier die Situation der Hofzufahrt beginnend im Bereich der Wohnhäuser Johannishof 2 und 3 und endend am Hoftor. Bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses wurde die Hofzufahrt

⁶⁸ 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 (PlanZV)

in den Geltungsbereich der Planung einbezogen. Die mit dem Entwurf vorliegende Plangrafik "füllt" mit der planungsrechtlichen Festsetzung dieser Fläche den für die Hofzufahrt erforderlichen Teil des Geltungsbereiches mit dem zweckentsprechendem städtebaulichen Planungsinhalt. Da die gesamte Hofzufahrt bisher planungsrechtlich dem Außenbereich nach § 35 BauGB zuzuordnen ist, dient die Einbeziehung der Hofzufahrt in den Geltungsbereich der Planung deren künftiger eindeutiger planungsrechtlicher Zuordnung zu § 30 BauGB⁶⁹ und damit der Sicherung der grundsätzlichen Zulässigkeit dieser Verkehrsfläche sowie der Zulässigkeit ggf. erforderlicher Umbau- und Instandsetzungsmaßnahmen im Bereich der Hofzufahrt.

Unter dem Hintergrund der bestandsorientierten Planung und deren Erforderlichkeit wurde die Flächenumgrenzung auf den aktuellen Bestand der Fahrspur beschränkt.

(B) Sicherung der Erschließung durch Anschluss an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche

Die südliche Ausdehnung der privaten Verkehrsfläche führt bis in den Bereich, in dem die öffentliche Verkehrsfläche der Gemeindestraße "Johannishofer Weg" endet, so dass planungsrechtlich der Anschluss an die nächstgelegene öffentliche Verkehrsfläche gesichert werden kann. Dieser Anschluss an die öffentliche Straßenverkehrsfläche wird durch eine Textfestsetzung ergänzt. Die Planeintragungen der Eckpunkte "S-I" und "S-II" bilden dafür die Grundlage (siehe Kapitel IV.2).

Die Festsetzung als private Verkehrsfläche ist unter Berücksichtigung der betroffenen privaten Eigentümerschaften erforderlich, um von vornherein sicher zu stellen, dass auf dieser Fläche kein öffentlicher Verkehr stattfinden soll. Die öffentliche Erschließung der Grundstücke Johannishof 2 und Johannishof 3 ist von dieser "Privatfestsetzung" nicht betroffen, da deren Verkehrserschließung über den Johannishofer Weg gesichert ist.

Besondere Zweckbestimmung "Hofzufahrt"

Die v. g. Gründe A und B machen zugleich deutlich, dass die zur Festsetzung vorgesehene Verkehrsfläche die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung erfordert. Diese Verkehrsfläche soll einerseits in ihrer Funktion ausschließlich als Zu- und Abfahrt zum Johannishof beschränkt werden und andererseits den Anschluss des Johannishofes an die öffentliche Verkehrsfläche herstellen. Damit unterscheidet sie sich in ihrer besonderen (beschränkten) Funktion vom Allgemeinverständnis einer Verkehrsfläche. Dies macht die Festsetzung einer besonderen Zweckbestimmung erforderlich.

"Die 'besondere Zweckbestimmung' von Verkehrsflächen ergibt sich vor allem aus einer besonderen Nutzungsart einer Verkehrsfläche oder einem besonderen Benutzungszweck, dem die Verkehrsfläche unterliegen soll, wie die in Nr. 11 (BauGB/d. A.) genannten Beispiele deutlich machen. Dies schließt einen beschränkten Nutzungszweck einer Verkehrsfläche ebenso ein wie einen zeitlichen Nutzungsausschluss einer Verkehrsfläche für bestimmte Zwecke."⁷⁰

Private Verkehrsfläche

Diese Festsetzung ist erforderlich, um deutlich zu machen, dass diese Verkehrsfläche ausschließlich privaten Zwecken dienen soll, dass diese Fläche der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein soll und dass auf dieser Fläche öffentlicher Verkehr ausgeschlossen sein soll.

Flächenüberlagerungen mit der Zweckbestimmung "Erhaltungsfläche"

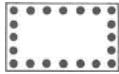
Begründung:

Sowohl innerhalb des sonstigen Sondergebietes als auch innerhalb der östlich der Hofzufahrt

⁶⁹ § 30 BauGB: Zulässigkeit von Vorhaben im Geltungsbereich eines Bebauungsplans

⁷⁰ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 152. EL Oktober 2023, BauGB § 9 Rn. 103-107a

festgesetzten privaten Grünfläche werden Teilflächen durch eine Randsignatur umgrenzt, die der Erhaltung des Gehölzbestandes dienen sollen. Diese Gehölzbestände haben eine besondere Bedeutung als Natur- und Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und sollen deshalb erhalten bleiben. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 13.3 der Anlage zur PlanZV⁷¹:



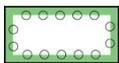
Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgen Textfestsetzungen zur näheren Bestimmung dieser Erhaltungsflächen (siehe Kapitel IV.2).

Flächenüberlagerungen mit der Zweckbestimmung "Pflanzfläche"

Begründung:

Innerhalb des sonstiges Sondergebietes erfolgt die Festsetzung einer ~ 200 qm großen Fläche, auf der eine dreireihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen ist. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 13.1 der Anlage zur PlanZV:



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begründung:

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Ausgleichsansprüchen, die auf Grund der planbedingten naturschutzfachlichen Eingriffe bestehen. Die Dimensionierung der Flächenabgrenzung greift die Empfehlungen des grünordnerischen Fachbeitrages auf und soll sicherstellen, dass ausreichende Aufwuchsmöglichkeiten bestehen und dass die Hecke künftig eine Raumwirkung erzeugt.

Gemäß den Grundsätzen der HVE⁷² ist neben der vorzugsweisen Entsiegelung bisher überbauter Flächen (Kompensationsverhältnis hier: 1:1) als Kompensationsmaßnahme für Böden allgemeiner Funktionsausprägung (wie im Bereich des Johannishofes) auch eine Gehölzpflanzung (minimal 3-reihig oder 5 m breit, Mindestfläche 100 qm) mit dem Faktor 2,0 zulässig. Insofern kann mit der Flächenausdehnung der Pflanzfläche von ~ 200 qm und der damit verbundenen dauerhaften Extensivierung der Bodennutzung diesem Faktor und damit auch dem Ausgleichserfordernis entsprochen werden. Darüber hinaus dient die Lage der geplanten Heckenpflanzung auch "Eingrünung" der Randbereiche des Baugebietes und lässt eine Aufwertung des Landschafts- und Naturraums insgesamt erwarten.

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgen Textfestsetzungen zur näheren Bestimmung dieser Pflanzfläche (siehe Kapitel IV.2).

Maß der baulichen Nutzung/Grundflächenzahl (GRZ)

Grundsatz

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gehören zu den bauplanungsrechtlichen Vorschriften, die ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mindestens enthalten muss, um für seinen Geltungsbereich als sogenannter "qualifizierter Bebauungsplan" die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend zu regeln. Gemäß der BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der

⁷¹ 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, Anlage

⁷² Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), S. 33 ff., Potsdam, 2009

- Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.⁷³

Während damit die Möglichkeiten aufgelistet werden, durch welche Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bestimmt werden kann, regelt § 16 Abs. 3 dieser Verordnung verpflichtend:

"Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können."

Diesen verpflichtenden Grundsätzen von Mindestfestsetzungen Rechnung tragend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Höhe baulicher Anlagen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ...") werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Unter Berücksichtigung dieser bauleitplanerischen Zweckbestimmung dient die GRZ als Maß der baulichen Nutzung dem kontrollierten und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Infolgedessen soll eine Grundflächenzahl im Bebauungsplan festgelegt werden. Diese Festsetzung erfolgt als Eintragung in die Planzeichnung.

Planzeichnung: GRZ 0,1

Die Festsetzung der GRZ erfolgt innerhalb der Planzeichnung durch die Zahlenangabe 0,1.

Begründung:

Grundsätzlich wird für sonstige Sondergebiete in § 17 BauNVO als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung u. a. eine GRZ von 0,8 benannt. Daraus ergäbe sich eine generell zulässige Grundstücksüberbauung von 80 %.

