

SCHWEDT/ODER

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DES AMTES ODER-WELSE
(STADT SCHWEDT/ODER ALS RECHTSNACHFOLGERIN)**

FÜR DIE TEILFLÄCHE "JOHANNISHOF"

IM ORTSTEIL FLEMSDORF

BESCHLUSS ÜBER DIE ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

**Begründung (gemäß § 5 des Baugesetzbuches/BauGB)
einschließlich Umweltbericht**

Stand: Änderungsbeschluss vom 10. September 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	4
I Planungsgegenstand (Einführung)	6
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	6
I.2 Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)	11
I.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich	11
I.2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches	12
I.3 Planerische Ausgangssituation	16
I.3.1 Raumordnung und Landesplanung	16
I.3.2 Regionalplanung	16
I.3.3 Flächennutzungsplan (Planfassung 2015)	17
I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)	17
II Umweltbericht	19
II.1 Umweltprüfung/allgemeine Grundlagen	19
II.1.1 Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage	19
II.1.2 FNP-Relevanz der Umweltprüfung im Parallelverfahren und "Abschichtung"	20
II.2 Einleitung	22
II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele der FNP-Änderung	22
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	23
II.2.2.1 Fachgesetze	23
II.2.2.2 Fachplanungen	30
II.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	31
II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	31
II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	33
II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	34
II.3.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	36
II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	37
II.4 Zusätzliche Angaben	37
II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
III Planungskonzept	41
III.1 Ziel und Zweck der Planänderung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt	41
III.2 Darstellungsänderung einer Fläche für Landwirtschaft	41
IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)	42
IV.1 Planzeichnung (Änderungsblatt)	43
IV.2 Abwägung	45
IV.2.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren	45
IV.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB	46
Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB	46

V	Auswirkungen der Planänderung	49
VI	Verfahren	50
VII	Rechtsgrundlagen	51
Anlage 1 Formblatt zur Vorprüfung		52
Anlage 2 Abwägungsübersicht Behördenbeteiligung		

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 § 5 Abs. 5 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 auszuübende Bodennutzung. Dies wird besonders deutlich am Verfahren zur Aufstellung (Änderung) eines FNP. Nach Abschluss des Verfahrens 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 vgl. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, 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)

Gemeindevertretung (hier: Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder) erlassen⁵. Hier unterscheidet sich auch das Verfahren zur Aufstellung/Änderung eines Flächennutzungsplans vom Verfahren zur Aufstellung/Änderung eines Bebauungsplans, da dieser gemäß § 10 Abs. 1 BauGB durch die Gemeinde als Satzung zu beschließen ist⁶. Eine derartige "Beschluss - Regelung" (Satzungsbeschluss) für den FNP enthält das BauGB nicht. Insofern erzeugt der Beschluss über den Erlass eines Flächennutzungsplans/einer Flächennutzungsplanänderung auch nicht die rechtssatzmäßige Regelung zulässiger Bodennutzungen, wie sie von einem Bebauungsplan (der als Satzung beschlossen worden ist) ausgeht. Der Flächennutzungsplan äußert keine unmittelbaren (bodenrechtlichen) Rechtswirkungen gegenüber Dritten und stellt damit kein verbindliches Ortsrecht dar.⁷

Gemäß § 6 Abs. 1 BauGB bedarf der Flächennutzungsplan der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde. Mit der ortsüblichen Bekanntmachung der Genehmigung wird der Flächennutzungsplan/die Flächennutzungsplanänderung wirksam.

III Umweltprüfung im Parallelverfahren und "Abschichtung"

Der Flächennutzungsplan wird im sog. "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, da gleichzeitig mit der 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."⁸ 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 Planungsebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden höheren Planungsebenen berücksichtigt werden. Zum Beispiel kann bei der Änderung eines Flächennutzungsplans eine aktuelle Umweltprüfung aus einem Bebauungsplanverfahren für das entsprechende Gebiet genutzt werden."⁹ "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."¹⁰

⁵ § 28 Abs. 2 Nr. 7 Kommunalverfassung des Landes Brandenburg (Brandenburgische Kommunalverfassung - BbgKVerf) vom 5. März 2024, (GVBl. I/24, [Nr. 10], S., ber. [Nr. 38]), geändert durch Gesetz vom 2. April 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 8])

⁶ "Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung." (§ 10 Abs. 1 BauGB)

⁷ Siehe hierzu u. a. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 5 Rn. 6-9

⁸ § 2 Abs. 4 BauGB

⁹ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

¹⁰ BeckOK BauGB/Uechtritz, 60. Ed. 1.10.2023, BauGB § 2 Rn. 99-101

Diese grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge werden im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung entsprechend berücksichtigt. Dabei spielt auch der Detaillierungsgrad beider Bauleitpläne eine entscheidende Rolle. Im Vergleich des Detaillierungsgrades beider Bauleitpläne ist anzuerkennen, dass der Bebauungsplan einen höheren Detaillierungsgrad erreicht als ein Flächennutzungsplan. So können innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sowohl die städtebaulichen Inhalte als auch die Auswirkungen der Planung im Einzelnen deutlicher ermittelt, beurteilt und bewertet werden. 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.

