

SCHWEDT/ODER

**Änderung des Flächennutzungsplans
TEILFLÄCHE "JOHANNISHOF" IM ORTSTEIL FLEMSDORF**

ENTWURF

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

Stand: Juli 2024

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	3
I Planungsgegenstand (Einführung)	5
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2 Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)	8
I.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich	8
I.2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches	9
I.3 Planerische Ausgangssituation	14
II Umweltbericht	17
II.1 Umweltprüfung/allgemeine Grundlagen	17
II.1.1 Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage	17
II.1.2 FNP-Relevanz der Umweltprüfung im Parallelverfahren und "Abschichtung"	18
II.2 Einleitung	20
II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung	20
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	21 21 21
II.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	23
II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	23 23 23
II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	25 25
II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	25 25
II.3.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	28 28
II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	28
II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	29
II.4 Zusätzliche Angaben	29
II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	30
III Planungskonzept	33
III.1 Ziel und Zweck der Planänderung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt	33
III.2 Darstellungsänderung einer Fläche für Landwirtschaft	33
IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)	34
IV.1 Planzeichnung (Änderungsblatt)	34
IV.2 Abwägung	35
IV.2.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren	35
V Auswirkungen der Planänderung	37
VI Verfahren (Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)	38
VII Rechtsgrundlagen	38
Formblatt zur Vorprüfung	39

Vorbemerkungen

I Allgemeine Rechtslage

Im Baugesetzbuch (BauGB)¹ wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit der Aufstellung von Bauleitplänen an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bauleitplanverfahrens 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 um eine Begründung handelt, die während des Aufstellungsverfahrens, zum Zeitpunkt des Entwurfs der Planänderung, die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten erläutert. "Dabei ist aber allgemein und insbesondere auch im Hinblick auf die Auswirkungen zu berücksichtigen, dass der Flächennutzungsplan die Planung für das Gemeindegebiet nur in den Grundzügen enthält und grundsätzlich keine unmittelbaren Rechtswirkungen hat."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 § 5 Abs. 5 BauGB dem Flächennutzungsplan (FNP) beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss. In ihr "sind nicht nur die Gründe darzulegen, die die Gemeinde zur Aufstellung, Änderung oder Ergänzung des Flächennutzungsplans und zu den Darstellungen veranlassen. In ihr muss vielmehr – wie auch in der Begründung zum Bebauungsplan – auf die Kernpunkte der Planung, d. h. die wesentlichen Aussagen der Darstellungen des Flächennutzungsplans ... eingegangen werden."³ Und diese Grundsätze gelten unter Berücksichtigung § 1 Abs. 8 BauGB⁴ auch für die Begründung zur Änderung eines Flächennutzungsplans. Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Wirksamkeit der FNP-Änderung konkretisieren und entwickeln wird. Die vorliegende Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der erforderlichen Begründung nach § 2a des Baugesetzbuches.

II Rechtswirkung des Flächennutzungsplans

Anders als ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan entwickelt der (vorbereitende) Flächennutzungsplan keine unmittelbare (bodenrechtliche) Rechtswirkung gegenüber Dritten, d. h. er erzeugt keine unmittelbare, rechtlich verbindliche Wirkung auf die ausübende Bodennutzung. Dies wird besonders deutlich am Verfahren zur Aufstellung (Änderung) eines FNP. Nach Abschluss wird der FNP (bzw. die FNP-Änderung) durch einen Beschluss der

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 Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 151. EL August 2023, BauGB § 5 Rn. 75, 76

³ ebenda

⁴ "Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung." (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Gemeinde gemäß dem BauGB wirksam. Dieser Beschluss ist jedoch kein Satzungsbeschluss und erzeugt somit auch kein verbindliches Ortsrecht.

III Umweltprüfung im Parallelverfahren und "Abschichtung"

Der Flächennutzungsplan soll im sog. "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, da gleichzeitig mit der angestrebten FNP-Änderung der Bebauungsplan "Johannishof" im Ortsteil Flemsdorf aufgestellt werden soll. Nach § 2 Abs. 4 BauGB ist bei der Aufstellung (bzw. der Änderung) von Bauleitplänen für die Belange des Umweltschutzes nach den §§ 1 Absatz 6 Nummer 7 BauGB und 1a BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen, "in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden." Weiterhin wird dargelegt: "Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden."⁵ Bauplanungsrechtlich wird dieses Prinzip als "Abschichtungsregelung" bezeichnet.

Indem der Umfang der erforderlichen Ermittlungen im Rahmen von Umweltprüfungen anderer Planungsebenen auf zusätzliche oder andere Auswirkungen beschränkt wird, sollen Doppelprüfungen vermieden werden. "So kann eine Umweltprüfung auf der Ebene der Raumordnungsplanung ... für die Flächennutzungsplanung abschichtend wirken, ebenso die Umweltprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung für einen Bebauungsplan, auch und gerade für einen gem. § 8 Abs. 2. Umgekehrt können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden höheren Ebenen berücksichtigt werden. Zum Beispiel kann bei der Änderung eines Flächennutzungsplans eine aktuelle Umweltprüfung aus einem Bebauungsplanverfahren für das entsprechende Gebiet genutzt werden."⁶ "Besondere Bedeutung kommt der Abschichtung im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu. Gerade diese Konstellation verdeutlicht, warum eine Abschichtungswirkung auch im Verhältnis "von unten nach oben" sinnvoll sein kann. Im Parallelverfahren dürfte regelmäßig ... bei der Bestimmung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung festzulegen sein, welche Auswirkungen schwerpunktmäßig im Bebauungsplan bzw. im Flächennutzungsplanverfahren zu prüfen sind."⁷

Diese grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge werden im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung entsprechend berücksichtigt. Dabei spielt auch der Detaillierungsgrad beider Bauleitpläne eine wesentliche Rolle. Im Vergleich des Detaillierungsgrades beider Bauleitpläne ist anzuerkennen, dass der Bebauungsplan einen höheren Detaillierungsgrad erreicht als ein Flächennutzungsplan, so dass innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sowohl die städtebaulichen Inhalte als auch die Auswirkungen der Planung im Einzelnen deutlicher ermittelt, beurteilt und bewertet werden können. Sowohl aus dem bauleitplanerischen Anspruch eines Flächennutzungsplans an sich (Darstellung der Art der Bodennutzung in den Grundzügen) als auch aus der Situation des laufenden Bebauungsplanverfahrens heraus ergibt sich damit die Möglichkeit, die Begründung der FNP-Änderung gegenüber der Begründung zum Bebauungsplan inhaltlich abzuschichten.

⁵ § 2 Abs. 4 BauGB

⁶ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

⁷ BeckOK BauGB/Uechtritz, 60. Ed. 1.10.2023, BauGB § 2 Rn. 99-101

I Planungsgegenstand (Einführung)

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte und Veranlassung

Mit Schreiben vom 25. März 2022 erging durch die Eigentümergemeinschaft Johannishof⁸ 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 Baunutzungsverordnung⁹ (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.

Die vergleichende Betrachtung der Planungsziele dieses beabsichtigten o. g. Bebauungsplans mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans¹⁰ machte bereits zum Zeitpunkt der Beschlussfassung zur Aufstellung des Bebauungsplans deutlich, dass die Entwickelbarkeit dieses Bebauungsplans aus den Darstellungen des wirksamen FNP gemäß dem Entwicklungsgebot im Sinne § 8 Abs. 2 des BauGB nicht gegeben ist (siehe hierzu auch Kapitel I.2). Auf diese bauplanungsrechtliche Situation wurde bereits in der Begründung zum o. g. Beschluss¹¹ hingewiesen und formuliert: "Gemäß Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich die Erforderlichkeit einer zeitgleichen FNP-Änderung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren)." Diese bauplanungsrechtliche Situation und die mit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans verbundenen neuen städtebaulichen Entwicklungsziele für den Geltungsbereich der Planung veranlassen die Stadt Schwedt/Oder, den wirksamen FNP zu ändern.

Erforderlichkeit der FNP-Änderung

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich sowohl aus städtebaulichen Entwicklungsgründen als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen, ist jedoch unmittelbar mit der Erforderlichkeit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans verbunden. Deswegen ist es sinnvoll, an dieser Stelle kurz die Erforderlichkeit der Aufstellung des g. Bebauungsplans darzulegen:

Auszüge aus der Begründung zum Bebauungsplan "Johannishof", Ortsteil Flemsdorf:

"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 Flächennutzungsplan (FNP), der für den Bereich des Johannishofes aktuell die Entwicklung zu einer Fläche für Landwirtschaft vorbereitet, die mit der Planeintragung "BlmSchG Nutzung" gekoppelt ist (siehe*

⁸ nachfolgend Planungsbegünstigte

⁹ 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

¹⁰ Wirksamer Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse für den Ortsteil Flemsdorf (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin), 2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015

Quelle: <https://www.geoportal-schwedt.eu/viewer2.php>

¹¹ Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Johannishof" in Schwedt/Oder, im Ortsteil Flemsdorf, Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder, 22.06.2022

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 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 Bausubstanz kann funktionell begrenzt und aus dem Nachnutzungsprinzip unterstützt werden. Durch die vorhandene klare bauliche Abgrenzung zum Umfeld (weitestgehend offene Ackerstrukturen) kann ein geordneter, funktioneller und baulicher Abschluss der Bebauung entlang des Johannishofer Weges geschaffen werden, ohne weiter in die Landschaft einzugreifen."

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."¹² 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 Bestandsschutzes 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 Flemisdorf, seine Ortsbildes und damit auch auf das Landschaftsbild insgesamt. Damit verfolgt der Bebauungsplan nicht nur die privaten*

¹² Auszug aus der Stellungnahme der Landkreisverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2022

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 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."¹³ 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."

