

Amtlicher Teil

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Entwurf des Bebauungsplans „Johannishof“ im Ortsteil Flemsdorf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in öffentlicher Sitzung am 03. Dezember 2024 den Entwurf des Bebauungsplans „Johannishof“ im Ortsteil Flemsdorf gebilligt und beschlossen, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Das Plangebiet befindet sich nördlich der Straße „Johannishofer Weg“, die als Stichstraße der Erschließung des Johannishofes (Grundstück Johannishof 1) und der bestehenden bebauten Grundstücke Johannishof 2 und Johannishof 3 dient. Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasste gemäß Aufstellungsbeschluss den historisch gewachsenen und bebauten Bereich des Johannishofes sowie südlich angrenzende Flächenanteile, die der verbindlichen Sicherung der künftigen Verkehrserschließung dienen sollten.

Geltungsbereichsänderung

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 Gartenanlage funktionell und strukturell in die Hofnutzung zu integrieren. Die Gesamtheit der Überlegungen und Zusammenhänge führte letztendlich dazu, den Geltungsbereich des Bebauungsplans auf die bestehende private Gartenfläche auszudehnen, sodass auch deren künftige gärtnerische Nutzung gesichert werden kann. Der neue Geltungsbereich hat eine Fläche von ca. 1,65 ha.

Die 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.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Johannishof“ im Ortsteil Flemsdorf (Stand: Juli 2024) wird mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit

vom 06. Januar 2025 bis einschließlich 07. Februar 2025

im Internet über die zentrale Beteiligungsplattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) sowie über die Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter <https://www.schwedt.eu/de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/derzeitige-projekte/31515>) veröffentlicht.



Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dienstsitz des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik), im Erdgeschoss links, als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im o. g. Zeitraum zu folgenden Tageszeiten

Montag	von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr
Dienstag	von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Mittwoch und Donnerstag	von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr

Freitag	von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr
---------	-----------------------------

zur Verfügung gestellt.

Auskünfte zur Planung werden telefonisch unter 03332/446-340 oder nach Terminvereinbarung jeweils zu den Sprechzeiten:

Dienstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr
Donnerstag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr
Freitag	von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

im Fachbereich 3, Abt. 3.2, Zimmer 107 (Alte Fabrik) erteilt. Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sind elektronisch zu übermitteln. Nutzen Sie dazu bitte die folgende E-Mail-Adresse: stadtentwicklung.stadt@schwedt.de oder geben Sie Ihre Stellungnahme direkt über die Plattform DiPlanBeteiligung: <https://bb.beteiligung.diplanung.de> ab. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch (Postanschrift: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik) in 16303 Schwedt/Oder) abgegeben werden.

Die Stellungnahmen werden in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen zu nachfolgenden Themenkomplexen sind verfügbar:

Aussagen zu den Schutzgütern einschließlich Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

- Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Artenschutz:
- Vorhandener Vegetationsbestand und Bewertung der Vegetationsstrukturen, Einschätzung planungsbedingter Auswirkungen
 - Artenschutz: Potentialabschätzung, kein Vorliegen von Anhaltspunkten dafür, dass lokale Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten betroffen sein könnten, keine artenschutzrechtlichen Hindernisse erkennbar, keine artenschutzrechtlichen Kartierungen erforderlich
 - Erhalt des Baumbestandes und damit auch des potenziellen Lebensraumes geschützter Arten
 - Keine Betroffenheit des Baumbestandes in Umsetzung der Planung, voraussichtlich kleinflächiger Verlust einer brach liegenden Wiesenfläche, erhaltenswerter geschützter Baumbestand soll durch die Festsetzung von Pflanzbindungen gesichert werden
 - Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Planung zu erwarten

Schutzgüter Fläche und Boden

- Grundlegende Bestandsorientierung der Planung, Sicherung der Fläche des Johannishofes, des westlich angrenzenden Privatgartens und der bestehenden Hofzufahrt
- Keine grundsätzliche neue Flächeninanspruchnahme
- Allgemeine Funktionsausprägung des Bodens ohne besondere Bedeutung
- Voraussichtlich ca. 100 qm Bodenverlust innerhalb des Plangebietes bei Umsetzung der Planung
- Keine Informationen zu Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen sowie zu möglichen Kampfmittelfunden vorliegend
- Keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter durch Planung zu erwarten

Amtlicher Teil

Schutzgut Wasser

- Keine Oberflächengewässer betroffen, Beurteilung Grundwassersituation
- Umsetzung der Planänderung bewirkt Verlust der Funktion zur Grundwasserneubildung auf einer Fläche von ca. 100 qm, wird durch Versickerung des Niederschlagswassers innerhalb des Plangebietes ausgeglichen
- Keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut durch Planung zu erwarten

Schutzgüter Klima und Luft

- Klimatische Ausgangssituation, Belastungen durch verkehrsbedingte Emissionen bestehen nicht
- Keine erheblichen Auswirkungen auf die Schutzgüter durch Planung zu erwarten

Schutzgut Landschaft

- Beschreibung und Bewertung des Ortsbildes
- Eignung des Plangebietes zur Erholung nicht gegeben
- Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf das Schutzgut durch Planung zu erwarten, Ortsbild des Johannishofes kann durch Umsetzung der Planung aufgewertet werden

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung

- Situationsbeschreibung, Schutzanspruch innerhalb und außerhalb des Plangebietes
- planbedingte Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht untersuchungserheblich

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Teilfläche des Plangebietes liegt im Bereich eines landesrechtlich geschützten Bodendenkmals
- Zusätzliche Erdeingriffe bedürfen einer denkmalrechtlichen Erlaubnis

Wirkungsgefüge zwischen den Schutzgütern

- Aussagen zu Wechselbeziehungen und -wirkungen zwischen den Schutzgütern

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

- Erhalt des Gehölzbestandes
- Artenschutzrechtliche Kontrollen vor Baumaßnahmen und ggf. 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
- Einflussnahme auf die Flächenbefestigung und die Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen im sonstigen Sondergebiet und im Hofgarten
- Festsetzung einer Pflanzfläche für eine 3-reihige Heckenpflanzung zum Ausgleich für den Verlust von Biotopflächen
- Höhenbegrenzung baulicher Anlagen, Baukörperausweisungen und

Festsetzungen zur Stellung baulicher Anlagen im sonstigen Sondergebiet

Sonstiges

Schutzgebiete

- Gebiet der Planung liegt innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) „Nationalparkregion Unteres Odertal“
- In Aussicht Stellung einer ggf. erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bzw. Befreiung durch die zuständige untere Naturschutzbehörde liegt vor
- Keine geschützten Biotope betroffen

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Zusätzlich werden veröffentlicht bzw. zur Verfügung gestellt:

- Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg vom 11.10.2022
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2, Belang: Immissionsschutz vom 07.10.2022
- Stellungnahme Landkreis Uckermark vom 20.10.2022
- Stellungnahme des Zweckverbandes Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) vom 20.09.2022
- Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR für das Land Brandenburg vom 29.09.2022

Gutachten:

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

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes (BbgDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Baugesetzbuch (Art. 13 DSGVO)“, welches im o. g. Zeitraum als Bestandteil der im Internet verfügbaren Planunterlagen zur Verfügung gestellt wird sowie mit den Planunterlagen öffentlich ausliegt.

Schwedt/Oder, den 04.12.2024

Hoppe
Bürgermeisterin

Anlagen auf Seite 18

Amtlicher Teil