I Planungsgegenstand (Einführung)

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte und Veranlassung

Mit Schreiben vom 25. März 2022 erging durch die Eigentümergemeinschaft Johannishof die Anregung an die Stadt Schwedt/Oder zur Aufstellung eines Bebauungsplans, um den Johannishof für eine künftige Umnutzung planungsrechtlich zu sichern. Gemäß dieser Anregung sollte das Ziel der Planung darin bestehen, ein "Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnungsnutzung" nach § 11 der Baunutzungsverordnung¹¹ (BauNVO) planungsrechtlich zu sichern. Die mit dieser privaten Initiative erzeugte Anstoßwirkung und deren städtebauliche Relevanz veranlassten die Stadt Schwedt/Oder dazu, sich mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung des Johannishofes auseinanderzusetzen. Dabei wurde deutlich, dass diese private Initiative eine private Entwicklung anstoßen möchte, die einerseits zum damaligen Zeitpunkt auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht umsetzbar war, die aber andererseits auf Missstände hinwies, deren Beseitigung mit Hilfe der Bauleitplanung vorbereitet und verbindlich gesichert werden muss. Darin wiederum besteht ein öffentliches Interesse, welches die Durchführung bauplanungsrechtlicher Verfahrensschritte rechtfertigt,¹² siehe nachfolgende Erläuterungen.

Im Ergebnis dieser grundsätzlichen städtebaulichen und planungsrechtlichen Überlegungen im Rahmen der Prüfung der o. g. Anregung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in öffentlicher Sitzung am 22. Juni 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof", Ortsteil Flemsdorf, beschlossen. Unter Pkt. 3 dieses Beschlusses wird formuliert: "Ziel des Bebauungsplanes ist die verbindliche Sicherung eines sonstigen Sondergebietes, das dem Wohnen und der Ferienwohnungsnutzung/Fremdenbeherbergung dienen soll."

Die vergleichende Betrachtung dieses formulierten Planungsziels mit den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans¹³ 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 des § 8 Abs. 2 des BauGB nicht gegeben ist (siehe hierzu auch Kapitel I.2).

¹¹ 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

¹² Vgl. hierzu auch: BeckOK BauGB/Schink/Wahlhäuser, 66. Ed. 1.5.2025, BauGB § 171f Rn. 18

¹³ 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>

Auf diese bauplanungsrechtliche Situation wurde bereits in der Begründung zum o. g. Beschluss¹⁴ hingewiesen und formuliert: "Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich die Erforderlichkeit einer zeitgleichen FNP-Änderung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren)."

Erforderlichkeit der FNP-Änderung

Die Erforderlichkeit der Planänderung ergibt sich dabei sowohl aus städtebaulichen Entwicklungsgründen als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen. Sie ist dabei unmittelbar mit der Erforderlichkeit der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans verbunden, so dass inhaltliche Parallelen bei der jeweiligen Begründung der Planungserfordlichkeit nicht auszuschließen sind.

Zum Abschluss des Verfahrens lässt sich die Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans wie folgt begründen:

Städtebauliche Entwicklungsgründe, voraussehbare Bedürfnisse der Stadt Schwedt/Oder

Folgende städtebauliche Entwicklungsgründe und sich verändernde voraussehbare Bedürfnisse der Stadt Schwedt/Oder machen die FNP-Änderung erforderlich:

(A) Grundlegende Änderung der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele

Angestoßen durch den v. g. Antrag vom 25.03.2022 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, der für den Bereich des Johannishofes aktuell die Entwicklung zu einer Fläche für Landwirtschaft vorbereitet, die mit der Planeintragung "BlmSchG Nutzung" gekoppelt ist (siehe hierzu u. a. Kapitel I.3). Insofern ergab sich die Erforderlichkeit, zwei Darstellungsinhalte dahingehend zu prüfen, ob sie noch der "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen"¹⁵ entsprechen:

Flächenüberlagerung "BlmSchG Nutzung"

Ungeachtet der Tatsache, dass eine Zeichenerklärung für diese Planeintragung im wirksamen FNP fehlt und die Begründung zum FNP den Nachweis der Erforderlichkeit dieser Flächenüberlagerung nicht erbringt (siehe Kapitel I.3), hat sich die Stadt Schwedt/Oder im Rahmen der v. g. Prüfung damit auseinander zu setzen. Dabei muss die Stadt Schwedt/Oder davon ausgehen, dass mit dieser Flächenüberlagerung die Zulässigkeit von Vorhaben vorbereitet werden soll, deren Errichtung und Betrieb einer Genehmigung nach dem BlmSchG¹⁶ im Zusammenhang mit der 4. BlmSchV¹⁷ bedarf. Dies betrifft, allgemein betrachtet, u. a. die Errichtung und den Betrieb "von Anlagen, die auf Grund ihrer Beschaffenheit oder ihres Betriebs in besonderem Maße geeignet sind, schädliche Umwelteinwirkungen hervorzurufen oder in anderer Weise die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft zu gefährden, erheblich zu benachteiligen oder erheblich zu belästigen, ..." ¹⁸. Der FNP-Darstellung "Fläche für Landwirtschaft" und der Anlagenbeschreibung der

¹⁴ Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Johannishof" in Schwedt/Oder, im Ortsteil Flemisdorf, Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder, 22.06.2022

¹⁵ ebenda

¹⁶ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 I S. 123), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