Die Gesamtheit dieser Überlegungen im Zusammenhang mit dem Aufstellungsbeschluss zu o. g. Bebauungsplan beeinflusst letztendlich die Entscheidungsfindung darüber, ob die Änderung des FNP erforderlich ist. Auf Grund der Tiefgründigkeit der bisher vorgenommenen Überlegungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedarf es jedoch bei der Betrachtung des FNP nicht mehr dieses Überlegungsaufwandes. Unter Berücksichtigung der kausalen Zusammenhänge zwischen vorbereitender Planung (FNP) und verbindlicher Planung (Bebauungsplan) und der Erkenntnis, dass die Aufstellung des o. g. Bebauungsplans sowohl aus städtebaulichen Entwicklungsgründen als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen erforderlich ist, stellen sich die Gründe für die Änderung des FNP wie folgt dar:

Städtebauliche Entwicklungsgründe

Mit der Bestimmung der Planinhalte des o. g. Bebauungsplans zu künftigen, grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklungszielen für den Bereich des Johannishofes, ist es auch erforderlich, die "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung"¹⁴ für den Bereich des Johannishofes in ihren Grundzügen NEU darzustellen. Und da sich aus den Überlegungen zur Aufstellung des Bebauungsplans ableiten lässt, dass die neue städtebauliche Entwicklung des Johannishofes dem Entwicklungsbedürfnis der Stadt Schwedt/Oder entspricht, ergibt sich städtebaulich die Erforderlichkeit, diese konkreten neuen Entwicklungsziele auch zu Grundzügen der künftigen Art der Bodennutzung zu erklären > den FNP zu ändern.

Städtebauliche Ordnungsgründe

Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung aus städtebaulichen Ordnungsgründen ergibt sich aus zwei wesentlichen Gründen, die beide auf die geltenden Zusammenhänge des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts in Form des Baugesetzbuches zurückzuführen sind:

Zum einen gilt der Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln." Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes kann der Bebauungsplan "Johannishof" nur aufgestellt (entwickelt) werden, wenn der wirksame FNP Darstellungen beinhaltet, die die Entwickelbarkeit zulassen. Die bisherige Darstellung einer

¹³ Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 35 Rn. 1-3

¹⁴ § 5 Abs. 1 BauGB

landwirtschaftlichen Fläche lässt diese Entwickelbarkeit nicht zu, so dass der FNP in der Art geändert werden muss, dass diese Entwickelbarkeit gegeben ist.

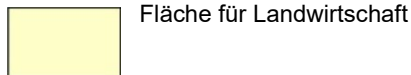
Zum anderen wird mit der Änderung des FNP dem allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatz der Bauleitplanung entsprochen. Im Baugesetzbuch heißt es dazu: "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ..." (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof" ist dieser Zeitpunkt gekommen, mit dem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung neu formuliert wird. Unter Berücksichtigung §1 Abs. 8 BauGB: ("Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.") führt dies dazu, dass diese FNP-Änderung allgemein planungsrechtlich erforderlich und gerechtfertigt ist.

I.2 Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)

I.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich

Der Änderungsbereich der FNP-Änderung ist wie folgt zu beschreiben:

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) beinhaltet im Bereich der FNP-Änderung die Flächendarstellung:



Diese Flächendarstellung wird im Bereich des Johannishofes mit der Planeintragung "Blm-SchG Nutzung" überlagert.

Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung orientiert sich grundsätzlich am Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof", umfasst allerdings nur die Flächenanteile, die der Darstellungssystematik des FNP folgend auch darstellbar sind: den Bereich des geplanten Baugebietes (sonstiges Sondergebiet) und der privaten Grünfläche (Garten). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte "Hofzufahrt" wird im FNP nicht dargestellt. Insofern ist der Änderungsbereich wie folgt darstellbar:



Abb. 1:

Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich)

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

Die Größe des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ~ 1,36 ha¹⁵. Der Geltungsbereich wird auf dem Änderungsblatt zur Planzeichnung gekennzeichnet.

1.2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Örtliche Lage des Plangebietes/Situation/gesamtstädtische Einordnung

Das Plangebiet¹⁶ liegt nördlich des Ortsteils Flemisdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar an den nördlichen Abschluss des Johannishofer Weges,

¹⁵ Die Differenz zur Geltungsbereichsgröße ergibt sich den unterschiedlichen Plangrundlagen und deren Maßstäben. Sie ist darüber hinaus inhaltlich begründet, da nicht alle Inhalte des Bebauungsplans auf der Ebene der vorbereitenden Flächennutzungsplanung darstellbar sind.

¹⁶ Der Begriff des "Plangebietes" findet auch bei Planänderungsverfahren seine Anwendung, da auch die Änderung eine Form der Planung darstellt und der räumliche Geltungsbereich der Planänderung gleichzeitig auch das Gebiet darstellt, auf das sich die Planung/Planänderung bezieht. Aus Gründen der Vereinheitlichung der Wortwahl und der besseren Nachvollziehbarkeit der Begründungsinhalte werden innerhalb der Begründung (sofern nicht explizit gesondert formuliert) einheitlich die Begriffe "Plangebiet" und "Planung" verwendet, auch im Zusammenhang mit der FNP-Änderung.

der als Gemeindestraße in diesem Bereich als Stichstraße endet. Durch die Grenzlage zum Johannishofer Weg kann das Plangebiet als verkehrlich erschlossen beurteilt werden. Die Entfernung des Johannishofes zum Ortszentrum (Kirche) beträgt ~ 800 m Luftlinie. 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 Flemisdorf (~ 45 m NHN).



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

Gesamtstädtisch betrachtet liegt das Plangebiet südwestlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist über den Johannishofer Weg und die Landesstraße L 284, die den gesamten Ortsteil Flemisdorf quert, an das regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Stadt Schwedt/Oder befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km (Luftlinie) östlich von Flemisdorf. In ca. 7 km (Luftlinie) in westlicher Richtung besteht ein Anschlusspunkt an die nächstgelegene Bundesstraße B2. Die Gemeinde Flemisdorf wurde am 1. Januar 2021 als Ortsteil in die Stadt Schwedt/Oder eingemeindet. Der Ortsteil hat (Stichtag 31. Dezember 2023) 158 Einwohner.¹⁷

¹⁷ Quelle: <https://www.schwedt.eu/de/schwedt-entdecken/ortsteile/flemisdorf/31959>

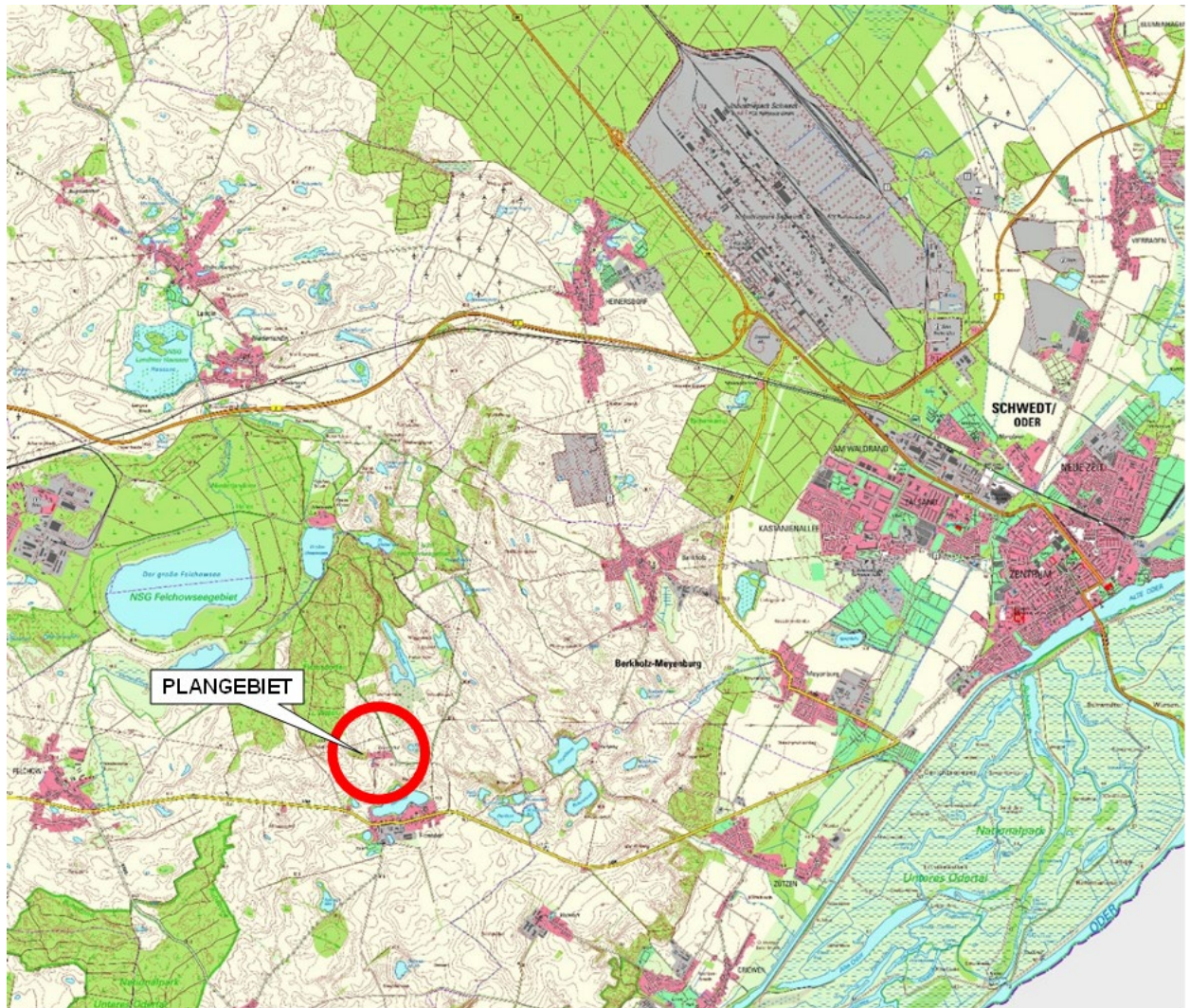


Abb. 3:

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

Bebauung/Flächennutzung im Plangebiet/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

Das Plangebiet besteht 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.