Im besonderen Fall der vorliegenden Planung erfolgt jedoch die Bestimmung des Maßes, in dessen Umfang das Baugrundstück (hier: der Johannishof) künftig überbaut werden darf, unter besonderer Berücksichtigung der Planungsgrundsätze Bestandsorientierung und Bestandserhaltung. Die Ermittlung der Größe der Grundfläche, die je Quadratmeter Grundstücksfläche in Umsetzung der Planung zulässig sein soll (GRZ), erfolgte deswegen in zwei Phasen:

(A) Bestandsermittlung

In dieser Phase erfolgte die möglichst exakte Ermittlung der Grundfläche innerhalb des sonstigen Sondergebietes, die zum Zeitpunkt der Planerarbeitung tatsächlich durch bauliche Anlagen überdeckt ist.

Hierbei sind die Regelungen des § 19 der BauNVO zu berücksichtigen. Im Rahmen der Bestandsermittlung erfolgten Vor-Ort-Begehungen, eine manuelle Luftbildauswertung und die manuelle Auswertung der Plangrundlage des ÖbVI. Die Ermittlungsergebnisse lassen für das Baugebiet zwei wesentliche Erkenntnisse zu:

⁷³ § 16 Abs. 2 BauNVO

"Grundflächenzahlen" im Bestand auf der Grundlage des Gebäudebestandes

INFORMATIV:

Innerhalb des künftigen Sondergebietes sind ~ 14 % der Grundstücksfläche durch Gebäude überdeckt. Dabei handelt es sich um das ehemalige Wirtschafts- und Wohngebäude (ehemalige "Betreiberwohnung"), die Tabakscheune, die Feldsteinscheune und das ehemalige sog. "Waschhaus". Diese baulichen Anlagen überdecken im Bestand eine Fläche von ~ 1.515 qm. Rechnerisch entspricht dieser Wert einer GRZ von ~ 0,14.

"Haupthaus"

In Anbetracht der Tatsache, dass es sich jedoch lediglich beim ehemaligen Wirtschafts- und Wohngebäude um eine derartige bauliche Anlage handelt, die bei der Ermittlung der zulässigen Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO maßgeblich ist (die anderen drei o. g. Gebäude sind Nebenanlagen), ergibt sich ein rechnerischer GRZ-Wert von ~ 0,07.

Sonstige Nebengebäude

Die sonstigen Nebengebäude umfassen eine Gesamtfläche von ~ 780 qm innerhalb des Johannishofes.

"Grundfläche" im Bestand auf der Grundlage der sonstiger Nebenanlagen

Die tatsächliche Überbauung des geplanten Sondergebietes wird neben der Überbauung mit Gebäuden durch einen relativ hohen Anteil an sonstigen Nebenanlagen geprägt, bestehend u. a. aus Stellplätzen mit ihren Zufahrten, sonstige Schuppen und Überdachungen, sonstige Pflasterflächen und befestigten Flächen und weitere untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen, die dem Nutzungszweck des Johannishofes selbst dienen (wie z. B. die der Versorgung des Johannishofes mit Elektrizität, Gas, Wärme und Wasser sowie zur Ableitung von Abwasser dienenden Nebenanlagen). Hinzu kommen außerdem bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche (regelmäßig Nebenanlagen), durch die das Baugebiet lediglich unterbaut ist, die jedoch in die Ermittlung der Grundfläche einzubeziehen sind. Die hierzu durchgeführte Bestandsanalyse erbrachte eine Gesamtfläche von ~ 2.098 qm, die durch diese baulichen Anlagen "überdeckt" ist.

Insgesamt ergab die Bestandsanalyse, dass das geplante Sondergebiet im Bestand zusätzlich zur Grundfläche des Haupthauses mit einer Fläche von ~ 2.878 qm oberhalb und unterhalb der Geländeoberfläche "überbaut" ist.

(B) Erforderliche Festsetzung der GRZ

Resultierend aus den durchgeführten Flächenermittlungen erfolgt die Ermittlung der GRZ-Festsetzung

Dabei ist jedoch auf die besondere bauliche Situation im Bestand zu reagieren und auf die geplanten zulässigen Nutzungen. Zusätzlich sind die Regelungen der BauNVO zu berücksichtigen. Folgende Planungsansätze liegen der Ermittlung des Maßes der Nutzung zugrunde:

(1) GRZ nach § 19 Abs. 2 BauNVO

Künftig sollen im sonstigen Sondergebiet zwei Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung zulässig sein. Diese Nutzungen sollen (den Planungen der Planungsbegünstigten folgend) durch Umnutzung des bisherigen Haupthauses realisiert werden. Da ausschließlich diese Nutzungen als sog. Hauptnutzungsart realisiert werden sollen, wird die Grundfläche dieses Wirtschaftsgebäudes der Berechnung der GRZ zu Grunde gelegt. Aufgrund der bestehenden Grundfläche von ~ 750 qm ergibt sich eine rechnerische GRZ von ~ 0,07.

Dieser aus dem Bestand des Haupthauses rechnerisch ermittelte GRZ-Wert wird unter Berücksichtigung potenzieller Ermittlungungenauigkeiten und des Einräumens eines praxistauglichen baulichen Entwicklungsspielraumes als Grundflächenzahl GRZ 0,1 im Plan festgesetzt. In Umsetzung dieser Festsetzung ergibt sich eine künftige überbaubare Fläche im Baugebiet von

~ 1.060 qm, innerhalb derer der bauliche Umgang mit dem Haupthaus möglich ist und die gleichzeitig einen geringfügigen, substanzbedingten Entwicklungsspielraum bietet.

Im Ergebnis der bisherigen Planungen ergibt sich die Erforderlichkeit der Festsetzung einer GRZ von 0,1.

(2) Überschreitungsmöglichkeit der GRZ nach § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO

Die zulässige Überschreitung im Sinne § 19 Abs. 4 BauNVO wird durch Textfestsetzungen näher bestimmt (siehe Kapitel IV.2).

Maß der baulichen Nutzung/Höhe baulicher Anlagen als Höchstmaß

Planzeichnung: FH = xx m

Die Festsetzung der zulässigen Höhe baulicher Anlagen erfolgt in der Planzeichnung als Höchstwert durch Angabe einer Firsthöhe (FH) und einer Meterzahl (xx m). Dabei dient das amtliche Höhensystem DHHN2016⁷⁴ als Bezugspunkt.

Begründung:

Die Festsetzung des Höchstmaßes der Höhe baulicher Anlagen dient der Sicherung einer insgesamt qualifizierten Bestimmung des Maßes der künftigen baulichen Nutzung⁷⁵ innerhalb des sonstigen Sondergebietes. Die Höhenangaben orientieren sich dabei grundsätzlich an der Plangrundlage und den darin festgestellten Firsthöhen. Mit der Festsetzung der bestehenden Gebäudehöhen als Höchstmaß der künftigen baulichen Entwicklung wird der Planungsgrundsatz der Bestandssicherung umgesetzt.

Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächenanteile werden in der Planzeichnung durch eine sog. "Baukörperausweisung" festgesetzt.

Begründung:

Grundsatz

Der durch eine konsequente und deutliche Bestandsorientierung und -erhaltung geprägte und dieser Planung zugrunde liegende städtebauliche Planungsgrundsatz macht es erforderlich, die bestehende ortsbildprägende Bebauungsstruktur des Johannishofes, die vergleichbar mit der eines Vierseithofes ist, durch entsprechende Planfestsetzungen zu sichern. Dies erfolgt durch die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche, innerhalb derer das zulässige Maß der baulichen Nutzung generell realisiert werden darf. Dabei sollen sowohl die Gebäudeanordnung als auch deren Grundfläche so festgesetzt werden, dass Maßstabsveränderungen, insbesondere Ausdehnungen, nicht zulässig sind. Der baustrukturellen Besonderheit des Johannishofes soll dabei in geeigneter Weise entsprochen werden.

Sogenannte "Baukörperausweisungen" sind dafür das geeignete städtebauliche und planungsrechtliche Mittel, da mit Hilfe der konsequent am Gebäudebestand ausgerichteten Anordnung von Baugrenzen genau der begrenzte Rahmen für die Lage der Bebauung innerhalb des Johannishofes festgesetzt werden kann, der für die Umsetzung und Sicherung der städtebaulichen Planungsüberlegungen erforderlich ist.

⁷⁴ Deutsches Haupthöhennetz 2016

⁷⁵ § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO

Die Besonderheit hinsichtlich der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen auf dem Johannishof besteht dabei darin, dass die Bewahrung der Bebauungsstruktur im Baugebiet (enge) Baukörperausweisungen erforderlich macht, die sowohl die Lage des künftigen Hauptgebäudes betreffen als auch die Lage ggf. erforderlicher Nebengebäude.