¹⁷ Verordnung über genehmigungsbedürftige Anlagen in der Fassung der Bekanntmachung vom 31. Mai 2017 (BGBl. I S. 1440), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 12. November 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 355) geändert worden ist"

¹⁸ § 4 Abs. 1 BlmSchG

4. BImSchV folgend können dies im Allgemeinen landwirtschaftliche Betriebe sein. Speziell und beispielhaft könnten dies Anlagen für Nahrungs-, Genuss- und Futtermittel sowie landwirtschaftliche Erzeugnisse sein, wie z. B. Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Hennen mit 40.000 oder mehr Hennenplätzen, Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Rindern mit 600 oder mehr Rinderplätzen oder Anlagen zum Halten oder zur Aufzucht von Mastschweinen mit 2.000 oder mehr Mastschweineplätzen sein¹⁹. Diese planungsrechtlichen Hintergründe und die Tatsache einer fehlenden Begründung für die Erforderlichkeit dieser Flächenüberlagerung führten bei der Stadt Schwedt/Oder zu der Erkenntnis, dass diese Flächenüberlagerung 10 Jahre nach der letzten FNP-Änderung weder aktuell der beabsichtigten künftigen städtebaulichen Entwicklung entspricht noch einem künftig voraussehbaren Bedürfnis.

Fläche für Landwirtschaft

Die Darstellung des Bereiches des Johannishofes und seines angrenzenden Hofgartens als Fläche für Landwirtschaft stellt eine Abgrenzung gegenüber den Bauflächen/Baugebieten im wirksamen FNP dar. Folgt man der Legaldefinition des Begriffs "Landwirtschaft" ist Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB "insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsockbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei." Ergänzend wird hierzu in der Begründung zum wirksamen FNP hinsichtlich der baulichen Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen 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."²⁰ Für die künftige bauliche Entwicklung des Johannishofes bedeutet diese vorbereitende Planung, dass bauliche Anlagen nur dann zulässig sind, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen bzw. sich der Landwirtschaftsdefinition unterordnen. Unter Berücksichtigung des anfangs benannten Antrages vom 25.03.2022, der realen Eigentumsverhältnisse und der Tatsache, dass keine aktuellen Entwicklungsüberlegungen der Stadt Schwedt/Oder Anhaltspunkte dafür liefern, dass die Darstellungen des FNP noch immer den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Schwedt/Oder entsprechen, ist die Erkenntnis gereift, dass die aktuellen Darstellungen des FNP für den Teilbereich des Johannishofes kein voraussehbares Entwicklungsbedürfnis für die Stadt darstellen. Wesentliches Beurteilungskriterium hierbei war auch die zurückliegende, in den letzten Jahrzehnten stattgefundenene 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.

Als Folge dieser Konstellation der Inhalte des wirksamen Flächennutzungsplans einerseits und der entgegenstehenden privaten Entwicklungsabsichten andererseits ist eine Entwicklungsstagnation zu befürchten. Diese könnte zur Verfestigung eines Missstandes führen, der nicht im Interesse der städtebaulichen Entwicklung der Stadt Schwedt/Oder liegt.

Insofern führte die Prüfung des o. g. Antrages neben der Erkenntnis, dass die bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Schwedt/Oder entsprechen auch zu der Verpflichtung, 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 objektives städtebauliches Entwicklungsziel sein kann, das die künftige Art der Bodennutzung im Bereich des Johannishofes prägt.

¹⁹ 4. BImSchV, Anhang 1

²⁰ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung, S. 97

Die Auseinandersetzung damit führte zu folgenden wesentlichen Erkenntnissen:

- (I) Erforderlichkeit einer neuen baulichen Nachnutzung in Abkehr von den bisherigen FNP-Darstellungen

Auf Grund der Perspektivlosigkeit der im wirksamen FNP bisher dargestellten städtebaulichen Entwicklungsabsichten für den Teilbereich des Johannishofs bedarf es eines neuen, tragfähigen Entwicklungskonzeptes. Dieses Konzept soll den Weg zu einer veränderten baulichen Nachnutzung des Johannishofes freimachen. Den Johannishof dem weiteren Verfall preiszugeben stellt dabei aus gesamtstädtischer Sicht definitiv keine Alternative dar.

Die private Initiative lieferte den entsprechenden Impuls und im Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof" wurde bereits 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." Dabei wird dieser neue konzeptionelle Ansatz insbesondere dadurch gestützt, dass die Stadt Schwedt/Oder den Johannishof als Bestandteil der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur der Gesamtstadt bewahren und verfestigen will. Unterstützend wirkt sich hierbei nicht zuletzt die Benennung des Johannishofes als Ortslage von Flemisdorf²¹ aus.