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 Flemsdorf, ca. 800 m südlich des Geltungsbereiches.

Landwirtschaftliche Nutzung:

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



Abb.: 4

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

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Johannishofer Weg, der als Gemeindestraße (gemäß ATKIS Basis-DLM Straßenklassifizierung Brandenburg)¹⁸ bis direkt an die südliche Geltungsbereichsgrenze heranführt. Über den Johannishofer Weg ist eine Verkehrsanbindung des Plangebietes an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gegeben.

Sonstige grundsätzliche Erschließungsfragen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

Eigentumsverhältnisse

Die Fläche, auf die sich die Planänderung bezieht, befindet sich im Privatbesitz.

¹⁸ Quelle:
<https://geobroker.geobasis-bb.de/gbss.php?MODE=GetProductPreview&PRODUCTID=43b2b158-1489-4164-81a5-a4c63e390fc4>

I.3 Planerische Ausgangssituation

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Gleichlautend für das FNP-Änderungsverfahren und das Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Johannishof" hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin mit Stellungnahme vom 11. Oktober 2022 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 HR¹⁹ 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 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 mit den Zielen der Landesplanung und Raumordnung wird so weit relativiert, dass eine Möglichkeit aufgezeigt wird, wie im Verlauf des weiteren Planverfahrens zum Bebauungsplan eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann. In Anbetracht dessen, dass die grundsätzlichen Ziele der verbindlichen Bauleitplanung mit der Vorlage des 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)

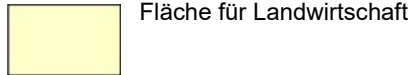
Auf dieser Grundlage ist insofern auch davon auszugehen, dass mit der angestrebten FNP-Änderung, deren verbindliche Umsetzung auf der Ebene des Bebauungsplans "Johannishof" erfolgt, eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann.

¹⁹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin — Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35

Flächennutzungsplan (Planfassung 2015)

Plandarstellung (siehe Abbildung 1)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für den Ortsteil Flemsdorf²⁰ stellt die Fläche der Planänderung als Fläche für Landwirtschaft dar:



Fläche für Landwirtschaft:

Unter Zugrundelegung der sich insbesondere aus § 5 Abs. 2 des Baugesetzbuches ergebenden Darstellungsmöglichkeiten und -systematik eines FNP macht die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft deutlich, dass diese Fläche grundsätzlich nicht als Baufläche vorgesehen ist. Hinsichtlich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen für Landwirtschaft wird in der Begründung zum FNP dargelegt: "In der Regel wurden gegenwärtig genutzte Anlagen als unbeplante Flächen belassen. In diesem Fall stehen sie der Landwirtschaft als privilegierte Nutzung im Außenbereich zur Verfügung, können aber nicht anderweitig (beispielsweise gewerblich) genutzt werden."

"BlmSchG Nutzung":

Diese Flächendarstellung wird im Bereich des Johannishofes mit der Planeintragung "BlmSchG Nutzung" überlagert. 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.

Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse (Planfassung 2015)

Die Karte 09 "Landschaftsentwicklung" des Landschaftsplans für das Amt Oder-Welse enthält für den Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung zwei unterschiedliche Darstellungen:

Johannishof:

Der Bereich des Johannishofes wird als "ländliche Siedlungsfläche" dargestellt

Westliche Gartenfläche

Die Gartenfläche westlich de Johannishofes wird als "siedlungsnah Grünfläche" dargestellt, zu der auch "Gärten" zählen (siehe Zeichenerklärung zur Karte 09 des LP).

Insofern sind in den Darstellungen zur Landschaftsentwicklung im Bereich des Johannishofes bereits Darstellungen enthalten, die der aktuellen Entwicklungsvorstellung des FNP entsprechen.

²⁰ Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin), 2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015

Quelle: <https://www.geoportal-schwedt.eu/viewer2.php>

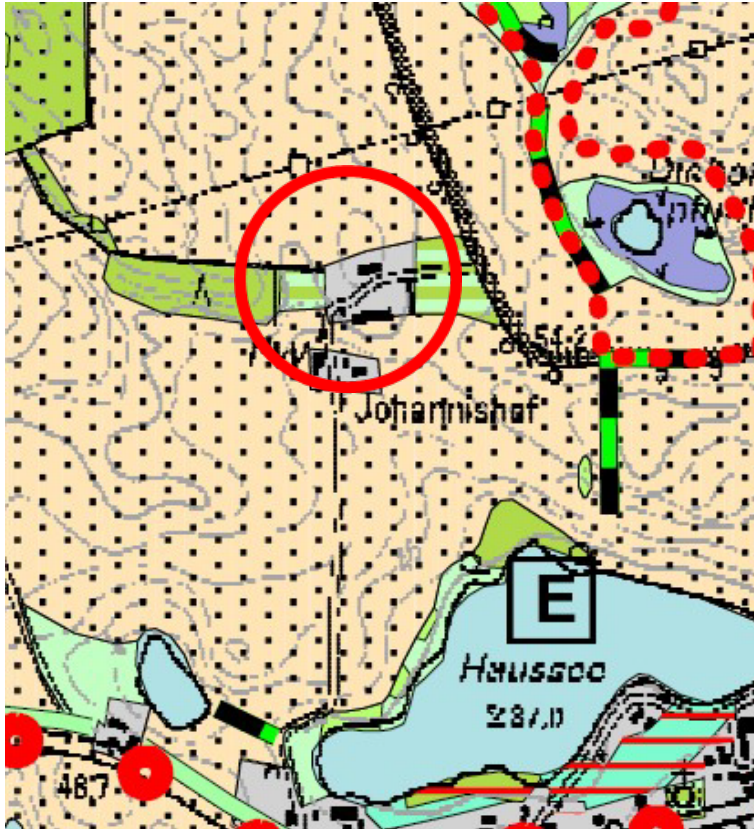


Abb.: 5
Auszug aus dem Landschaftsplan (Karte 09 "Landschaftsentwicklung")
mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>) |

II Umweltbericht²¹

II.1 Umweltprüfung/allgemeine Grundlagen

II.1.1 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

²¹ Unter Berücksichtigung der Vorbemerkungen zur Thematik der planerischen "Abschichtung" und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans

zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

II.1.2 FNP-Relevanz der Umweltprüfung im Parallelverfahren und "Abschichtung"

Den bereits in den Vorbemerkungen enthaltenen Darlegungen zum Thema der "Abschichtung" folgend sowie unter Berücksichtigung des gleichzeitig in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" und der überwiegenden Deckungsgleichheit der räumlichen Geltungsbereiche beider Verfahren wird sich die Umweltprüfung zur FNP-Änderung auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken, die in der Umweltprüfung zum Bebauungsplan noch nicht erfasst sind. Diese Herangehensweise einer inhaltlichen Abschichtung "von unten nach oben" wirkt sich direkt auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur FNP-Änderung aus und führt dazu, dass die Umweltprüfung zur FNP-Änderung, nicht zuletzt auch auf Grund der Regelungstiefe eines Flächennutzungsplans und seiner (lediglich) vorbereitenden bauleitplanerischen Wirkung, deutlich gegenüber der detaillierten Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Johannishof" abstrahiert werden kann.

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und Beschreibung im Umweltbericht

Bei der Beschreibung der Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht ist zu beachten, dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Umweltprüfung die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind.

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." Von Bedeutung ist hierbei insbesondere die Bezugnahme auf "Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans", woraus sich die Zulässigkeit ergibt, dass die Umweltprüfung auf der Ebene der vorbereitenden Planung inhaltlich deutlich gegenüber der (bereits erfolgten) Umweltprüfung des verbindlichen Bebauungsplans zurückbleiben darf.

Im Rahmen der innerhalb des Parallelverfahrens durchgeführten frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung/Planänderung berührt werden kann, gingen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung sowie unter Berücksichtigung deren Relevanz für das FNP-Änderungsverfahren 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 abzuarbeiten. Die vorliegenden Unterlagen enthalten in der Anlage 5 Angaben zu den geplanten Untersuchungen. ... Da der vorhandene Gehölz- und Baumbestand erhalten werden soll, ist in diesem Falle eine faunistische Kartierung nicht erforderlich. ..."

Für die geplante FNP-Änderung ist gemäß der Anlage 2 der "Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg" eine entsprechende Vorprüfung durchzuführen."

Landesamt für Umwelt mit Stellungnahme vom 7. Oktober 2022

"Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken."

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs

Unter Berücksichtigung der bisher eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligung, des parallel laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof" und insbesondere unter Berücksichtigung relevanter Wirkungskriterien der Planung auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung wird der Untersuchungsumfang wie folgt begrenzt:

- Untersuchungsraum für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt
Der jeweilige Untersuchungsraum wird auf das Gebiet der FNP-Änderung begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden. 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.
- Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Die angrenzende Wohnbebauung südlich des Geltungsbereiches der Planänderung wird in den Untersuchungsumfang einbezogen.
- Schutzgüter
Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens erfolgt eine FFH-Vorprüfung.

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 Inhalte der Planänderung:

- räumliche Beschränkung der geplanten FNP-Änderung auf die historisch gewachsene Fläche des Johannishofes (Flächengröße ~ 1 ha) und die westliche Garten-/Grünfläche
- inhaltliche Beschränkung auf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen sowie
- flächenhafte Beschränkung der Bauflächendarstellung 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.

Flächeninanspruchnahme

Mit der FNP-Änderung wird eine Flächeninanspruchnahme vorbereitet, deren Umfang sich gegenüber der bestehenden Situation grundsätzlich nicht vergrößern wird. Eine erhebliche Empfindlichkeit der Schutzgüter "Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter" ist insofern nicht von vornherein zu erwarten.

Bodeneingriffe

Unter Berücksichtigung der geplanten, konsequent am baulichen Bestand des Johannishofes orientierten Plandarstellung des sonstigen Sondergebietes, bereitet die FNP-Änderung generell keine erheblichen Bodeneingriffe vor.

Weiterführende vertiefende Aussagen sind den einzelnen Schutzgutbetrachtungen zu entnehmen.