Planzeichnung: "Baukörperausweisung Haupthaus" (Wohngebäude)

Die Entwicklungsabsichten der Planungsbegünstigten berücksichtigend sowie aufgrund eines Vorbescheidsantrages aus dem Jahr 2019 und der örtlichen Gegebenheiten auf dem Johannishof ist davon auszugehen, dass die mit Hilfe dieser Bauleitplanung künftig zulässigen zwei Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung innerhalb des ehemaligen Wirtschafts-, Wohn- und Sozialgebäudes entlang der südlichen Hofseite realisiert werden sollen. Damit bekommt dieses Gebäude im städtebaulichen Sinn die Bedeutung des Haupthauses bzw. Wohnhauses auf dem Johannishof, was in der Baukörperausweisung in der Planzeichnung durch die Festsetzung der Baugrenzen in Form einer durchgezogenen blauen Linie zum Ausdruck gebracht wird.

Planzeichnung: "Baukörperausweisung Nebengebäude"

Dem Planungsgrundsatz der planungsrechtlichen Sicherung der erhaltenswerten Bebauungsstruktur des Johannishofes folgend sollen auch die den Hof prägenden Nebengebäude durch eine Baukörperausweisung planungsrechtlich gesichert werden. Zur Differenzierung gegenüber der Baukörperausweisung des "Haupthauses" erfolgt für die Nebengebäude in der Planzeichnung die Festsetzung der Baugrenzen in Form einer unterbrochenen blauen Linie.

Ergänzend zu den Festsetzungen in der Planzeichnung erfolgen Textfestsetzungen zu näheren Zulässigkeitsbestimmungen innerhalb dieser umgrenzten Flächen (siehe Kapitel IV.2).

Stellung der baulichen Anlagen

Planzeichnung: Planzeichen zur Bestimmung der Gebäudeausrichtung/Firstrichtung

Die Stellung der vier, die Bebauungsstruktur des Johannishofes bestimmenden Gebäude, soll durch Eintragung der bestehenden Firstrichtung dauerhaft gesichert werden.

Begründung:

Auch diese Festsetzung setzt die Planungsgrundsätze der Bestandsorientierung und -erhaltung konsequent fort. Planungsrechtlich beachtlich ist hierbei, dass diese geplante Festsetzung grundsätzlich städtebaulich begründet ist, da sie der Erhaltung und Entwicklung des Johannishofes als Ensemble einer historisch entstandenen Hofbebauung dienen soll. Die Ensembleprägung des Hofes stellt ein übergeordnetes städtebauliches Entwicklungsziel der künftigen baulichen und strukturellen Entwicklung des Johannishofes dar und ist deshalb planungsrechtlich zu sichern. "Die Planzeichenverordnung sieht hierfür kein Planzeichen vor. In der Praxis ist die Verwendung eines Doppelpfeils für die Bestimmung der Gebäude- bzw. Firstausrichtung gebräuchlich."⁷⁶

Dieser Empfehlung wird gefolgt, so dass in der Planzeichnung der Doppelpfeil Verwendung findet:

 Die Darstellung der Gebäudeausrichtung/Firstrichtung im Plan erfolgt durch Eintragung eines Doppelpfeils

⁷⁶ Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, B 2.3, Seite 1/2

Besonderer Nutzungszweck "Wohngebäude"

In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung der Fläche des derzeitigen Haupthauses (früheres Wirtschafts- und Wohnhaus), welches die Südseite der Hofbebauung markiert, in Anwendung § 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB als Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Wohngebäude".

WOHNGEBÄUDE

Festsetzung einer Fläche mit dem besonderen Nutzungszweck "Wohngebäude"

Begründung:

Mit dieser Festsetzung werden grundsätzlich zwei städtebauliche Ziele verfolgt: einerseits die örtliche Fixierung künftiger baulicher Nutzungen auf das Gebäude, das aus der historischen Betrachtung heraus bereits in den letzten Jahrzehnten die bauliche und strukturelle (Haupt-)Nutzung des Johannishofes maßgeblich bestimmt hat, und andererseits die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Festsetzung der höchstzulässigen Zahl an Wohnungen innerhalb dieses Wohngebäudes gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB.

Die mit dem Planverfahren angestrebte Sicherung einer Entwicklung des Johannishofes zu einem Baugebiet, in dem das Ferienwohnen und das Dauerwohnen zulässig sind, soll ausschließlich innerhalb dieser Fläche "Wohngebäude" erfolgen. Darin besteht die städtebauliche Besonderheit der Flächenfestsetzung, auch unter dem Gesichtspunkt, dass nur innerhalb dieser Fläche die neue städtebauliche Entwicklung des Johannishofes erfolgen soll. Auch wird mit dieser Festsetzung die besondere Lage der Fläche außerhalb der Ortslage von Flemisdorf städtebaulich gewürdigt. Auch zielt die Festsetzung des besonderen Nutzungszwecks dieser Fläche vor allem, wenn auch nicht ausschließlich, auf private Nutzungen, da für öffentliche Einrichtungen häufig andere geeignete Festsetzungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen.⁷⁷

Planzeichen ohne Normcharakter

Begründung:

Zum Verständnis einzelner Plan- und Textfestsetzungen erfolgt in der Planzeichnung die Eintragung von Planzeichen, die keine Festsetzungen darstellen (ohne Normcharakter), sondern informative Funktionen haben. Dies sind

- Maßangaben in Metern zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen,
- Kennzeichnung von Flächeneckpunkten oder Linienverläufen durch Buchstaben zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen.

Nachrichtliche Übernahmen

Waldfläche

Begründung:

In Anwendung des § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt die nachrichtliche Übernahme der von der Planung betroffenen Flächenanteile, die als Waldfläche gemäß § 2 des LWaldG⁷⁸ zu definieren sind. Dazu erfolgt die grafische Flächenfüllung in Anwendung Punkt 12.2 der Anlage zur PlanZV:

 Waldfläche

Mit der nachrichtlichen Übernahme dieser Waldfläche wird insbesondere zum Ausdruck gebracht, dass es sich hierbei um keine inhaltliche städtebauliche Planung im Sinne des Bebauungsplans handelt, sondern um die nachrichtliche Übernahme einer Festsetzung, die auf Grund des LWaldG getroffen wurde.

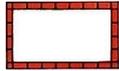
⁷⁷ Siehe hierzu auch: Land Brandenburg/Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, B 9, Seite 1/5

⁷⁸ Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004, (GVBl. I/04, [Nr. 06], S.137), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 20. Juni 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 24], S.16, ber. [Nr. 40])

Bodendenkmal

Begründung:

In Anwendung des § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 14 der Anlage zur PlanZV:



Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen

Da gemäß § 2 Abs. 2 der PlanZV die Planzeichen ergänzt werden können, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist, erfolgt in Anlehnung an die Systematik der PlanZV innerhalb dieser Fläche die Eintragung "BD", die auf das bestehende Bodendenkmal hinweisen soll.

IV.2 Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)

Sonstiges Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen"

- (1) Das sonstige Sondergebiet dient der Bestandssicherung und der Nutzungsänderung der Hofstelle "Johannishof".
- (2) Zulässig ist die Änderung der bisherigen Nutzung des als "Wohngebäude" in der Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzten Gebäudes zu Wohnzwecken, in dem höchstens zwei private Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung zulässig sind.
- (3) Nicht zulässig ist eine Nutzungsänderung des Wohngebäudes nach Abs. 2 zu Ferienwohnungszwecken gemäß § 13a der BauNVO.

Diese Festsetzung folgt den Vorgaben der BauNVO. Gemäß § 11 Abs. 2 BauNVO sind für sonstige Sondergebiete die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Begründung:

Zu (1)

"Eine Sondergebietsfestsetzung nach § 11 Abs. 1 und 2 BauNVO setzt voraus, dass sich die angestrebte, planungsrechtlich abzusichernde Nutzung keinem der in den §§ 2 bis 10 BauNVO geregelten Baugebietstypen zuordnen lässt und der beabsichtigte Festsetzungsgehalt auch nicht sachgerecht mittels der in § 1 Absätze 4 bis 10 BauNVO vorgesehenen Gliederungs- und Spezifizierungsmöglichkeiten erreicht werden kann. Sonstige Sondergebiete müssen sich insofern wesentlich von den übrigen Baugebietstypen unterscheiden."⁷⁹

Auf Grund der Planungsabsicht, ausschließlich eine Bestandssicherung und Nutzungsänderung der Hofstelle "Johannishof" planungsrechtlich verbindlich zu sichern und in Verbindung damit die Zulassung künftiger Nutzungen auf zwei private Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung zu beschränken, ist genau diese besondere Planungssituation eingetreten. Damit unterscheidet sich das geplante Baugebiet deutlich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO. Jedes dieser Baugebiete hat seine eigene allgemeine Zweckbestimmung, die jedoch in keinem dieser Baugebiete darin besteht, nur einer Bestandssicherung und einer Nutzungsänderung zu dienen. Diese (besondere) Zweckbestimmung des geplanten Baugebietes ließe sich keinem dieser Baugebiete nach den §§ 2 bis 10 der BauNVO zuordnen, ohne deren jeweils "eigenen" genormten Gebietscharakter (deren "eigene" allgemeine Zweckbestimmung) zu stören. Dies gilt auch für Sondergebiete nach § 10 BauNVO, die der Erholung dienen, da mit diesem Bebauungsplan weder der Johannishof zu einem Erholungsgebiet entwickelt werden soll noch das Dauerwohnen mit der allgemeinen Zweckbestimmung eines solchen Sondergebietes vereinbar ist.