- (II) Erforderlichkeit einer neuen funktionellen Nutzung in Abkehr von den bisherigen FNP-Darstellungen

Die zentrale zweite Erkenntnis der oben beschriebenen Auseinandersetzung besteht darin, dass die bauliche Zukunftsfähigkeit des Johannishofes nur über ein tragfähiges neues Nutzungskonzept gesichert werden kann. Inwieweit auch hier die private Initiative als Impulsgeber zu charakterisieren wäre, ist dabei nicht von entscheidender Relevanz. Denn letztendlich liefert auch hier das INSEK einen wesentlichen planerischen Ansatz. Darin wird für den Ortsteil Flemisdorf neben dem positiven "Ausstattungsmerkmal Johannishof" auch formuliert, "Flemisdorf positioniert sich perspektivisch als attraktiver Wohnstandort in schöner landschaftlicher Umgebung mit eigenem Haussee und Freizeitangeboten. Dazu sollen die Weiterentwicklung des alten Gutshofes, eine Verkehrsberuhigung im Ort und sichere Querungshilfen an der Durchgangsstraße beitragen. Weiterhin sind die Schaffung eines Seerundwegs sowie Wander- und Radwege nach Felchow und Schwedt/Oder wünschenswert. Ziel ist es zudem, Zuzugsmöglichkeiten für junge Familien zu schaffen." Auf der Grundlage dieser Entwicklungsperspektive ist es naheliegend, dass neue Nutzungen wie das "Wohnen" und die "Fremdenbeherbergung" sich in diese Entwicklungsperspektive einfügen können. (siehe hierzu auch Kapitel III und IV)

- (B) Standortsicherung und nachhaltige und positive Beeinflussung der Ortsbildentwicklung

Die oben beschriebenen zwei wesentlichen Erkenntnisse sowie die Gesamtheit der Darlegungen zur Erforderlichkeit der grundlegenden Änderung der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele führen zum zweiten, wesentlichen städtebaulichen Entwicklungsgrund für die Erforderlichkeit der FNP-Änderung: die Standortsicherung und nachhaltige und positive Beeinflussung der Ortsbildentwicklung. Insbesondere die Standortsicherung ist dabei unmittelbar mit der grundlegenden Änderung der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele verbunden.

²¹ INSEK, Integriertes Stadtentwicklungskonzept Schwedt/Oder 2035+, Steckbrief Ortsteil Flemisdorf

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 auf der Grundlage der zurückliegenden landwirtschaftlichen Nutzung keine potenziellen Nutzer existierten. "Ein Bestandsschutz gilt für die noch vorhandenen Gebäude, solange die Gebäude bestehen und in der ursprünglichen Form genutzt werden."²² Diese ursprüngliche Form der Nutzung als Landwirtschaftshof im weiteren Sinn war mit der politischen Wende im Jahr 1990 beendet. Die danach erfolgte jahrelange Nutzung des Johannishofes als Dienstsitz eines Versorgungsunternehmens (einschließlich der Wohnnutzung durch den Betriebsleiter des Unternehmens) sind nicht als Aufrechterhaltung der ursprünglichen Form der Nutzung zu bewerten. Um den Johannishof als Bestandteil der historisch gewachsenen Siedlungsstruktur der Gesamtstadt zu bewahren und zu verfestigen (siehe Erläuterungen oben) ist es deshalb umso wichtiger, die Sicherung dieses Standortes vorzubereiten. Im Ergebnis dessen ist auch eine positive Beeinflussung der Ortsbildentwicklung zu erwarten, da eine Standortsicherung gekoppelt mit neuen städtebaulichen Entwicklungsinhalten eine neue strukturelle Entwicklung des Johannishofes erwarten lässt. Diese wird sich nachhaltig positiv nicht nur auf die örtliche Entwicklung des Johannishofes auswirken, sondern auch auf die städtebauliche Gesamtentwicklung des Ortsteils Flemisdorf, seines Ortsbildes und damit auch auf das Landschaftsbild insgesamt. Damit liegt die FNP-Änderung auch im öffentlichen Interesse der Ortsentwicklung von Flemisdorf und der Stadt Schwedt/Oder, was letztendlich auch unter diesen Gesichtspunkten seine Erforderlichkeit deutlich macht.

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 landwirtschaftlichen Fläche lässt diese Entwickelbarkeit nicht zu, so dass der FNP in der Art geändert werden muss, dass diese Entwickelbarkeit des Bebauungsplans 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 grundsätzlich neu formuliert wurde. 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. Mit der Bestimmung der Planinhalte des Bebauungsplans "Johannishof" 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"²³ für den Bereich des Johannishofes neu zu formulieren.

Diese bauplanungsrechtliche Gesamtsituation veranlasst die Stadt Schwedt/Oder, den wirksamen FNP zu ändern.

²² Auszug aus der Stellungnahme der Landkreisverwaltung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung im Jahr 2022

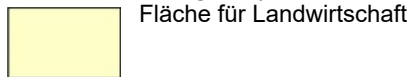
²³ § 5 Abs. 1 BauGB

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 "BlmSchG 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 ha²⁴. Der Geltungsbereich wird auf dem Änderungsblatt zur Planzeichnung gekennzeichnet.

I.2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Örtliche Lage des Plangebietes/Situation/gesamstädtische Einordnung

Das Plangebiet²⁵ liegt nördlich des Ortsteils Flemisdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar an den nördlichen Abschluss des Johannishofer Weges, der als Gemeindestraße in diesem Bereich als Stichstraße endet. Durch die Grenzlage zum Johannishofer Weg kann das Plangebiet als verkehrlich erschlossen beurteilt werden. 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

²⁴ Die Differenz zur Geltungsbereichsgröße des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" 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.

²⁵ 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.