II.2 Einleitung

II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung orientiert sich grundsätzlich am Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof", umfasst allerdings nur die Flächenanteile, die der Darstellungssystematik des FNP folgend auch darstellbar sind: den Bereich des geplanten Baugebietes (sonstiges Sondergebiet) und der privaten Grünfläche (Garten). Die im Geltungsbereich des Bebauungsplans festgesetzte "Hofzufahrt" wird im FNP nicht dargestellt (siehe Abb. 1). Die Größe des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ~ 1,36 ha.

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Flemisdorf und grenzt unmittelbar an die nördliche Grenze des Johannishofer Weges, der in diesem Bereich als Gemeindestraße endet. Die Entfernung des Johannishofes zum Ortszentrum (Kirche) beträgt ~ 800 m Luftlinie. Das Gebiet der FNP-Änderung umfasst zwei grundsätzlich unterschiedliche Plangebietsteile: den Johannishof, als historisch entstandene und jahrzehntelang baulich genutzte Hofanlage, und dem benachbarten "Hofgarten" 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 Planänderung sind:

- die Änderung der bisherigen Flächendarstellungen innerhalb des Änderungsbereiches auf Grund neuer städtebaulicher Entwicklungsziele der Stadt Schwedt/Oder und deren Anpassung an diese Entwicklungsziele und

- die Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für die Entwickelbarkeit des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" aus den Darstellungen des FNP.

Dazu soll die bisherige FNP-Darstellung des Änderungsbereiches (Fläche für Landwirtschaft) durch die Flächendarstellungen "sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung 'Ferienwohnen und Dauerwohnen'" (für den Bereich des Johannishofes) und die Flächendarstellung "Grünfläche mit der Zweckbestimmung 'Private Grünfläche/Gärten'" (für den Bereich des bestehenden Gartens) ersetzt werden (Inhalt der FNP-Änderung).

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 wurden²²

Zentrale Grundlagen sind auf der Ebene des Flächennutzungsplans insbesondere die planungsrelevanten Inhalte der entsprechenden Fachgesetze und Fachpläne auf Bundes- und Landesebene. Im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel laufenden Bebauungsplanverfahren erfolgt die Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne und deren Umweltschutzziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind und auch die Darstellung der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange berücksichtigt werden. Weitergehende oder vertiefende Erläuterungen sind in Bezug auf die FNP-Änderung nicht notwendig, da planungsrechtliche Ähnlichkeiten zwischen beiden Verfahren bestehen und die Aussagen im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplans gemäß der Darstellungssystematik des FNP auch für das FNP-Änderungsverfahren relevant sind.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Das Plangebiet der FNP-Änderung liegt vollständig außerhalb der in einer Entfernung von mindestens 100 m verlaufenden Außengrenzen des nächstgelegenen Fauna-Flora-Habitat-Gebietes "Felchowseegebiet" (FFH-Gebiet²³) und des nächstgelegenen Vogelschutzgebietes (EU SPA²⁴). Auf Grund der räumlichen Entfernung und insbesondere auch auf Grund der Inhalte der geplanten FNP-Änderung ist eine Eignung der Planänderung, ein FFH-Gebiet oder ein Europäisches Vogelschutzgebiet erheblich zu beeinträchtigen, nicht offensichtlich erkennbar. Dennoch erfolgte auf Grund der entsprechenden Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark vom 18.10.2022 im Rahmen dieses Verfahrens zur FNP-Änderung in Anwendung der Verwaltungsvorschrift des MLEUL²⁵ eine sog. "Vorprüfung" hinsichtlich der Erforderlichkeit einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG.

Berücksichtigung

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 nachfolgendes Formblatt zur FFH-Vorprüfung). 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.

²² FNP-Relevanz

²³ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), Schutzgebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG

²⁴ Special Protection Area "SPA" gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie

²⁵ 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)

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal"²⁶

Im Rahmen der FNP-Änderung gesondert zu benennen ist das LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal", da der Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung vollflächig eine Fläche überlagert, die im LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" liegt (siehe nachfolgende Abb. 6).

Diese landesrechtliche Regelung ist für das FNP-Änderungsverfahren grundsätzlich beachtlich, da die Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes auch im Rahmen der Flächennutzungsplanänderung (ebenso wie die Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof") zu berücksichtigen ist.

Allerdings teilte im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens "Johannishof" die zuständige untere Naturschutzbehörde bezüglich der Vereinbarkeit der Bauleitplanung mit den Zielen des Landschaftsschutzgebietes 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."

Berücksichtigung

Unter Berücksichtigung der o. g. Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde und auf Grund dessen, dass zwischen den Inhalten des Bebauungsplans "Johannishof" und den Inhalten dieser FNP-Änderung grundsätzliche Parallelen bestehen, ist davon auszugehen, dass im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf der FNP-Änderung die erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bzw. Befreiung erteilt wird. Ein gesondertes Zustimmungsverfahren ist dann entbehrlich.



Abb.: 6
Darstellung der Lage des Plangebietes (rote Markierung) im LSG (grüne Punktstruktur)

Quelle: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>

²⁶ 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)

Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse (Planfassung 2015)

Gemäß den unter Kapitel I.3 erfolgten Darlegungen stellt der Landschaftsplan (Karte 09 "Landschaftsentwicklung") den Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung einerseits als "ländliche Siedlungsfläche" dar (Bereich des Johannishofes) und andererseits als "siedlungsnahe Grünfläche" dar (westliche Gartenfläche).

Berücksichtigung

Mit Wirksamwerden der angestrebten FNP-Änderung werden diese Flächen im FNP als sonstiges Sondergebiet und Grünfläche dargestellt. Unter Berücksichtigung § 11 Abs. 2 BNatSchG²⁷ ergibt sich kein Erfordernis, auf Grund der FNP-Änderung auch den Landschaftsplan zu ändern. Die angestrebte FNP-Änderung stellt keine wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft im Planungsraum gegenüber den bisherigen Darstellungen des Landschaftsplans dar.

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 werden²⁸

Vorbemerkungen

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

Umweltzustand

Das Gebiet der FNP-Änderung umfasst zwei grundsätzlich unterschiedliche Plangebietsteile: den Johannishof, als historisch entstandene und jahrzehntelang baulich genutzte Hofanlage, und den benachbarten "Hofgarten". 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 (siehe hierzu auch Kapitel II.2.1).

Eine umfangreiche und detaillierte Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario) des von der FNP-Änderung betroffenen Teilgebietes, einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden, erfolgte im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof".

Pflanzen und Tiere/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

²⁷ "Landschaftspläne sind aufzustellen, sobald und soweit dies im ... erforderlich ist, insbesondere weil wesentliche Veränderungen von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind.

²⁸ FNP-Relevanz

im Norden und Westen des Plangebietes bietet einer ganzen Reihe von Buschbrütern, Höhlenbrütern und Kronenbrütern geeignete Brutmöglichkeiten.

Fläche und Boden/Bewertung

Die Größe des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ~ 1,36 ha, die zum Beginn der Planung als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Anhaltspunkte und Informationen, die darauf hinweisen, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen nicht vor. 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.

Wasser/Bewertung

Innerhalb des Plangebietes sowie in der näheren Umgebung sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. 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.

Luft/Klima/Bewertung

Aufgrund der Lage oberhalb der Flemsdorfer Ortslage ist im Plangebiet der FNP-Änderung ein gegenüber Freilandverhältnissen unverändertes Klima anzutreffen. Innerhalb des Änderungsbereiches besitzen die baumbestandene Gartenfläche, der Mischwaldbestand im Westen sowie der Gehölzbestand mit Altbäumen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Klimaausgleichsfunktion. Die nördlich, östlich und südlich angrenzenden offenen Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen der Frischluftproduktion.

Landschaft/Bewertung

Die Landschaft ist 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 Flemsdorfer Haussee hinweg Richtung Süden. Aufgrund der Eigentumsituation (Privatgrundstück) und der vorhandenen Grundstückseinfriedung hat die Fläche für die öffentliche Erholungsnutzung keine Bedeutung.

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt/Bewertung

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 7. Oktober 2022, der Einschätzung zur örtlichen Situation und der Ziele der Planung sind planbedingte Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt nicht weiter untersuchungserheblich.

Kultur- und sonstige Sachgüter/Bewertung

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.

In der Begründung zum FNP 2015 wird zum Thema "Bodendenkmale" dargelegt: " Die Bodendenkmale sind im Landschaftsplan (Stand 1998 in der Karte 3 "Bodendenkmale") nachrichtlich dargestellt. Auf eine Darstellung im Flächennutzungsplan wird wegen ihrer großen Anzahl

verzichtet. Die von der Denkmalschutzbehörde zur Verfügung gestellten Daten werden sowohl als Liste als auch als Übersichtskarte als Anlage 6 aktuell in die Begründung zum Flächennutzungsplan übernommen." Insofern erfolgt auch im Zuge der FNP-Änderung keine plangrafische nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals in die Planzeichnung zur FNP-Änderung.

II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung²⁹

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu erstellende Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustands 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 Planänderung 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 Nutzungsänderungen aktuell nur auf der Grundlage entsprechender bauleitplanerischer Maßnahmen vorbereitet und gesichert werden können, ist zu erwarten, dass bei Nichtdurchführung der FNP-Änderung die planungsrechtliche Grundlage für das parallel laufende Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan "Johannishof" fehlt, das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden kann und die Hofstelle dem baulichen und strukturellen Verfall preisgegeben sowie 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 unterliegen, ist nicht absehbar.