Insofern stellt die Zweckbestimmung "Bestandssicherung und Nutzungsänderung" eine Besonderheit dar, die als ausschließliche Zweckbestimmung keinem der Baugebiete nach den

⁷⁹ Land Brandenburg / Arbeitshilfe Bebauungsplanung / Dezember 2022, B.1.11

§§ 2 bis 10 der BauNVO zugeordnet werden kann. Das geplante Baugebiet unterscheidet sich wesentlich von einem dieser vorgenannten Baugebiete. Die Zuordnung zu einem sonstigen Sondergebiet nach § 11 der BauNVO ist damit erforderlich.

Zu (2)

Mit Absatz 2 wird einerseits die Zulässigkeit der Nutzungsänderung eines Gebäudes zu Wohnzwecken festgesetzt und dadurch eine Nutzung, die bisher nicht zulässig ist. Andererseits regelt die Festsetzung die verbindliche quantitative Beschränkung der zulässigen Nutzungsänderung auf höchstens zwei private Ferienwohnungen und eine Dauerwohnung innerhalb des Gebäudes. Die planungsrechtliche Rechtfertigung dafür liefert § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, wonach auch die höchstzulässige Zahl der Wohnungen in einem Wohngebäude festgesetzt werden kann. Zusätzlich zu dieser einen Wohnung sind in dem Gebäude zwei private Ferienwohnungen zulässig. Dass diese Kombination planungsrechtlich möglich ist, belegt die bisherige Rechtsprechung. Gemäß BVerwG Urt. vom 18. Okt. 2017 – 4 C 5.16 Leitsatz 2 können das dauernde Wohnen und die Nutzung von Ferienwohnungen jedenfalls dann grundsätzlich in einem sonstigen Sondergebiet kombiniert werden, wenn die Nutzungen in einem Gebäude stattfinden.⁸⁰

Das von dieser Kombination möglicherweise grundsätzlich ausgehende eigene Störpotenzial des räumlichen Nebeneinanders von dauerndem Wohnen und Erholungsuchenden kann im vorliegenden Fall des Johannishofes grundsätzlich ausgeschlossen werden, da neben der quantitativen Rahmenbedingung (zulässig sind lediglich zwei Ferienwohnungen) insbesondere auch die Beschränkung auf "private" Ferienwohnungen dafür ausschlaggebend sein sollte, dass eine Störung der Wohnruhe durch eine Vielzahl Erholungssuchender und häufige Nutzerwechsel nicht zu erwarten ist. Die inhaltliche Abgrenzung der "privaten" Ferienwohnung gegenüber einer "klassischen" Ferienwohnung erfolgt durch Abs. 3 der Textfestsetzung.

Zu (3):

Mit dieser Festsetzung wird die Besonderheit des sonstigen Sondergebietes konsequent planungsrechtlich gesichert. Dies wird dadurch zum Ausdruck gebracht, dass "klassische" Ferienwohnungen im Sinne § 13a der BauNVO⁸¹, die zu den nichtstörenden Gewerbebetrieben gehören und damit in einzelnen Baugebietstypen zulässig sein können, im sonstigen Sondergebiet "Ferienwohnen und Dauerwohnen" grundsätzlich unzulässig sind. So soll sichergestellt werden, dass beide zulässigen Ferienwohnungen ausschließlich einer privaten Nutzung dienen und nicht gewerblich betrieben werden.

Sonstiges Sondergebiet/Grundflächenzahl, Zulässige Grundfläche

Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu einer Grundflächenzahl von höchstens 0,35 überschritten werden. , weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können

- bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
 - wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde,
- zugelassen werden.
-

⁸⁰ BVerwG Urt. vom 18. Okt. 2017 – 4 C 5.16, Quelle: NVwZ 2018, 824; DÖV 2018, S. 250; BeckRS 2017, 138211; IBRRS 2018, 0140; LSK 2017, 138211 (Ls.)

⁸¹ Nach § 13a BauNVO sind Ferienwohnungen "Räume oder Gebäude, die einem ständig wechselnden Kreis von Gästen gegen Entgelt vorübergehend zur Unterkunft zur Verfügung gestellt werden und die zur Begründung einer eigenen Häuslichkeit geeignet und bestimmt sind".

Begründung:

Mit dieser Textfestsetzung wird das plangrafisch festgesetzte Maß der Grundflächenzahl näher bestimmt. Erforderlich ist diese Textfestsetzung insbesondere aufgrund dessen, dass die Bestandserhaltung und -orientierung der Planungen auch die Grundstücksüberbauung berücksichtigen soll, die nicht vom Haupthaus verursacht wird – aber der funktionellen Hofstruktur zugehörig ist. Dies bedeutet die Festsetzung einer künftigen zulässigen Überbauung zu formulieren, die sich sowohl qualitativ als auch quantitativ am Bestand orientiert. "Qualitativer" Ausdruck der Bestandorientierung ist auf Grund der Orientierung auf das Haupthaus die plangrafisch festgesetzte GRZ von 0,1. "Quantitativ" ist eine GRZ erforderlich, die sämtliche sonstigen bestehenden Überbauungen umfasst und deren Zulässigkeit bestimmt.

Hierzu ist zunächst auf die Baunutzungsverordnung abzustellen. Danach gilt gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO:

(4) Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von

1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten,
2. Nebenanlagen im Sinne des § 14,
3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird,

mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; weitere Überschreitungen in geringfügigem Ausmaß können zugelassen werden. Im Bebauungsplan können von Satz 2 abweichende Bestimmungen getroffen werden. Soweit der Bebauungsplan nichts anderes festsetzt, kann im Einzelfall von der Einhaltung der sich aus Satz 2 ergebenden Grenzen abgesehen werden

1. bei Überschreitungen mit geringfügigen Auswirkungen auf die natürlichen Funktionen des Bodens oder
2. wenn die Einhaltung der Grenzen zu einer wesentlichen Erschwerung der zweckentsprechenden Grundstücksnutzung führen würde."

Dem Grundsatz des Satzes 2 folgend wurden sämtliche Flächengrößen für die Nebenanlagen ermittelt, einschließlich der Flächengrößen der bestehenden Nebengebäude (mit Ausnahme der Grundfläche des "Haupthauses"). Diese Gebäude sind als Nebenanlage zu bewerten, die dem Baugebiet selbst dienen und die seiner Eigenart nicht widersprechen. Die Gesamtheit aller baulicher Haupt- und Nebenanlagen im Baugebiet umfasst im Bestand eine Flächengröße von ~ 3.613 qm. Daraus ergibt sich rechnerisch eine "Bestands-GRZ" von ~ 0,34.

Diesem Rechenergebnis und dem damit berücksichtigten baulichen Bestand folgend wird unter Berücksichtigung potenzieller Ermittlungungenauigkeiten und des Einräumens eines praxistauglichen baulichen Entwicklungsspielraumes die zulässige Überschreitung der GRZ bis zu einem Wert von 0,35 als festgesetzt. Mit dieser Festsetzung kann gesichert werden, dass der im Baugebiet existierende bauliche Bestand erhalten und ggf. angemessen erneuert werden kann.