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.²⁶

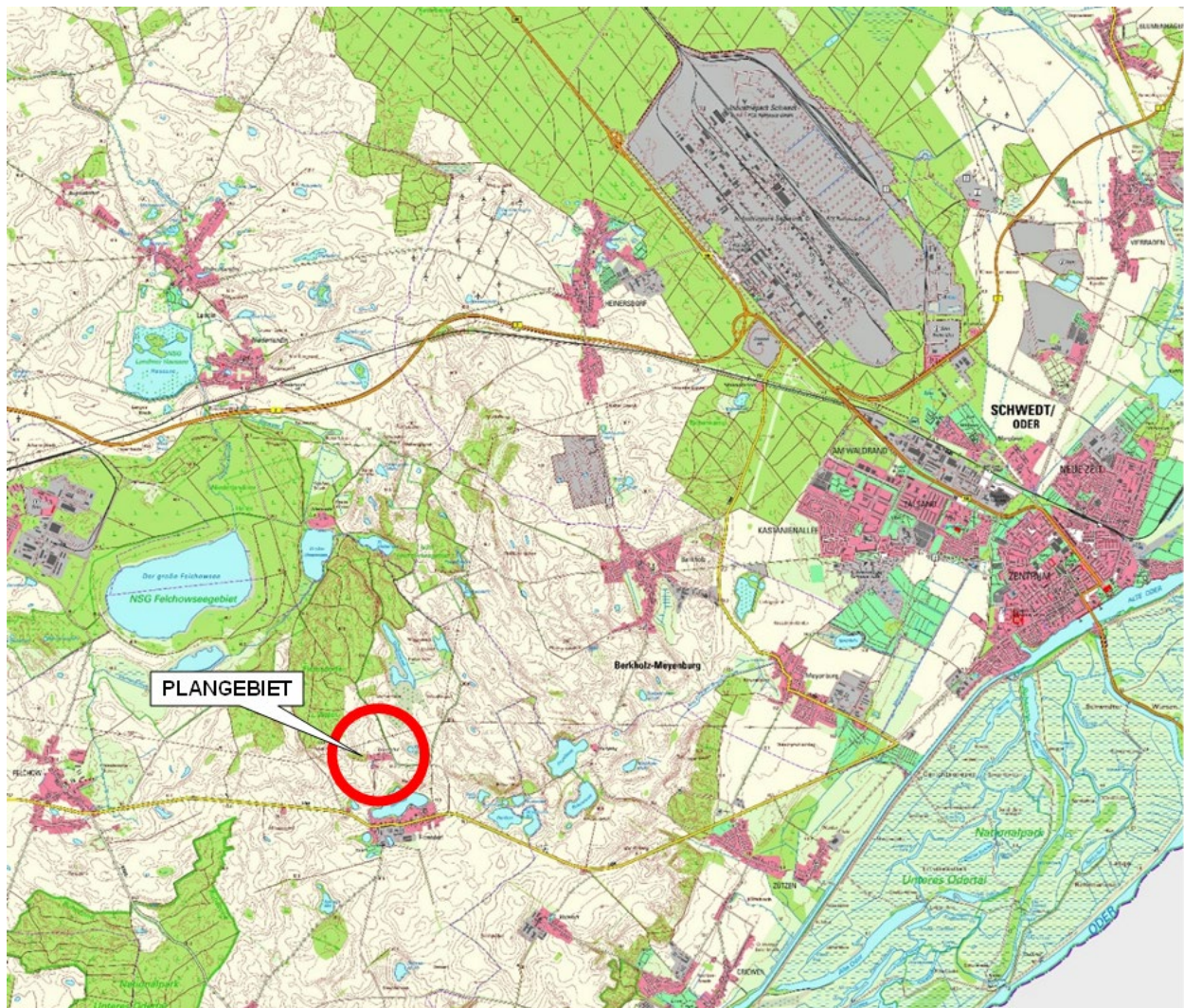


Abb. 3:

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

Bebauung/Flächennutzung im Plangebiet

Das Plangebiet besteht aus zwei grundsätzlich unterschiedlichen Plangebietsteilen: dem Johannishof, als historisch entstandene Hofanlage, und dem benachbarten "Hofgarten".

²⁶ Quelle: <https://www.schwedt.eu/de/schwedt-entdecken/ortsteile/flemisdorf/31959>

Johannishof:

Der Johannishof wird seit dem 19. Jahrhundert baulich genutzt. 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. Das ursprünglich die Westseite des Hofes prägende Wohnhaus existiert heute nicht mehr. 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 sowie für die Zwecke des Forschungsinstitutes für Bienenkunde genutzt. Zeugnis davon ist die noch bestehende bauliche Anlage des früheren Bienenhauses. Als weitere bauliche Anlage existiert im Bestand eine Art Wochenendhaus/Gartenlaube. Der Hofgarten wird bis heute zu gärtnerischen und zu Erholungszwecken genutzt.

Benachbarte Nutzungen**Wohn- und sonstige bauliche Nutzungen:**

Die beiden Wohngrundstücke Johannishofer Weg 2 und Johannishofer Weg 3 befinden sich direkt an der südlichen Grenze des Geltungsbereichs, genau 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:

Der überwiegende Teil des Plangebietes wird im Norden, im Osten und im Süden von einer weitläufigen und unbebauten, zu landwirtschaftlichen Zwecken genutzten Fläche umgeben.

Wald:

Westlich des Plangebietes grenzt eine Waldfläche an.