II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung³⁰

Generelle Vorbemerkungen

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist die Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans und insofern auch dessen Änderung von besonderer Bedeutung. Anders als ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan entwickelt der (vorbereitende) Flächennutzungsplan keine unmittelbare (bodenrechtliche) Rechtswirkung gegenüber Dritten, d. h.; er erzeugt keine unmittelbare, rechtlich verbindliche Wirkung auf die ausübende Bodennutzung (siehe hierzu auch Kapitel "Vorbemerkungen"). Diese

²⁹ FNP-Relevanz im Rahmen der FNP-Änderung

³⁰ FNP-Relevanz

unterschiedlichen Rechtswirkungen der jeweiligen Bauleitpläne haben zur Folge, dass die Änderung eines FNP (im engen Wortsinn betrachtet als die Art und Weise der "Durchführung der Planung") keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebietes haben kann, weil diese Darstellungsänderung keine unmittelbare bodenrechtliche Aktion auslöst und dazu auch nicht berechtigt. Insofern kann sich bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der FNP-Änderung nur auf die Annahme beschränkt werden, wie sich der Umweltzustand verändern würde, wenn die FNP-Änderung durch eine konkrete verbindliche Bauleitplanung ergänzt und als Ergebnis der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt würde.

Im konkreten Fall dieses FNP-Änderungsverfahrens wird parallel hierzu der Bebauungsplan "Johannishof" aufgestellt, so dass die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplanverfahrens umfassend ermittelt und beschrieben werden kann. Darauf kann im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens verwiesen und zurückgegriffen werden.

Unter Berücksichtigung dieser Vorbemerkungen, des gegenwärtigen Umweltzustandes des Plangebietes und der bisherigen Flächendarstellung des FNP ist durch die angestrebte FNP-Änderung zum gegenwärtigen Zeitpunkt auf der Planungsebene des Flächennutzungsplans ein Risiko neuer, voraussichtlich erheblicher Umweltauswirkungen von vornherein nicht erkennbar.

Eingriffsermittlung und -bewertung Natur und Landschaft

Die FNP-Änderung bereitet die Umsetzung von Bauvorhaben vor, die auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 18 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt. Diese Eingriffsregelung verursacht bei der FNP-Änderung jedoch nicht direkt ein Ausgleichserfordernis, weil der FNP und damit auch die FNP-Änderung keine unmittelbaren Eingriffe erzeugen. Diese werden lediglich vorbereitet. Grundlage der Eingriffsbewertung ist der IST-Zustand, der im Bestandsplan des grünordnerischen Fachgutachtens dargestellt ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt wird bei der Durchführung der Planänderung folgende voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes vorbereitet:

Grundsätzliche Flächenbilanz

Plangrafische Auswirkung der FNP-Änderung ist mit dessen Wirksamkeit der Verlust einer ~ 1,36 ha großen, bisher als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellten Fläche. Mit Wirksamkeit der FNP-Änderung werden dafür ~ 1,03 ha als Baufläche (sonstiges Sondergebiet) und ~ 0,33 ha als Grünfläche dargestellt.

Pflanzen und Tiere/Bewertung

Auf Grund der grundsätzlich am baulichen und strukturellen Bestand orientierten neuen Darstellungen des FNP nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind grundsätzlich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten. Diese Grunderkenntnis wird durch die Ergebnisse der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" bestätigt. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechnerisch ermittelte und voraussichtlich zu erwartende kleinflächige Verlust ruderaler Wiesen und ruderalisierter Grasanzpflanzungen (Ermittlungswert im Bebauungsplanverfahren: ~ 101 qm) kann auf Grund des Detaillierungsgrades des FNP im Rahmen dieser Umweltprüfung vernachlässigt werden. Planbedingte Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz sind mit der Wirksamkeit der FNP-Änderung nicht verbunden.

Die Überplanung einer bereits baulich genutzten Fläche als Baugebiet (Johannishof) und einer bereits gärtnerisch genutzten Fläche als Grünfläche (Hofgarten) im Zuge der FNP-Änderung spiegelt die tatsächlichen Nutzungen wider und führt nicht zu neuen, planbedingten Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.

Fläche und Boden/Bewertung

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten grundsätzlichen Flächenbilanz und der konsequent am baulichen und strukturellen Bestand orientierten neuen Darstellungen des FNP nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind grundsätzlich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten. Die Flächendarstellung "sonstiges Sondergebiet" bereitet keine zusätzliche, über den baulichen Bestand hinausgehende Flächen- und Bodenanspruchnahme vor.

Notwendigkeit der Vorbereitung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Mit der Änderung des FNP und der damit verbundenen Änderung einer landwirtschaftlichen Flächendarstellung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, die möglicherweise 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. Bei genauer Betrachtung dieser, aus dem BauGB resultierenden ergänzenden Vorschrift zum Umweltschutz wird jedoch deutlich, dass der im BauGB formulierte Sachverhalt hier nicht zu berücksichtigen ist. Dafür existieren zwei Gründe: (A) Die ergänzende Vorschrift zum Umweltschutz ist auf Flächen gerichtet, die u. a. landwirtschaftlich genutzt sind. Dieser Sachverhalt trifft auf den Geltungsbereich der FNP-Änderung grundsätzlich nicht zu, da der Johannishof zwar baulich, aber nicht landwirtschaftlich genutzt wird. (B) Auch die mit der FNP-Änderung vorbereitete Umwandlung einer plangrafischen "Fläche für Landwirtschaft" in eine Baufläche und eine Grünfläche wird keine verbindliche Umwandlung einer bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche zur Folge haben, da auch hier zu berücksichtigen ist, dass die im Geltungsbereich der FNP-Änderung liegende Fläche keine landwirtschaftlich genutzte Fläche, sondern eine baulich und eine gärtnerisch genutzte Teilfläche umfasst. Insofern wird die FNP-Änderung von der o. g. "Umwandlungssperre" nicht erfasst.

Wasser/Auswirkungen und Bewertung

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten grundsätzlichen Flächenbilanz und der konsequent am baulichen und strukturellen Bestand orientierten neuen Darstellungen des FNP nach Abschluss des Änderungsverfahrens sind grundsätzlich keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf das o. g. Schutzgut zu erwarten. Der auf der Grundlage der FNP-Änderung erarbeitete Bebauungsplanentwurf bewertet den geringfügigen Verlust von ~ 101 qm potenzieller Versickerungsfläche nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung für den Grundwasserhaushalt, da ausreichende Möglichkeiten bestehen, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickern kann. Insofern werden mit der FNP-Änderung keine umweltrelevanten Auswirkungen auf das o. g. Schutzgut vorbereitet.

Klima/Luft/Bewertung

Mit Durchführung der FNP-Änderung werden keine neuen städtebaulichen Entwicklungen vorbereitet, die von vornherein erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Klima erwarten lassen. Inwieweit konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und deren Umsetzung Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind, wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ermittelt. Auf Grund der konsequenten Orientierung am baulichen und strukturellen Bestand in den Festsetzungen des Bebauungsplans konnte bereits festgestellt werden, dass die nur minimal zulässige Überbauung der Flächen keine erhöhte Erwärmung im Plangebiet verursachen und keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter haben wird.

Landschaft/Bewertung

Bei Durchführung der Planänderung ist nicht zu erwarten, dass eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird, die das Bild der Landschaft erheblich nachteilig verändern wird. Allerdings kann mit der geplanten FNP-Darstellung angenommen werden, dass eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird, bei deren verbindlicher Umsetzung das "Ortsbild" des Johannishofes insgesamt eine erhebliche Aufwertung erhalten kann. Die auf den geänderten FNP-Darstellungen aufbauenden verbindlichen städtebaulichen Entwicklungsfestsetzungen werden der künftigen baulichen und strukturellen Entwicklung die erforderliche Grundsicherheit geben, die eine notwendige städtebauliche Erneuerung und Stabilisierung des Johannishofes ermöglichen und zu einer neuen städtebaulichen Qualität führen kann. Sofern diese visuelle und funktionelle Aufwertung des Johannishofes auch bedeutsam im Landschaftsbild wahrgenommen wird, ist damit auch eine Aufwertung des Landschaftsbildes verbunden. Insofern ist als voraussichtlich erhebliche Auswirkung der FNP-Änderung sowohl eine städtebauliche Aufwertung des "Ortsbildes" des Johannishofes als auch des Landschaftsbildes in dessen Umgebung zu erwarten.

Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt/Bewertung

Mit Durchführung der Planänderung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, von der weder erhebliche Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind noch erhebliche immissionsschutzrelevante Wirkungen, die dazu führen würden, dass der Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches beeinflusst wird.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Mit Durchführung der FNP-Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die sich unmittelbar auf Kultur- und sonstige Sachgüter auswirken.

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

Unter Berücksichtigung der bisherigen FNP-Darstellungen und der beabsichtigten Planänderung ergibt sich keine Erforderlichkeit, auf der Ebene des Flächennutzungsplans neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen der Planänderung zu planen und festzulegen. Einerseits liegt dies daran, dass der FNP (und so auch die FNP-Änderung) keine unmittelbare Eingriffswirkung erzeugen, sondern diese lediglich vorbereiten. Andererseits wird im Rahmen der verbindlichen Umsetzung der FNP-Änderung durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof" eine umfangreiche und detaillierte Umweltprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung ermittelt und verbindlich gesichert werden – sofern diese erforderlich sind.

Der mit der Planänderung verbundene plangrafische Verlust von ~ 1,36 ha einer als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche stellt im Verhältnis zur Gesamtfläche der im FNP dargestellten Flächen für Landwirtschaft von 12.929,2 ha³¹ einen prozentualen Verlust von ~ 0,01 % dar. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf Grund dieser Flächenverhältnisse auf der Planungsebene der FNP-Änderungen nicht erforderlich.

II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

"Die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung konzentriert sich schwerpunktmäßig auf Konzeptalternativen und gebietsbezogene Standortalternativen."³² Von entscheidender inhaltlicher

³¹ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung, 26.02.20215

³² EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 449-468

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 (siehe hierzu Kapitel I. 3) stellt damit keine Alternative zur vorliegenden Planänderung dar. Insofern ist das Konzept dieser Planänderung unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit Wirksamwerden der Planänderung wird die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" und die Entwicklung einer privaten Grünfläche vorbereitet. Die daraus zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung und deren Umsetzung lassen keine Vorhaben erwarten, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern mit Wirksamwerden der Planänderung nicht zu erwarten.