Mit der Zulassung weiterer Überschreitungsmöglichkeiten in geringfügigem Ausmaß werden Regelungen der BauNVO übernommen. Sie sollen einen "gewissen flexiblen Verwaltungsvollzug in Fällen ermöglichen, in denen sich die Anwendung beider Grenzen als zu pauschal herausstellt und die sich aus den Bedürfnissen und Erfordernissen des Einzelfalls ergebende Korrektur ohne materielle Beeinträchtigung des Schutzzwecks erfolgen kann, d. h., ohne dass im Hinblick auf die Abweichung Obergrenze und Kappungsgrenze⁸² substantziell berührt werden."⁸³

⁸² Im Bebauungsplan: Obergrenze = 0,1 und Kappungsgrenze = 0,35

⁸³ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 153. EL Januar 2024, BauNVO § 19 Rn. 22

Sonstiges Sondergebiet/überbaubare Grundstücksfläche

- (1) Überschreiten der Baugrenzen des Wohngebäudes
1. Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenze entlang der Linie Y-Z durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 6,0 m zugelassen werden, sofern der Anteil der vortretenden Gebäudeteile 30 v. H. der Breite der Gebäudelänge nicht überschreitet.
 2. Ausnahmsweise kann ein weiteres Überschreiten der Baugrenzen des Wohngebäudes bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden, sofern die Gebäudeteile nicht entlang der Linie Y-Z vortreten, die jeweilige Gebäudelänge um nicht mehr als 10 v. H. überschreiten und sofern das Vortreten aus Gründen der Funktionsfähigkeit der Gebäudenutzung erforderlich ist.
- (2) Sonstiges Überschreiten der Baugrenzen der Nebengebäude
Ausnahmsweise kann ein Überschreiten der Baugrenzen bis zu einer Tiefe von 1,0 m zugelassen werden, sofern die Gebäudeteile die jeweilige Gebäudelänge um nicht mehr als 20 v. H. überschreiten und sofern das Vortreten aus Gründen der Funktionsfähigkeit der Gebäudenutzung erforderlich ist.
-

Begründung:

Grundsätzlich dienen die Festsetzungen zum Überschreiten der Baugrenzen einerseits dazu, bestehenden Gebäuden neben dem Bestandsschutz ein Mindestmaß an (untergeordneter) baulicher Entwicklung zu sichern und andererseits dazu, generell baulichen Entwicklungsspielraum im Rahmen von Erhaltungsmaßnahmen und Umnutzungen zu sichern.

(1) Mit dieser Festsetzung wird der besonderen städtebaulichen Orientierung der Südseite des bestehenden Gebäudes in Bezug auf den umgebenden Landschafts- und Naturraum, deren Südorientierung und der besonderen topografischen Lage des Johannishofes Rechnung getragen. Wohnungsbezogene Terrassen entlang der Linie Y-Z dienen der Erhöhung des Wohnwertes und sollen sowohl den Ferienwohnungen als auch der Dauerwohnung die Erlebbarkeit des Naturraums ermöglichen.

Straßenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S-I und S-II ist zugleich Straßenbegrenzungslinie.

Begründung:

Da der Geltungsbereich der Planung durch die Flurstücksgrenze des Straßenflurstücks des Johannishofer Weges begrenzt wird, findet eine Überlagerung der Geltungsbereichsgrenze mit dem Straßenflurstück statt. Die plangrafische Festsetzung einer Straßenbegrenzungslinie ist in ihrer Anordnung immer zur Straßenfläche auszurichten. Im vorliegenden Fall würde diese Anordnung außerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, wodurch deren Festsetzungswirkung verloren gehen würde. Aus diesem Grund ist eine ergänzende Textfestsetzung erforderlich. Diese Textfestsetzung dient dem Nachweis, dass das Plangebiet an einer öffentlichen Straße liegt, von der eine Erschließung erfolgen kann.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hofgarten"

- (1) Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Hofgarten" dient der kleingärtnerischen Nutzung.
 - (2) Innerhalb der privaten Grünfläche kann die Errichtung untergeordneter Nebenanlagen und Einrichtungen ausnahmsweise zugelassen werden, sofern sie dem Nutzungszweck des Hofgartens selbst dienen und im funktionellen Zusammenhang damit stehen, seiner Eigenart nicht widersprechen und sofern dadurch die Zweckbestimmung der Grünfläche gewahrt bleibt.
 - (3) Innerhalb der privaten Grünfläche sind die Befestigung von Wegen und sonstige Bodenbefestigungen nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.
 - (4) Die Grundfläche, der nach Absatz 2 und 3 ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, darf einen Flächenanteil von 5 v. H. innerhalb der privaten Grünfläche nicht überschreiten.
-

Begründung:

Diese Festsetzung dient der näheren Bestimmung zum Umgang mit der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche.

(1) Dieser Absatz bestimmt den allgemeinen Zweck der Nutzung des Hofgartens, der darin bestehen soll, künftig eine kleingärtnerische Nutzung dieser privaten Grünfläche zu sichern. Damit ist sichergestellt, dass der Hofgarten zur nichterwerbsmäßigen gärtnerischen Nutzung, insbesondere zur Gewinnung von Gartenbauerzeugnissen für den Eigenbedarf, und zur Erholung dient.

(2) Dieser Absatz regelt die ausnahmsweise Zulässigkeit baulicher Nebenanlagen und Einrichtungen innerhalb der Grünfläche und soll in Umsetzung der Planung künftig die Errichtung kleingartentypischer baulicher Anlagen wie z. B. Geräteschuppen, Gewächshäuser etc. zulassen.

(3) Dieser Absatz regelt die künftige Art von Flächenbefestigungen für Wege und sonstige Bodenbefestigungen innerhalb der Grünfläche mit dem Ziel, die Versickerung von Niederschlagswasser auch auf den erforderlichen überbauten Flächen zu ermöglichen. Die Festsetzung dient darüber hinaus der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden sowie grundsätzlich der Eingriffsminderung.

(4) Dieser Absatz begrenzt quantitativ den Gesamtflächenanteil der überbauten Grundfläche innerhalb der Grünfläche. Der Wert "5 v. H." entspricht dabei den rechnerisch ermittelten Wert der bestehenden Gesamtüberbauung innerhalb der Grünfläche und setzt diesen Wert als künftige Obergrenze fest. Konsequenz der Planfestsetzung: Ist in Umsetzung der Planung beispielsweise die Errichtung baulicher Anlagen nach Absatz 2 geplant und wird durch die neue bauliche Anlage die nach Absatz 4 festgesetzte Obergrenze überschritten, muss im Gegenzug an anderer Stelle innerhalb der Grünfläche eine bestehende Überbauung abgerissen werden.

Insgesamt soll mit den Festsetzungen nach den Absätzen 1 bis 4 sichergestellt werden, dass der Charakter einer Grünfläche auch in Umsetzung der Planung erhalten bleibt.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" (PG^B)

Die private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Begleitgrün" dient der Begrünung der Randbereiche der Hofzufahrt und der räumlichen Begrenzung der überbauten Fläche der Hofzufahrt. Eine Überbauung dieser privaten Grünfläche zum Zwecke der räumlichen (flächenhaften) Erweiterung der Hofzufahrt kann ausnahmsweise zugelassen werden, sofern diese Erweiterung aus Gründen der Verkehrssicherung der Zufahrt und damit verbundenen baulichen Maßnahmen erforderlich ist und sofern dadurch die Zweckbestimmung der Grünfläche gewahrt bleibt.

Begründung:

Mit dieser Festsetzung sollen einerseits die bestehenden Grünflächenanteile beidseitig der gegenwärtigen Hofzufahrt gesichert werden. Andererseits dient diese Festsetzung dazu, die künftige flächenhafte Ausdehnung des Zufahrtsweges zum Johannishof auf der Grundlage des Bestandes zu sichern.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Sonstiges Sondergebiet/Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und Zufahrten

Im sonstigen Sondergebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökoplaster, Rasensteine) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

Begründung:

Die Festsetzung zur Versickerung von Niederschlagswasser im Baugebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dient der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Sie dient darüber hinaus der Eingriffsminderung.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen**(1) Allgemeine Bindung zur Begrünung des sonstigen Sondergebietes/"Pflanzfläche"**

1. Auf der Pflanzfläche ist eine dreireihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen. Dazu sind je 50 qm Pflanzfläche ein Baum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm und mindestens 20 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 60 cm anzupflanzen.
2. Bei der Pflanzung gemäß Absatz 1 wird empfohlen, Pflanzen der Pflanzliste zu verwenden.
3. Verbot von Schottergärten

Im sonstigen Sondergebiet sind Schottergärten unzulässig.

(2) "Erhaltungsflächen"

Auf den festgesetzten Flächen mit Erhaltungsbindung ("Erhaltungsfläche") ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe) zu pflanzen.