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)²⁷ 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.

²⁷ Quelle:
<https://geobroker.geobasis-bb.de/gbss.php?MODE=GetProductPreview&PRODUCTID=43b2b158-1489-4164-81a5-a4c63e390fc4>

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Mit Stellungnahme vom 19. Februar 2025 hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf der Planänderung u. a. als planungsrelevante Stellungnahme mitgeteilt: "Die Ziele (Z) Z 5.2 LEP HR und Z 5.4 LEP HR stehen der aktuell eingereichten Planung nicht entgegen, Z 5.3 LEP HR steht dann nicht entgegen, wenn die Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung deutlich untergeordnet bleibt."²⁸

Hierbei ist zu beachten:

Ziel (Z) Z 5.2 LEP HR widmet sich dem Thema "Anschluss neuer Siedlungsflächen", Ziel Z 5.4 LEP HR dem Thema "Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen". Mit o. g. Stellungnahme wird zum Ausdruck gebracht, dass diese beiden genannten Ziele der Raumordnung der beabsichtigten FNP-Änderung nicht entgegenstehen. Ziel Z 5.3 des LEP HR beinhaltet das Thema "Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen". Auch dieses Ziel der Raumordnung steht gemäß o. g. Stellungnahme den Planungen der Stadt Schwedt/Oder zum "Johannishof" nicht entgegen, "wenn die Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung deutlich untergeordnet bleibt." Dieser Nachweis kann jedoch aus planungsrechtlichen Grundsätzen auf der Ebene des FNP-Änderungsverfahrens nicht erbracht werden. Denn die seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung geforderte Differenzierung und Gewichtung einzelner konkreter baulicher Nutzungsarten kann erst mit einem Bebauungsplan verbindlich gesichert werden (siehe ergänzend hierzu Kapitel IV.2).

I.3.2 Regionalplanung

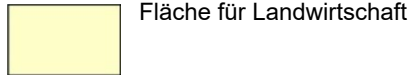
Mit Stellungnahme vom 6. Februar 2025 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen: "Bedenken und Anmerkungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de) existieren zu dem o. g. Plan nicht. Im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung trifft der integrierte Regionalplan keine Festlegungen. Der Geltungsbereich liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung und nicht im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Den im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim festgelegten Zielen der Raumordnung widerspricht die Planung nicht."

²⁸ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35

I.3.3 Flächennutzungsplan (Planfassung 2015)

Plandarstellung (siehe Abbildung 1)

Der wirksame Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für den Ortsteil Flemisdorf²⁹ 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 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 Flemisdorf ist daraus nicht ableitbar.

Siehe hierzu auch Kapitel I.1.

I.3.4 Landschaftsplan (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 "siedlungsnahe 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.

²⁹ 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>

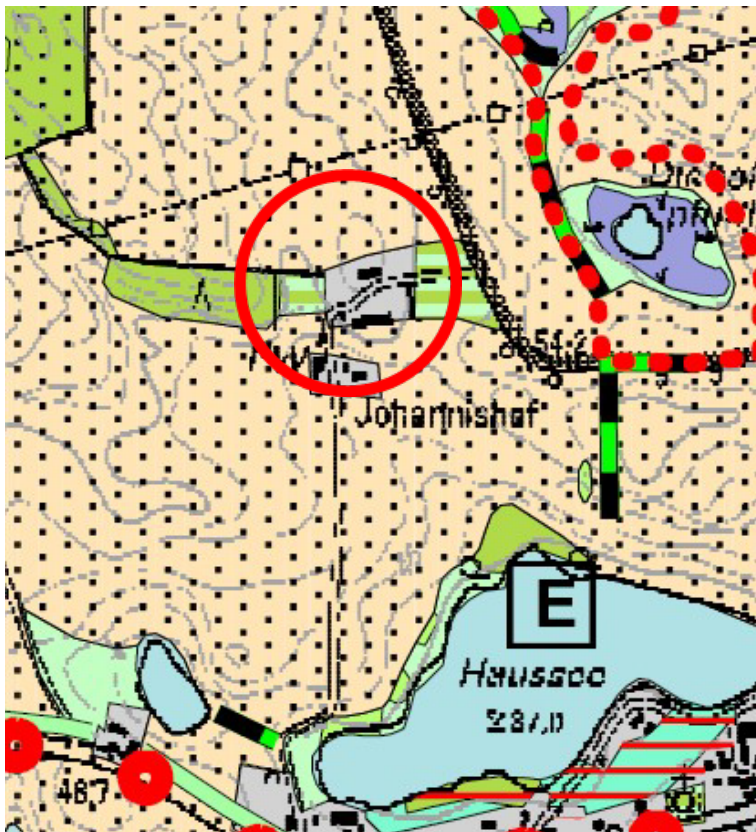


Abb.: 5
Auszug aus dem Landschaftsplan (Karte 09 "Landschaftsentwicklung")
mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>) |

II Umweltbericht³⁰

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;

³⁰ Unter Berücksichtigung der Vorbemerkungen zur Thematik der planerischen "Abschichtung" und des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans

dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung 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 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 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 darüberhinausgehenden 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,

sowie insbesondere auf Grund der Tatsache, dass mit dem Wirksamwerden der FNP-Änderung die Zulässigkeit von Vorhaben und deren Umsetzung nicht per se gegeben ist, ist die Erforderlichkeit genereller Untersuchungen umweltrelevanter Wirkfaktoren, sowohl während einer Bau-phase als auch während einer "Betriebsphase", nicht untersuchungsrelevant.