II.4 Zusätzliche Angaben

Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

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

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Inhalte der Umweltprüfung der FNP-Änderung werden maßgeblich dadurch bestimmt, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof" im Ortsteil Flemsdorf erfolgt und mit einer weitgehenden Deckungsgleichheit der räumlichen Geltungsbereiche beider Verfahren verbunden ist. Aus diesem Grund kann sich die Umweltprüfung zur FNP-Änderung in Anwendung der Grundsätze des Baugesetzbuches auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränken. Diese Herangehensweise einer inhaltlichen Abschichtung "von unten nach oben" wirkt sich direkt auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur FNP-Änderung aus und führt dazu, dass die Umweltprüfung zur FNP-Änderung, nicht zuletzt auch auf Grund der Regelungstiefe eines Flächennutzungsplans und seiner (lediglich) vorbereitenden bauleitplanerischen Wirkung, deutlich gegenüber der detaillierten Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Johannishof" abstrahiert werden kann. Der gesetzliche Rahmen des Baugesetzbuches macht es möglich, dass "überflüssige" Doppelprüfungen auf Grund der Parallelität beider Verfahren vermieden werden und lässt es zu, dass "bei der Änderung eines Flächennutzungsplans eine aktuelle Umweltprüfung aus einem Bebauungsplanverfahren für das entsprechende Gebiet genutzt werden kann."³³

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Herangehensweise und der Zielsetzung der allgemein verständlichen Zusammenfassung, die darin besteht, Dritten die Beurteilung zu ermöglichen, ob und in welchem Umfang sie von den Umweltauswirkungen des Plans betroffen werden können³⁴, lässt sich die Umweltprüfung der FNP-Änderung wie folgt zusammenfassen:

Der räumliche Geltungsbereich der angestrebten FNP-Änderung umfasst eine Teilfläche, die sich an den vorhandenen Grundstückseinfriedungen des Johannishofes einschließlich des Hofgartens orientiert und dabei den räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" berücksichtigt. Im wirksamen FNP ist die "Änderungsfläche" als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Die Flächengröße des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ~1,36 ha. Das Plangebiet der FNP-Änderung besteht aus zwei grundsätzlich unterschiedlichen Plangebietsteilen: dem Johannishof, als historisch entstandene Hofanlage, und dem benachbarten "Hofgarten".

Das Ziel der FNP-Änderung besteht darin, für den wirksamen FNP die "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung" für den Bereich des Johannishofes in ihren Grundzügen NEU darzustellen. Dazu ist es erforderlich, innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung die Teilfläche des historischen Johannishofes als Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" und die Teilfläche des westlich angrenzenden Hofgartens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten" darzustellen.

Wesentliche Ziele der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sind und ergänzend zur Umweltprüfung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" von anderer Erheblichkeit für die Umweltprüfung der FNP-Änderung sind, bestehen grundsätzlich nicht. Ergänzend ist der Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse (Planfassung 2015) in die umweltbezogenen Betrachtungen einzubeziehen.

³³ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

³⁴ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kment, 151. EL August 2023, BauGB § 2 Rn. 484-487

Auswirkungen der Planänderung

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung und der damit erfolgenden Flächendarstellungen werden folgende wesentlichen Auswirkungen vorbereitet:

- Plangrafische Umwandlung einer bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche zu einem Sondergebiet: Mit dieser Darstellungsänderung wird eine Baugebietsfestsetzung vorbereitet, auf deren Grundlage eine künftige strukturelle und bauliche Sicherung und Entwicklung des Johannishofes verbindlich gesichert werden kann. Diese geplante Darstellung setzt mit ihrer Flächendimensionierung den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als wesentliches Merkmal der Gesamtplanung um.

Sowohl die inhaltliche Bestimmung des Baugebietes als Sondergebiet als auch dessen Zweckbestimmung "FD" trägt dabei dem besonderen inhaltlichen Anspruch der Planänderung Rechnung. Dieser besteht darin, eine künftige Nutzung vorzubereiten, die sich keinem der "klassischen" Baugebietstypen der BauNVO (wie z. B. allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete etc.) zuordnen lässt, sondern durch eine besondere Nutzungstypik geprägt sein wird.

- Plangrafische Umwandlung einer bisher als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche zu einer Grünfläche: Mit dieser Darstellungsänderung soll eine Entwicklung vorbereitet werden, auf deren Grundlage eine verbindliche Sicherung des Hofgartens und seine künftige gärtnerische Nutzung erfolgen kann. Auch diese geplante Darstellung setzt mit ihrer Flächendimensionierung den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als wesentliches Merkmal der Gesamtplanung um.

Die Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten" soll dabei bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung deutlich darauf hinweisen, dass deren künftige Nutzung ausschließlich zu privaten Zwecken zulässig ist und dass diese Fläche der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein sollen.

Die Notwendigkeit der bauleitplanerischen Vorbereitung der plangrafischen Umwandlung der dargestellten Fläche für Landwirtschaft ergibt sich sowohl aus städtebaulichen Gründen als auch aus eigentumsrechtlichen Zusammenhängen.

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

Unter Berücksichtigung der bisherigen FNP-Darstellungen und der beabsichtigten Planänderung ergibt sich keine Erforderlichkeit, auf der Ebene des Flächennutzungsplans neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen der Planänderung zu planen und festzulegen. Einerseits liegt dies daran, dass der FNP (und so auch die FNP-Änderung) keine unmittelbare Eingriffswirkung erzeugen, sondern diese lediglich vorbereiten. Andererseits wird im Rahmen der verbindlichen Umsetzung der FNP-Änderung durch den parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof" eine umfangreiche und detaillierte Umweltprüfung durchgeführt, in deren Ergebnis ggf. erforderliche Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung ermittelt und verbindlich gesichert werden – sofern diese erforderlich sind.

Der mit der Planänderung verbundene plangrafische Verlust von ~ 1,36 ha einer als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche stellt im Verhältnis zur Gesamtfläche der im FNP

dargestellten Flächen für Landwirtschaft von 12.929,2 ha³⁵ einen prozentualen Verlust von ~ 0,01 % dar. Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen sind auf Grund dieser Flächenverhältnisse auf der Planungsebene der FNP-Änderungen nicht erforderlich.

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 Planänderung unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit Wirksamwerden der Planänderung wird die Entwicklung eines Sondergebietes mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" und die Entwicklung einer privaten Grünfläche vorbereitet. Die daraus zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung und deren Umsetzung lassen keine Vorhaben erwarten, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern mit Wirksamwerden der Planänderung nicht zu erwarten.

Zusätzliche Angaben

Im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung 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 Planänderung und der 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.

Fazit

Im Ergebnis der Umweltprüfung zur FNP-Änderung ist festzustellen, dass von der Planung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die eine Durchführung des Änderungsverfahrens unmöglich machen.

³⁵ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung, 26.02.20215

III Planungskonzept

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

Das Ziel der FNP-Änderung besteht darin, für den wirksamen FNP die "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung" für den Bereich des Johannishofes in ihren Grundzügen NEU darzustellen. Dabei wird im Rahmen der FNP-Änderung auf die Grundsatzüberlegungen zurückgegriffen, die sich aus den Planungen zur Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof" ableiten ließen. Danach entspricht die konkrete neue städtebauliche Entwicklungsabsicht für den Johannishof dem Entwicklungsbedürfnis der Stadt Schwedt/Oder, und die daraus ableitbaren neuen grundlegenden städtebaulichen Entwicklungsziele sind zu Grundzügen der künftigen Art der Bodennutzung zu erklären.

Die Grundzüge der FNP-Änderung bestehen insofern darin, mit Hilfe der neuen Darstellungen des FNP für den Bereich des Johannishofes eine städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, die eine verbindliche Sicherung und Weiterentwicklung des Johannishofes (einschließlich des angrenzenden Hofgartens) ermöglicht. Dazu ist es erforderlich, innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung die Teilfläche des historischen Johannishofes als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" und die Teilfläche des westlich angrenzenden Hofgartens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten" darzustellen (Ziel der Planung/siehe hierzu auch Kapitel IV).

III.2 Darstellungsänderung einer Fläche für Landwirtschaft

Den Darlegungen in der Begründung zur 2. Änderung des FNP³⁶ sind keine Hinweise zu entnehmen, die besonders auf die Darstellung der Flächen für Landwirtschaft im Ortsteil Flemsdorf eingehen und diesen Flächendarstellungen eine besondere Entwicklungsfunktion zuordnen. Die Rolle der Landwirtschaft als bedeutender Wirtschaftsfaktor wird in der Begründung zum FNP des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) speziell dem nördlichen Teil des Amtsgebietes zugesprochen. Innerhalb einer, in der FNP-Begründung dargestellten Gliederung des Amtes Oder-Welse in drei sich unterscheidende Schwerpunktbereiche³⁷, liegt der Ortsteil Flemsdorf einschließlich des Johannishofes im Übergangsbereich zwischen dem mittleren Schwerpunktbereich mit der Prägung "Wohnen – Gewerbe/Industrie" und dem südlichen Schwerpunktbereich mit der Prägung "Naturschutz und Erholung" und wird von beiden Schwerpunktbereichen überlagert. Aus dieser Gliederung lassen sich keine Anhaltspunkte dafür ableiten, dass der Landwirtschaft im Bereich der FNP-Änderung eine städtebauliche Schwerpunktfunktion zukommt.

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen, aus der Begründung zur 2. FNP-Änderung des Amtes Oder-Welse ableitbaren Beurteilung und der bereits unter Kapitel II.3.3 vorgenommenen Einschätzung bezüglich der Notwendigkeit der Vorbereitung der Umwandlung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens im Hinblick auf die "Umwandlungssperre" nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB kann eingeschätzt werden, dass die Darstellungsänderung der Fläche für Landwirtschaft keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtplanung für die Stadt Schwedt/Oder erwarten lässt.