Begründung:

(1) Die Festsetzung dient der näheren Bestimmung der erforderlichen naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahme und soll eine Mindestqualität und -quantität der erforderlichen Maßnahme sichern (Pkt. 1) und die Verwendung gebietsheimischer Arten bei Pflanzmaßnahmen empfehlen (Pkt. 2). Beide Festsetzungen dienen damit der Festsetzung der Entwicklung und Sicherung einer standortgerechten heimischen Bepflanzung der Pflanzfläche. Die Auswahl der Gehölze und die Festsetzung einer Mindestgröße stellen zudem sicher, dass sich die Pflanzflächen optimal entwickeln können und ihre Funktion für den Biotop- und Artenschutz schnellstmöglich entfalten.

Ergänzend zu den unter Pkt. 1 und 2 getroffenen grünordnerischen Festsetzungen soll mit dem ausdrücklichen Verbot sogenannter "Schottergärten" bewusst auf deren städtebaulich wirksame Bedeutung eingegangen werden. Da sich Schottergärten (allgemein anerkannt) stärker aufheizen als bepflanzte Flächen und weder durch Verdunstung zum Ausgleich des Mikroklimas beitragen können noch als Versickerungsfläche für das Regenwasser dienen, soll damit deutlich hervorgehoben werden, dass diese Festsetzung auch klimatisch positive Wirkungen entfalten kann – neben den positiven Auswirkungen auf die Grüngestaltung der Grundstücke. Mit dieser mikroklimatisch wirksamen Ausrichtung dieser Festsetzung wird den allgemeinen Aufgaben und Anforderungen der Bauleitplanung entsprochen, zu denen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. auch die Förderung des Klimaschutzes gehört. Danach gilt: "Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. ...". Insofern resultiert dieses Verbot für Schottergärten aus städtebaulichen Gründen, was eine Festsetzung auf der Grundlage des Baugesetzbuches zulässt.

(2) Diese Festsetzung dient der näheren Bestimmung zum Umgang mit der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche.

Festsetzung der Umgrenzung des Geltungsbereiches

Zur geometrisch einwandfreien Bestimmung und Übertragbarkeit der Umgrenzung des Geltungsbereiches in die Örtlichkeit werden die Flächeneckpunkte des Geltungsbereiches durch die Angabe folgender Koordinaten festgesetzt:

...

Begründung:

Die Festsetzung dient der geometrisch einwandfreien Bestimmung der Grenze des räumlichen Geltungsbereiches der Planung und deren Übertragbarkeit in die Örtlichkeit.

IV.3 Hinweise ohne Normcharakter

Ergänzend zu den bundesrechtlich normierten Planinhalten werden Hinweise in die Planunterlagen integriert, die selbst keinen Normcharakter haben, aber dem Verständnis der Planung dienen sollen oder für die Beurteilung eines Bauantrages bzw. eines angezeigten Vorhabens im Zuge der Planumsetzung zweckmäßig sind. Im System der Planunterlagen erfolgt die Aufnahme dieser Hinweise als Ergänzung zu den Textfestsetzungen. Im Einzelnen ergehen folgende Hinweise:

1. Bodendenkmal
Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 20. Oktober 2022 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 140325 eingetragen ist. Dieses Bodendenkmal liegt u. a. im Bereich des sonstigen Sondergebietes (siehe ergänzend hierzu Teil A: Planzeichnung)
2. Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"
Der Geltungsbereich der Planung liegt im Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"
3. Artenschutzrechtliche Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Bei geplanten Baumaßnahmen an vorhandenen Gebäuden ist vor Beginn der Baumaßnahme eine fachgutachterliche Kontrolle der Gebäude im Plangebiet auf das Vorhandensein von Fledermausquartieren und/oder Niststätten von Gebäudebrütern durchzuführen. Beim Auffinden geschützter Arten ist gemäß den Grundsätzen des Bundesnaturschutzgesetzes zu verfahren. Gehen Nistplätze für Höhlenbrüter und Fledermausquartiere durch Baumaßnahmen verloren, ist dieser Verlust durch das Anbringen geeigneter Nistkästen an Altbäumen im Plangebiet in ausreichender Anzahl (Kompensationsverhältnis mindestens 2:1) auszugleichen.
4. Pflanzliste
Bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung nachfolgend genannter Arten empfohlen:

IV.4 Abwägung

IV.4.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 7. September 2022 in digitaler Form per elektronischer Mailnachricht frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 27 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden angeschrieben.

Nachfolgend werden planungsrelevante Schwerpunkte eingegangener Stellungnahmen benannt und es erfolgt eine kurze Darlegung, wie damit im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs umgegangen wurde:

- Der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg auf den Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung
Bereits im Rahmen der Stellungnahme wurden seitens dieser Behörde die erforderlichen Empfehlungen gegeben, wie eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung möglich ist (Bestandsnutzung, Begrenzung der Wohnnutzung, Sicherung durch entsprechende Festsetzungen). Mit dem vorliegenden Entwurf der Planung und den beabsichtigten Festsetzungen, die sich deutlich am Bestand orientieren und die zulässigen Nutzungen auf eine Wohnung und zwei Ferienwohnungen begrenzen, werden der GL neue Beurteilungsunterlagen vorgelegt. Im Einzelnen ist die Stellungnahme der GL wie folgt zu beurteilen:

"Die Planung erstreckt sich auf den Bereich einer Streu- bzw. Splittersiedlung, deren Erweiterung nach Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist." > Einerseits stellt der Grundsatz der "Vermeidung" kein generelles Verbot dar. Andererseits stellt die konkrete Begrenzung der Planung auf die

aktuellen Nutzungsgrenzen des Johannishofes, die vorhandene Gartenfläche und die bestehende Hofzufahrt keine Planung dar, die eine räumliche Erweiterung oder einen zusätzlichen Flächenverbrauch sichern soll. Die Planung folgt insbesondere dem Grundsatz, keinen zusätzlichen Freiraum zu beanspruchen. Ein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung ist nicht zu befürchten. Die Planung ist an die Ziele der Raumordnung angepasst.

"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." > Der vorliegende Bebauungsplanentwurf entspricht mit seinen Festsetzungen den genannten Kriterien der GL, wonach die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann. Sowohl die plangrafischen Festsetzungen (z. B. Baukörperausweisungen) als auch die Textfestsetzungen verdeutlichen die geplante künftige (ausschließliche) Bestandsnutzung. Die künftig zulässige (einzelne) Wohnung zu Dauerwohnzwecken ist gegenüber den künftig zulässigen zwei Ferienwohnungen untergeordnet. Ausschlaggebend für die raumbedeutsame Gesamtbeurteilung der Planung ist jedoch aus Sicht der planenden Stelle die Tatsache, dass insbesondere die Gesamtzahl der künftig zulässigen Nutzungen eine solche geringe Quantität ermöglicht, deren raumbedeutsame Wirkung keinesfalls vergleichbar ist den raumbedeutsamen Wirkungen klassischer Wochenend- oder Ferienhausgebiete und damit beurteilt werden kann, dass eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung gegeben ist.

- Keine Bedenken des Landesamtes für Umwelt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. "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."
Diesen Anforderungen konnte im Rahmen der Umweltprüfung entsprochen werden. Die Auswirkungen des Vorhabens auf die angrenzende Bebauung wurden ermittelt und bewertet. Erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des Immissionsschutzes sind bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Das Erfordernis gutachterlicher Ermittlungen und Bewertungen war im Rahmen der Umweltprüfung nicht gegeben.
- Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) zur Bauleitplanung im LSG und der sich daraus ergebenden Rahmenbedingungen, In-Aussicht-Stellung einer ggf. erforderlichen landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Befreiung
Der noch in der Stellungnahme der UNB vom 20. Oktober 2022 enthaltene Hinweis der Erforderlichkeit eines Zustimmungsverfahrens zur Bauleitplanung im LSG beim zuständigen Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klima wurde mit der Stellungnahme der UNB vom 26. Januar 2023 dahingehend aktualisiert, 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." > Da sich die grundsätzlichen Planinhalte des Entwurfs gegenüber den Darlegungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht wesentlich geändert haben ist zu erwarten, dass die UNB eine erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bzw. Befreiung erteilt.
- Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf die Erforderlichkeit, die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte vollumfänglich abzarbeiten.
Anlage 1 zum BauGB regelt die Bestandteile des Umweltberichtes und die sich daraus ergebenden Anforderungen im Rahmen der Umweltprüfung. Dieser bundesrechtlich normierten Regelung wird mit der durchgeführten Umweltprüfung im Rahmen der bisherigen Planung und

der Darlegung der Prüfungsergebnisse im vorliegenden Umweltbericht entsprochen.

- Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf die Erforderlichkeit der Untersuchung des vorhandenen Gebäudebestandes auf Vorkommen von Lebens- und Ruhestätten von geschützten Tierarten (hier: Fledermäuse und Vögel).
Da sich das Erfordernis zur Untersuchung des Gebäudebestandes bei Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen, unabhängig von der vorliegenden Bauleitplanung, aus den geltenden bundesrechtlichen Regelungen des BNatSchG ergibt, ist eine Erforderlichkeit der v. g. Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung nicht gegeben. Die Untersuchungen können auf die Phase der Umsetzung der Planung verlagert werden. Sollten in Vorbereitung erforderlicher Umbau- und Umnutzungsmaßnahmen im vorhandenen Gebäudebestand Vorkommen von Lebens- und Ruhestätten geschützter Tierarten entdeckt werden, greifen die grundsätzlichen "Schutzmechanismen" der Artenschutzbestimmungen der Bundesnaturschutzgesetzgebung, wie z. B. Verbotstatbestände. Da dieser Schutz und die bundesrechtlichen Regelungen dazu unabhängig vom laufenden Bebauungsplanverfahren gelten, ist ein Untersuchungserfordernis während der Bauleitplanung nicht gegeben.
- Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf die Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung im Rahmen der FNP-Änderung
Die FFH-Vorprüfung erfolgt gemäß Hinweis im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens.
- Hinweise der Unteren Abfallwirtschaftsbehörde auf die Abfallentsorgungssatzung des Landkreises Uckermark und der sich daraus ergebenden Anforderungen an die Zufahrt zum Entsorgungsgrundstück
Diese eher allgemein gehaltenen Hinweise (befestigte Zufahrt, Wendemöglichkeit für Entsorgungsfahrzeuge, Berücksichtigung zusätzlicher Flächenbedürfnisse) sind in Bezug auf die Planung unter dem Gesichtspunkt der bestandsbezogenen Planung zu relativieren. Neue bauliche Erweiterungsmaßnahmen sind in Umsetzung der Planung ebenso wenig zulässig wie mehr als zwei Ferienwohnungen und eine Wohnung zu Dauerwohnzwecken. Daraus ergeben sich keine neuen verkehrsbaulichen Ansprüche an die Abfallentsorgung, die seit vielen Jahren besteht und funktioniert. Es wird davon ausgegangen, dass die Abfallentsorgung auch in Umsetzung der Planung möglich sein wird.
- Hinweis der Unteren Denkmalschutzbehörde auf die Existenz eines Bodendenkmals im Geltungsbereich der Planung
Unmittelbare Planauswirkungen erzeugt die Existenz des Bodendenkmals nicht. Innerhalb der Planunterlagen erfolgt dessen nachrichtliche Übernahme im Sinne eines Hinweises für künftige bauliche Maßnahmen, die in Umsetzung der Planung auf den Boden gerichtet sind. In diesen Fällen besteht die Verpflichtung zur Berücksichtigung landesrechtlicher Denkmalschutzregelungen. Die Fortführung und Umsetzung der Planung werden durch die Existenz des Bodendenkmals nicht verhindert.
- Allgemeine Hinweise der Unteren Bauaufsichtsbehörde auf die Erforderlichkeit der Planung und auf erforderliche Plankonkretisierungen zur hinreichenden Beurteilung der Planung
Auf Grund des "frühzeitigen" Zeitpunktes der Behördenbeteiligung und der damit verbundenen Unterrichtung über die (lediglich) allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung hatten diese Planungsunterlagen nicht den erforderlichen Konkretisierungsgrad, über den ein Planentwurf verfügen muss. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung sind diese allgemeinen fachlichen Hinweise berücksichtigt worden.
- Hinweise des ZOWA⁸⁴ darauf, dass keine Anlagen zur zentralen Trinkwasserver- und Abwasserentsorgung im Plangebiet betrieben werden. Die Ver- und Entsorgung von Trinkwasser bzw. Abwasser kann nicht sichergestellt werden.

⁸⁴ Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

Auch wurde im Rahmen dieser Stellungnahme darauf hingewiesen, dass "durch die späteren Eigentümer" Anträge auf Befreiung von der Abwasserbeseitigungspflicht und Befreiung vom Anschlusszwang Trinkwasser zu stellen sind. In Anbetracht der bereits bestehenden eigenen Trinkwasserversorgung durch eine eigene Brunnenanlage südlich des Johannishofes und einer bereits bestehenden Abwasserbeseitigung durch die Abfuhr von Sammelgruben dienen die benannten Anträge in erster Linie dem ZOWA zur Absicherung, dass dessen Versorgungs- und Beseitigungspflichten für den Johannishof nicht gelten. Die "Insellösung" des Johannishofes hinsichtlich Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung kann ggf. ertüchtigt werden, sollte die künftige Zulässigkeit der in Planumsetzung erfolgenden Vorhaben jedoch nicht ausschließen.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 20. April bis einschließlich 26. Mai 2023 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen im Rathaus der Stadt und zusätzlich durch Einstellen der ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder.

Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes gingen keine Stellungnahmen ein.

V Auswirkungen der Planung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planungen lassen sich die Auswirkungen der Planung wie folgt beschreiben:

Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage dafür schaffen, dass der Johannishof einer künftigen neuen baulichen und insbesondere funktionellen Nutzung zugeführt werden kann. Mit Umsetzung der Planung kann sich der Johannishof baulich und strukturell stabilisieren und erneuern, was gegenüber dem derzeitigen Zustand zu einer Veränderung führen wird. Die zu erwartende Zulässigkeit von Vorhaben, die den Inhalten des Bebauungsplans entsprechen, wird dazu führen, dass ein drohender baulicher und funktioneller Verfall des Johannishofes einschließlich des zugehörigen Gartens verhindert werden kann. Positive Auswirkungen auf das Landschafts- und Ortsbild sind zu erwarten.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht erläutert. Bisher sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer Fortführung des Verfahrens entgegenstehen.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Nach bisherigen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungs- und Planungsergebnisse sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in Schwedt/Oder und im Ortsteil Flemsdorf zu erwarten.

Erschließungsmaßnahmen

Verkehr

Aufgrund der Lage des Plangebietes unmittelbar angrenzend an den Johannishofer Weg ist eine Verkehrserschließung des Plangebietes für den Straßenverkehr grundsätzlich gegeben.

Ver- und Entsorgung

Das Erfordernis der Errichtung zusätzlicher neuer, über den Bestand hinausgehender Anlagen zur Ver- und Entsorgung, wird sich erst aus den Nutzungsänderungen ergeben, die in Umsetzung der Planung realisiert werden sollen. Auswirkungen auf die Bauleitplanung ergeben sich daraus nicht.

Bodenordnende Maßnahmen

Aufgrund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Planinhalte ist nicht zu erwarten, dass Maßnahmen der Bodenordnung (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel) in Umsetzung der Planung erforderlich werden. (Siehe informativ: Kapitel I.2.1.3/Unternehmensflurbereinigung)

Verhältnis zur FNP-Änderung

Der wirksame FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

VI Verfahren (Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 22. Juni 2022 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

2. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 7. September 2022 in digitaler Form per elektronischer Mailnachricht frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich unterrichtet. Dazu lagen die zweckentsprechenden Planunterlagen im Zeitraum vom 20. April bis einschließlich 26. Mai 2023 im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder öffentlich aus. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich waren in dem o. g. Zeitraum die Planunterlagen im Internet unter www.schwedt.eu (Bauen und Wohnen/Stadtentwicklung/Derzeitige Projekte) zur Verfügung gestellt und es war Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen auch elektronisch zu übermitteln.