Flächeninanspruchnahme

Mit der FNP-Änderung wird eine Flächeninanspruchnahme vorbereitet, deren Umfang sich gegenüber der bestehenden örtlichen 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 Flemsdorf 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 Verwendung 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 wurden³¹

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 in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof" 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.

Der formellen Vollständigkeit wegen erfolgt jedoch auch im Rahmen des Umweltberichtes in der Begründung zur FNP-Änderung die Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind. Es wird außerdem die Art dargestellt, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung (hier: Planänderung) berücksichtigt wurden.

II.2.2.1 Fachgesetze

Baugesetzbuch (BauGB)

§ 1 Abs. 6 Nr. 7

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

Berücksichtigung:

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

§ 1a

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten

³¹ FNP-Relevanz

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

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung und Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof" auf der Grundlage eines gesonderten grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan³² sowie durch ggf. erforderliche entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine konkrete Berücksichtigung im Rahmen der FNP-Änderung erfolgt nicht, da mit der FNP-Änderung (lediglich) die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dargestellt wird³³. Das bedeutet, dass mit der FNP-Änderung Nutzungen vorbereitet, aber nicht real verbindlich festgesetzt werden. Eine konkrete Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung im Rahmen der FNP-Änderung ist damit nicht darstellbar.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)³⁴

Allgemein

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

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

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

Dabei ergibt sich aus § 15 Abs. 1 des BNatSchG die Verpflichtung, vermeidbare Beeinträchtigungen zu unterlassen. Soweit diese Beeinträchtigungen nicht vermieden werden können, muss dies begründet werden. Weiterhin gilt gemäß § 15 Abs. 2 des BNatSchG: "Der Verursacher ist verpflichtet, unvermeidbare Beeinträchtigungen durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege auszugleichen (Ausgleichsmaßnahmen) oder zu ersetzen (Ersatz-

³² Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishof, Ortsteil Flemsdorf" und zur Änderung des FNP, Schirmer-Partner, Berlin, Stand: Juni 2024 > nachfolgend "GOF"

³³ § 8 Abs. 1 BauGB

³⁴ Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 48 des Gesetzes vom 23. Oktober 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 323) geändert worden ist

maßnahmen)". Über Vermeidung, Ausgleich und Ersatz ist nach den Vorschriften des BauGB zu entscheiden, wenn aufgrund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

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

Es ist verboten,

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

Nach § 44 Abs. 5 BNatSchG liegt ein Verstoß gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 3 und im Hinblick auf damit verbundene unvermeidbare Beeinträchtigungen wild lebender Tiere auch gegen das Verbot des Absatzes 1 Nr. 1 nicht vor, soweit die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt werden. Für Standorte wildlebender Pflanzen der in Anhang IVb der Richtlinie 92/43/EWG³⁵ aufgeführten Arten gelten die Sätze 2 und 3 entsprechend. Sind andere besonders geschützte Arten betroffen, liegt bei Handlungen zur Durchführung eines Eingriffs oder Vorhabens ein Verstoß gegen die Zugriffs-, Besitz- und Vermarktungsverbote nicht vor. Die Zugriffs- und Besitzverbote gelten nicht für Handlungen zur Vorbereitung einer Umweltverträglichkeitsprüfung.

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

Berücksichtigung:

Die konkrete Berücksichtigung der Bundesnaturschutzgesetzgebung erfolgt grundsätzlich auch hier im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof" auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan. Grundlage ist dabei eine Potentialabschätzung, deren Ergebnis im grünordnerischen Fachgutachten dargestellt wird. Auf eine grafische Darstellung der Maßnahmen für Naturschutz und Landschaftspflege in einem separaten Plan wird verzichtet, da die Festsetzungsabsichten des Bebauungsplans eine ausreichende Grundlage zur nachvollziehbaren Integration der Belange von Naturschutz und Landschaftspflege bieten. Insofern ist die Berücksichtigung der Belange des Bundesnaturschutzes im Rahmen der FNP-Änderung zu relativieren.

³⁵ Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie)

Auf Grund der vorbereitenden Flächenplanung im Rahmen der FNP-Änderung und des Fehlens konkreter und verbindlicher Planfestsetzungen, deren Umsetzung die Berücksichtigung und die Vereinbarkeit mit dem geltenden Bundesnaturschutzrecht erfordert, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung keine vertiefende Betrachtung zur Berücksichtigung der Belange des Bundesnaturschutzes.