³⁶ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, 2015

³⁷ Begründung zur 2. FNP-Änderung, Seite 19

IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)

IV.1 Planzeichnung (Änderungsblatt)

Darstellung der Art der Nutzung: Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "FD" (Ferienwohnen und Dauerwohnen)



Sondergebiet (SO)
mit der Zweckbestimmung "FD" (Ferienwohnen und Dauerwohnen)

Die östliche Teilfläche des Geltungsbereiches der Planänderung soll mit Wirksamwerden der FNP-Änderung als Sondergebiet (SO) mit der Zweckbestimmung "FD" (Ferienwohnen und Dauerwohnen) dargestellt werden. Diese Teilfläche umfasst den bebauten Bereich des historisch gewachsenen Johannishofes.

Begründung:

Mit der geplanten Darstellung der bebauten Fläche des Johannishofes als Baugebiet setzt die Planänderung einerseits einen der Grundzüge der Planung um, mit Hilfe der neuen Darstellungen des FNP für den Bereich des Johannishofes eine städtebauliche Entwicklung vorzubereiten, auf deren Grundlage eine künftige strukturelle und bauliche Sicherung und Entwicklung des Johannishofes verbindlich gesichert werden kann. Andererseits setzt diese geplante Darstellung mit ihrer Flächendimensionierung den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als wesentliches Merkmal der Gesamtplanung um.

Sowohl die inhaltliche Bestimmung des Baugebietes als Sondergebiet als auch dessen Zweckbestimmung "FD" trägt dabei dem besonderen inhaltlichen Anspruch der Planänderung Rechnung. Dieser besteht darin, eine künftige Nutzung vorzubereiten, die sich keinem der "klassischen" Baugebietstypen der BauNVO (wie z. B. allgemeine Wohngebiete, Mischgebiete etc.) zuordnen lässt, sondern durch eine besondere Nutzungstypik geprägt sein wird.

Mit der Sondergebietsdarstellung im Ergebnis der FNP-Änderung werden die Voraussetzungen dafür geschaffen, dass der Bebauungsplan "Johannishof" vollumfänglich aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sein wird.

Darstellung der Art der Nutzung: Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten"



Grünfläche
mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten"

Die westliche Teilfläche des Geltungsbereiches der Planänderung soll mit Wirksamwerden der FNP-Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten" dargestellt werden. Diese Teilfläche umfasst den Gesamtbereich des historisch gewachsenen Hofgartens zum Johannishof.

Begründung:

Methodisch vergleichbar der Planungsintentionen im Zusammenhang mit der oben beschriebenen geplanten Sondergebietsdarstellung setzt auch die geplante Darstellung des bestehenden "Hofgartens" als Grünfläche einen der Grundzüge der Planung um, mit Hilfe der neuen Darstellungen des FNP für den Bereich des Johannishofes eine Entwicklung vorzubereiten, auf deren Grundlage die künftige strukturelle und bauliche Sicherung und Entwicklung des Johannishofes verbindlich gesichert werden kann. Dazu gehört auch die verbindliche Sicherung des Hofgartens. Andererseits setzt diese geplante Darstellung mit ihrer Flächendimensionierung

den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als wesentliches Merkmal der Gesamtplanung um.

Die Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten" soll dabei bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung deutlich darauf hinweisen, dass deren künftige Nutzung ausschließlich zu privaten Zwecken zulässig ist und dass diese Fläche der Öffentlichkeit nicht zugänglich sein sollen.

IV.2 Abwägung

IV.2.1 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 der FNP-Änderung umgegangen wurde:

- Der Hinweis der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung (GL) Berlin-Brandenburg auf den Widerspruch der Planung zu den Zielen der Raumordnung
Auch wenn der inhaltliche Schwerpunkt der Erläuterungen der GL auf das laufende Bebauungsplanverfahren gerichtet ist, bedarf es im Rahmen der FNP-Änderung einer Auseinandersetzung damit, da mit der FNP-Änderung die städtebauliche Entwicklung und die Inhalte des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" vorbereitet werden. Allerdings kann an dieser Stelle aufgrund der Parallelität der Planungen und der inhaltlichen Zusammenhänge zwischen der vorbereitenden und der verbindlichen Bauleitplanung auf die Argumentation aus der Begründung zum Bebauungsplan zurückgegriffen werden.

"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 und der vorhandenen Gartenfläche keine Planung dar, die eine räumliche Erweiterung oder einen zusätzlichen Flächenverbrauch vorbereiten 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 Entwurf der FNP-Änderung entspricht mit seinen Darstellungen den genannten Kriterien der GL, wonach die Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann. Sowohl die plangrafischen Darstellungen (Flächenausdehnung) als auch die

inhaltlichen Zweckbestimmungen verdeutlichen die bauleitplanerische Vorbereitung einer geplanten, ausschließlich am Bestand orientierten künftigen städtebaulichen Entwicklung. Ausschlaggebend für die raumbedeutsame Gesamtbeurteilung der Planung ist jedoch aus Sicht der planenden Stelle die Tatsache, dass mit der FNP-Änderung eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet wird, die auf der Eben der verbindlichen Bebauungsplanung soweit konkretisiert werden kann, dass insbesondere die Gesamtzahl der künftig zulässigen Nutzungen eine solche geringe Quantität ermöglicht, deren raumbedeutsame Wirkung keinesfalls vergleichbar ist mit den raumbedeutsamen Wirkungen klassischer Wochenend- oder Ferienhausgebiete, und damit beurteilt werden kann, dass eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden kann.

- Keine Bedenken des Landesamtes für Umwelt aus immissionsschutzrechtlicher Sicht. "Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zur Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken."
- 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 18. 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 (thematisch zugeordnet dem Bebauungsplanverfahren) 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."*
Aufgrund der Parallelität von Bebauungsplan- und FNP-Änderungsverfahren und der grundlegenden inhaltlichen Übereinstimmungen kann diese Stellungnahme auch auf das FNP-Änderungsverfahren bezogen werden. Da sich die grundsätzlichen Planinhalte des Entwurfs der FNP-Änderung gegenüber den Darlegungen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nicht wesentlich geändert haben ist zu erwarten, dass die UNB eine erforderliche landschaftsschutzrechtliche Genehmigung bzw. Befreiung auch für das FNP-Änderungsverfahren erteilt.
- Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf die Erforderlichkeit, die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte vollumfänglich abzuarbeiten.
> *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).
> *Aufgrund des (lediglich) vorbereitenden Charakters der FNP-Änderung im Hinblick auf mögliche künftige Maßnahmen, die ggf. die Grundsätze des besonderen Artenschutzes tangieren könnten und aufgrund dessen, dass wirksame FNP-Darstellungen kein unmittelbares Baurecht erzeugen, bedürfen die geforderten Untersuchungen im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung keiner entsprechenden Umsetzung.*

- Hinweise der Unteren Naturschutzbehörde (UNB) auf die Erforderlichkeit einer FFH-Vorprüfung im Rahmen der FNP-Änderung
> *Die FFH-Vorprüfung ist im Rahmen der Umweltprüfung erfolgt (siehe hierzu Kapitel II.2.2)*
- 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 Entwurf einer FNP-Änderung verfügen muss. Im Rahmen der Entwurfserarbeitung sind diese allgemeinen fachlichen Hinweise berücksichtigt worden.*

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 Planänderung

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

Städtebauliche Auswirkungen

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass der Bebauungsplan "Johannishof" aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sein wird. Die geplante Sondergebietsdarstellung innerhalb des Geltungsbereiches ermöglicht die verbindliche Festsetzung eines Sondergebietes im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens. Die geplante Grünflächendarstellung bereitet die Zulässigkeit der künftigen gärtnerischen Nutzung des Hofgartens vor. Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung werden eine bauliche und strukturelle Sicherung und städtebauliche Entwicklung des historisch gewachsenen Johannishofes vorbereitet.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht erläutert. Bisher sind durch die Planänderung 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 Flemisdorf zu erwarten.

Auswirkungen auf den Haushalt

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Schwedt/Oder absehbar, da das gesamte Planänderungsverfahren privat finanziert wird.

VI Verfahren (Wird im Verlauf des Verfahrens fortgesetzt!)

1. 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.

2. 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 wurde 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) und im Planungsportal des Landes Brandenburg zur Verfügung gestellt und es war Gelegenheit gegeben, Stellungnahmen auch elektronisch zu übermitteln.

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

Formblatt zur Vorprüfung**(Anlage 2 der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg vom 17. September 2019)****1. Kurzdarstellung des Projektes**

Änderung eines Flächennutzungsplans (FNP)

Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin),

2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015:

- Flächenumfang der plangrafischen FNP-Änderung ~ 1,36 ha.
- Bisherige Darstellung im wirksamen FNP: Fläche für Landwirtschaft
- Geplante neue Darstellungen

Östliche Teilfläche des Geltungsbereiches der FNP-Änderung (~ 1,03 ha):

Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Ferienwohnen und Dauerwohnen

Westliche Teilfläche des Geltungsbereiches der FNP-Änderung (~ 0,33 ha):

Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten"

**2. Kurzbeschreibung der Natura 2000-Gebiete
mit Benennung seiner maßgeblichen Bestandteile****Name: FFH-Gebiet "Felchowseegebiet", EU-Nr. DE2950-302, Größe 971,00 ha****Beschreibung:**

Komplex aus eutrophen Flachseen, artenreichen Pfeifengraswiesen, kontinentalen Trockenrasen und kleineren Waldflächen mit bemerkenswerten Pflanzengesellschaften und hochgradig gefährdeten Pflanzenarten, Lebensraum der Rotbauchunke.