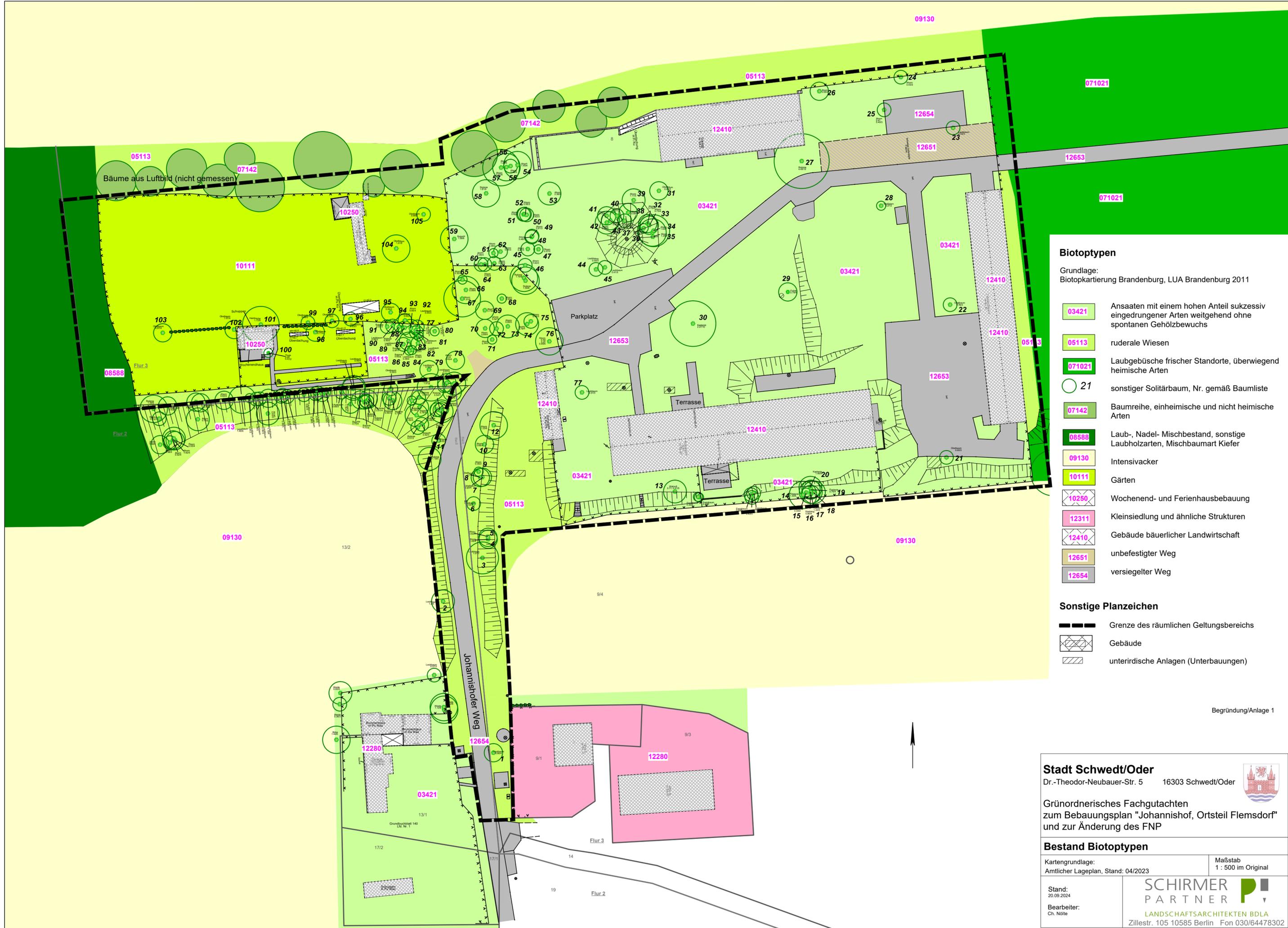
Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!

VII **Rechtsgrundlagen**

Baugesetzbuch (BauGB) 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

Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176) 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



Biotoptypen

Grundlage:
Biotopkartierung Brandenburg, LUA Brandenburg 2011

- 03421 Ansaaten mit einem hohen Anteil sukzessiv eingedrungener Arten weitgehend ohne spontanen Gehölzbewuchs
- 05113 ruderale Wiesen
- 071021 Laubgebüsch frischer Standorte, überwiegend heimische Arten
- 21 sonstiger Solitärbaum, Nr. gemäß Baumliste
- 07142 Baumreihe, einheimische und nicht heimische Arten
- 08588 Laub-, Nadel- Mischbestand, sonstige Laubholzarten, Mischbaumart Kiefer
- 09130 Intensivacker
- 10111 Gärten
- 10250 Wochenend- und Ferienhausbebauung
- 12311 Kleinsiedlung und ähnliche Strukturen
- 12410 Gebäude bäuerlicher Landwirtschaft
- 12651 unbefestigter Weg
- 12654 versiegelter Weg

Sonstige Planzeichen

- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs
- Gebäude
- unterirdische Anlagen (Unterbauungen)

Begründung/Anlage 1

Stadt Schwedt/Oder
Dr.-Theodor-Neubauer-Str. 5 16303 Schwedt/Oder



Grünordnerisches Fachgutachten
zum Bebauungsplan "Johannishof, Ortsteil Flemsdorf"
und zur Änderung des FNP

Bestand Biotoptypen

Kartengrundlage:
Amtlicher Lageplan, Stand: 04/2023

Maßstab
1 : 500 im Original

Stand:
20.09.2024

Bearbeiter:
Ch. Nölte

SCHIRMER PARTNER

LANDSCHAFTSARCHITECTEN BDLA

Zillestr. 105 10585 Berlin Fon 030/64478302

Anlage 2:

Zeichenerklärung der Plangrundlage (Auszug)

Quelle: "Amtlicher Lageplan"

ÖbVI Udo Kracke, Vermessungsbüro, Altlandsberg, April 2023

Grenzdarstellung		Allgemeine Topographie (Symbole)	
Grenzpunkt (Katasternachweis)		• 50.12 Geländeöhe • 51.12 geplante Geländeöhe	Hecke freistehend
Grenzpunkt unvermerkt	•	Elektrokasten	Holmengeländer
Flurstücksgrenze		-Oberflur Hydrant	Mauer
gepl. Flurstücksgrenze		-Unterflur	Zaun auf Mauer
nicht festgestellte Grenze (graphisch aus Flurkarte entnommen)		Laterne	Stützmauer
Flurgrenze		Lichtschacht LS	Palisadenzaun
Gemarkungsgrenze		Mast -Holz	Zaun
Gemeindegrenze		-Stahlbeton	Poller
Landesgrenze		gepl. Regenfallrohr (Versickerung auf Grundstück)	Steigpfeil
Grenzlänge nach Katasternachweis	-20.12-	-eckig	Hinweistafel
Grenzlänge gerechnet	(19.35)	-rund	Einzelgebüsch
Maß graphisch entnommen	[19.4]	-Gas	Laubbaum
gepl. Grenzlänge	ca.-20.1-	-Wasser	Nadelbaum
Befestigungsarten		Straßenablauf	(Fällung vorgesehen)
Bf - Betonfläche	RGS - Rasengittersteine	Wasserzapfstelle	(Fällung vorgesehen)
BP - Betonplatten	Sa - Sandfläche	Baumcharakteristik Baumart Stammumfang/Ø Krone z.B.: Linde 0.83/8.0	
Bi - Bitumen	Sch - Schotterfläche	Gewässer	
FP - Feldsteinpflaster	VP - Verbundpflaster	Böschung	
GP - Großpflaster	Zi - Ziegelpflaster	Medien	
Ki - Kiesfläche	bef. - befestigt	Telefontleitung	
KP - Kleinpflaster	unbef. - unbefestigt	Trinkwasser	
Bauliche Anlagen		Elektroleitung	
vorhanden	geplant	Leitung für Erdwärme	
Bebauung		Gasleitung	
bef. Fläche		Niederschlagsentwässerung	
gepl. bef. Fläche		Schmutzwasserleitung	
vorh. Stellplatz		Medienanschlüsse	
gepl. Stellplatz		Immissionschutz	
Überdachung		gepl. Schornstein	
Abriss		gepl. Schalldruckpegel	
	Schornstein	40dB=3.0m	
	Luftwärmepumpe		
	Müllstandsfläche		
	Hauseingangspfeil		
Dachformen			
	Flachdach		Pultdach
	Satteldach		Mansardendach
	Walmdach		Krüppelwalmdach
	Zeildach		versetztes Pultdach
Mi = Mischdach			
Bauarten und Maße			
Außenwände		Bedachung	
m = massiv	Bl = Blech	Gebäudeart	
H = Holz	Pa = Pappe	Whs = Wohnhaus	
Mt = Metall	Ku = Kunststoff	Ga = Garage	
Ku = Kunststoff	Zi = Ziegel	Ghs = Gartenhaus	
Fw = Fachwerk	Waz = Wellasbestzementplatten	Gwh = Gewächshaus	
		Schp = Schuppen	
		Sch = Scheune	
		Wehs = Wochenendhaus	
		ST = Stellplatz	
Tr=50.2 = Traufhöhe	Wh=50.4 = Wandhöhe	>9.99 = gemessenes Maß	
Fi=54.5 = Firsthöhe	Lh=53.25 = Leitungshöhe	<9.99 = Projektmaß	
OKFFEG = Oberkante Fertigfußboden			
Beispiel: Whs II = Wohnhaus zweigeschossig m Sa Zi = massiv Satteldach Ziegel			