Entwicklungsziel:

Allgemeines Ziel für das FFH-Gebiet "Felchowseegebiet" ist die Erhaltung bzw. Entwicklung der LRT nach Anhang I und der Arten nach Anhang II und IV der FFH-RL, der Vogelarten nach Anhang I der VS-RL sowie weiterer wertgebender Biotope und Arten. Als langfristiges Entwicklungsziel zur Verbesserung der Erhaltungszustände aller LRT im Plangebiet sowie zur Habitatverbesserung der relevanten Tierarten ist die Extensivierung der gesamten land- und forstwirtschaftlichen Bewirtschaftung anzustreben. Dies würde zur Vermeidung bzw. Verminderung von Eutrophierungen der Biotope führen und die daraus resultierenden Beeinträchtigungen (z. B. Aufkommen von nitrophilen Arten und Veränderung der LRT-typischen Artenzusammensetzung) mindern. Von hoher Relevanz ist die Vermeidung von Nährstoffeinträgen in die gebietsprägenden Standgewässer im Felchowseegebiet mit dem Ziel, die insgesamt schlechten Wasserqualitäten deutlich aufzuwerten. Primär sollte bei den Vertretern des LRT 3150 auf die Aufrechterhaltung und langfristige Verbesserung der natürlichen Trophiestufe und Wasserstände sowie die Verbesserung des LRT-typischen Arteninventars durch Verringerung der anthropogenen Stoffeinträge (z. B. durch Einrichten bzw. Entwicklung von ausgedehnten Pufferstrukturen) und Extensivierung bzw. Anpassung der Nutzungen (z. B. Auswahl geeigneter Besatzfischarten) Wert gelegt werden. Zudem sollen zur Vergrößerung und Stabilisierung der Rotbauchunken- und Kammolchpopulationen einzelne Kleingewässer teilweise entschlammt und vertieft und ggf. die Uferbereiche aufgelichtet werden.

Lebensraumtypen (LRT):

- 3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation vom Typ Magnopotamion oder Hydrocharition
- 6120* Subkontinentale Blauschillergrasrasen (*Koelerion glaucae*)
- 9130 Waldmeister-Buchenwald (*Asperulo-Fagetum*)
- 9160 Sternmieren-Eichen-Hainbuchenwald (*Stellario-Carpinetum*)

- 9170 Labkraut-Eichen-Hainbuchenwald (Galio-Carpinetum)
91E0* Erlen- und Eschenwälder und Weichholzlauenwälder an Fließgewässern
(Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Arten

Anhang II (FFH Richtlinie)•Arten

Fischotter (*Lutra lutra*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Kammolch (*Triturus cristatus*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*), Bau-
chige Windelschnecke (*Vertigo moulinsiana*)

Name: SPA-Gebiet "Unteres Odertal", EU-Nr 2951-401, Größe 11.775,28 ha

Beschreibung:

Stromsystem der Unteren Oder und angrenzende Oderhänge und Seitentäler

Anhang I (Vogelschutzrichtlinie)•Vogelarten:

Acrocephalus paludicola, *Alcedo atthis*, *Anser erythropus*, *Anthus campestris*, *Aquila pomarina*, *Asio flammeus*, *Aythya nyroca*, *Botaurus stellaris*, *Branta ruficollis*, *Bubo bubo*, *Chlidonias hybridus*, *Chlidonias niger*, *Ciconia ciconia*, *Ciconia nigra*, *Circus aeruginosus*, *Circus cyaneus*, *Crex crex*, *Cygnus columbianus bewickii*, *Cygnus cygnus*, *Dendrocygna media*, *Dryocopus martius*, *Falco columbarius*, *Falco peregrinus*, *Ficedula parva*, *Gallinago media*, *Gavia arctica*, *Gavia stellata*, *Grus grus*, *Haliaeetus albicilla*, *Ixobrychus minutus*, *Lanius collurio*, *Larus melanocephalus*, *Larus minutus*, *Limosa lapponica*, *Lullula arborea*, *Luscinia svecica*, *Mergus albellus*, *Milvus migrans*, *Milvus milvus*, *Pandion haliaetus*, *Pernis ptilorhynchus*, *Phalaropus lobatus*, *Philomachus pugnax*, *Podiceps auritus*, *Porzana porzana*, *Sterna albifrons*, *Sterna caspia*, *Sterna hirundo*, *Sterna paradisaea*, *Sylvia nisoria*, *Tringa glareola*

Zugvögel

Actitis hypoleucos, *Anas acuta*, *Anas clypeata*, *Anas crecca*, *Anas penelope*, *Anas platyrhynchos*, *Anas querquedula*, *Anas strepera*, *Anser albifrons*, *Anser anser*, *Anser brachyrhynchus*, *Anser fabalis*, *Ardea cinerea*, *Arenaria interpres*, *Aythya ferina*, *Aythya fuligula*, *Aythya marila*, *Branta bernicla*, *Bucephala clangula*, *Calidris alba*, *Calidris alpina*, *Calidris canutus*, *Calidris ferruginea*, *Calidris minuta*, *Calidris temminckii*, *Charadrius dubius*, *Charadrius hiaticula*, *Chlidonias leucopterus*, *Clangula hyemalis*, *Cygnus olor*, *Falco subbuteo*, *Fulica atra*, *Gallinago gallinago*, *Gallinula chloropus*, *Haematopus ostralegus*, *Lanius excubitor*, *Larus argentatus*, *Larus cachinnans*, *Larus canus*, *Larus fuscus*, *Larus marinus*, *Larus ridibundus*, *Limicola falcinellus*, *Limosa limosa*, *Locustella luscinioides*, *Luscinia luscinia*, *Luscinia megarhynchos*, *Lymnocyttus minimus*, *Melanitta fusca*, *Melanitta nigra*, *Mergus merganser*, *Mergus serrator*, *Netta rufina*, *Numenius arquata*, *Numenius phaeopus*, *Phalacrocorax carbo*, *Phalacrocorax carbo sinensis*, *Pluvialis squatarola*, *Podiceps cristatus*, *Podiceps grisegena*, *Podiceps nigricollis*, *Rallus aquaticus*, *Riparia riparia*, *Scolopax rusticola*, *Somateria mollissima*, *Tachybaptus ruficollis*, *Tadorna tadorna*, *Tringa erythropus*, *Tringa nebularia*, *Tringa totanus*, *Vanellus vanellus*

3. Dient das Projekt unmittelbar der Verwaltung des Natura 2000-Gebietes?

Nein

4. Prognose zum Wirkraum des Projekts und der dort zu erwartenden Wirkungen

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung einschl. eines Wirkraums von 50 m liegt vollständig außerhalb der Natura 2000-Gebiete. Durch die geplanten Darstellungen bestehender baulicher und gärtnerischer Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung sind grundsätzlich keine weitreichenden erheblichen Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet und SPA-Gebiet zu erwarten.

5. Einschätzung der Möglichkeit projektbedingter Beeinträchtigungen des Gebietes in seinen für den Erhaltungszustand oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen

Grundsatzeseinschätzung:

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung sind keine unmittelbaren projektbedingten Beeinträchtigungen der Gebiete in ihren für den Erhaltungszustand oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen zu erwarten, da die wirksame FNP-Änderung keine direkten Bauvorhaben (Projekte) entsprechend den Inhalten der FNP-Änderung zulässt.

INFORMATIV

Verhältnis zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof":
Sofern der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan "Johannishof", dessen Planinhalte aus der geplanten FNP-Änderung entwickelt sein werden, Rechtskraft erlangt und sofern es in Umsetzung des Bebauungsplans zu einzelnen konkreten Vorhaben kommt, könnten die Wirkfaktoren zulässiger Vorhaben (Projekte) eine mögliche Betroffenheit des Gebietes und seines Schutzzweckes wie nachfolgend beschrieben hervorrufen:

Mögliche Wirkfaktoren von Vorhaben im Geltungsbereich des Bebauungsplans "Johannishof"	Betroffenheit des Gebietes und seines Schutzzweckes
Direkter Flächenentzug	nein
Veränderung der Habitatstruktur/Nutzung	nein
Veränderung der abiotischen Standortfaktoren	nein
Barriere- oder Fallenwirkung/ Individuenverlust	nein
Nichtstoffliche Einwirkungen, hier: Schall und optische Reize	in geringem Umfang möglich
Stoffliche Einwirkungen	nein
Strahlung	nein
Gezielte Beeinflussung von Arten und Organismen	nein
Sonstige	nein

Bei den möglichen projektbedingten Wirkfaktoren wird es sich voraussichtlich hauptsächlich um mögliche Einwirkungen während der Bauphase handeln, wodurch bei potentiell möglichen Arbeiten Lärm- oder Bewegungsstörungen auftreten könnten.

Baubedingte Wirkfaktoren:

- Baulärm
- Lärm und optische Reize durch Baustellenfahrten

Nutzungs- und Anlagenbedingte Wirkfaktoren:

Nach derzeitigem Kenntnisstand sind keine anlagen- oder nutzungsbedingten Wirkfaktoren auf das benachbarte Gebiet vorstellbar.

Relevanz der Wirkfaktoren

Bei Umsetzung der Inhalte des Bebauungsplans "Johannishof" ist davon auszugehen, dass sich mögliche Beeinträchtigungen auf das FFH-Gebiet und das SPA Gebiet auf die Bauphase beschränken, in der gegenüber der jetzigen Situation ein erhöhtes Lärm- und Bewegungsaufkommen eintreten kann. Diese Störungen werden temporär sein und nur in einem begrenzten

Maße auftreten. Die im Managementplan zum FFH-Gebiet "Felchowseegebiet-Bruch" genannten Entwicklungsziele werden durch die Planung nicht berührt, da die in den Entwicklungszielen benannten Lebensräume in der Nachbarschaft zum Plangebiet nicht vorkommen. Das Vorkommen von Arten nach Anhang II der FFH-Richtlinie 92/43/EWG oder gemäß Artikel 4 der Richtlinie 2009/147/EG und regelmäßig vorkommende Zugvogelarten, die nicht in Anhang I der Richtlinie 2009/147/EG aufgeführt sind, können aufgrund der im Plangebiet vorhandenen Biotopstrukturen und des Fehlens geeigneter Lebensräume für die im Steckbrief bezeichneten Arten ausgeschlossen werden.

Eine Summationswirkung im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten innerhalb des Wirkraums besteht nicht.

6. Ergebnis

Es ist offensichtlich ausgeschlossen, dass durch die FNP-Änderung erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete eintreten können. Eine Verträglichkeitsprüfung ist im Ergebnis der vorliegenden Vorprüfung nicht erforderlich.