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-Gebiet³⁶) und des nächstgelegenen Vogelschutzgebietes (EU SPA³⁷). 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 und in Anwendung der Verwaltungsvorschrift des MLEUL³⁸ 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 Formblatt zur FFH-Vorprüfung, Anlage 1 zur Begründung). Insofern kann davon ausgegangen werden, dass weitreichende negative Wirkungen aufgrund der Planung nicht eintreten. Beeinträchtigungen von Lebensraumtypen gemäß Anhang I und Arten gemäß Anhang II der FFH-Richtlinie treten nicht auf. Das Vorhaben ist nicht geeignet, die Erhaltungsziele des FFH-Gebietes "Felchowseegebiet" und des SPA-Gebietes "Unteres Odertal" zu beeinträchtigen.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)

Zweck dieses Gesetzes ist es, Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen und dem Entstehen schädlicher Umwelteinwirkungen vorzubeugen. Deshalb ist im Rahmen der Bauleitplanung darauf zu achten, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf schutzwürdige Gebiete so weit wie möglich vermieden werden. "Schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne dieses Gesetzes sind Immissionen, die nach Art, Ausmaß oder Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen. Immissionen im Sinne dieses Gesetzes sind auf Menschen, Tiere und Pflanzen, den Boden, das Wasser, die Atmosphäre sowie Kultur- und sonstige Sachgüter einwirkende Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Umwelteinwirkungen" (§ Abs. 1 und 2 BImSchG).

Für die Planung bestimmt § 50:

"Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU in Betriebsbereichen

³⁶ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), Schutzgebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG

³⁷ Special Protection Area "SPA" gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie

³⁸ 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)

hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden." Aufgrund der vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 7. Oktober 2022 sind durch die Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, sodass detaillierte gutachterliche Untersuchungen zum Immissionschutz nicht erforderlich sind.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung der Belange des Immissionsschutzes erfolgt (soweit erforderlich) im Rahmen der Umweltprüfung bei der Schutzgutbetrachtung "Mensch". Von besonderer grundsätzlicher Bedeutung im Rahmen der FNP-Änderung ist darüber hinaus die erforderliche inhaltliche Auseinandersetzung mit der im bisher wirksamen FNP enthaltenen Flächenüberlagerung "Blm-SchG Nutzung".

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)³⁹

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

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt auch hier grundsätzlich im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof" auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan. Insofern ist die Berücksichtigung der Belange des BBodSchG im Rahmen der FNP-Änderung zu relativieren. Auf Grund der vorbereitenden Flächenplanung im Rahmen der FNP-Änderung und des Fehlens konkreter und verbindlicher Planfestsetzungen, deren Umsetzung die Berücksichtigung und die Vereinbarkeit mit dem geltenden Bundesrecht erfordert, erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung keine vertiefende Betrachtung zur Berücksichtigung der Belange des Bundesbodenschutzes.

Fachgesetze – Landesrecht Brandenburg

Naturschutzgebiet (NSG) "Felchowseegebiet"⁴⁰

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

Berücksichtigung

Einer gesonderten Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedarf es nicht.

³⁹ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten (Bundes-Bodenschutzgesetz - BBodSchG vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), das zuletzt durch Artikel 7 des Gesetzes vom 25. Februar 2021 (BGBl. I S. 306) geändert worden ist

⁴⁰ Verordnung über das Naturschutzgebiet "Felchowseegebiet" des Ministeriums für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung Brandenburg vom 23.12.2002 (GVBl Nr. 13; Teil II vom 02.06.2003)

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal"⁴¹

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).

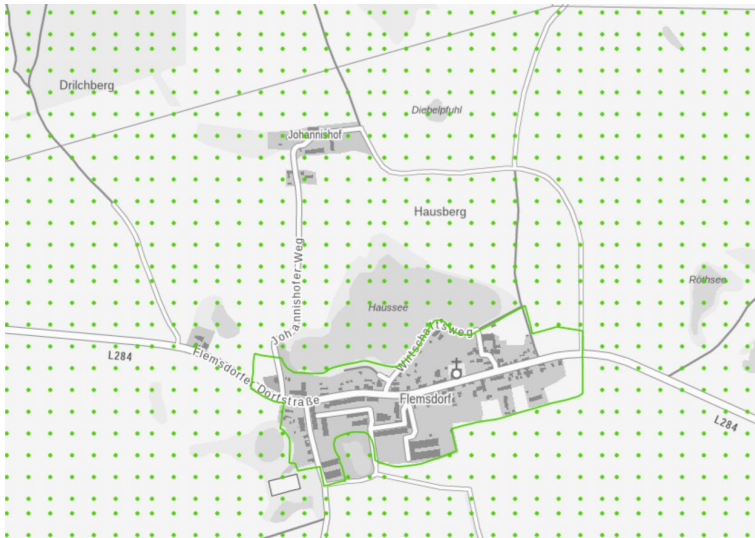


Abb.: 6
Darstellung der Lage des Plangebietes (rote Markierung) im LSG (grüne Punktstruktur)
Quelle: <https://geoportal.brandenburg.de/de/cms/portal/start/map/32>

Berücksichtigung

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."

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 mit der In-Aussicht-Stellung der erforderlichen landschaftsschutzrechtlichen Genehmigung bzw. Befreiung für den Geltungsbereich des Bebauungsplans ein gesondertes Zustimmungsverfahren für die FNP-Änderung entbehrlich ist. Im Rahmen der Beteiligung zum Entwurf der FNP-Änderung ergingen seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde hierzu keine neuen Hinweise.

⁴¹ 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)

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG⁴² gesetzlich geschützten Biotope.

Berücksichtigung

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

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG⁴³

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 18. Oktober 2022 liegt das Plangebiet innerhalb der Fläche des Bodendenkmals "bronzezeitliche Siedlung", das in der Landesdenkmalliste unter Nr. 140325⁴⁴ gelistet ist.

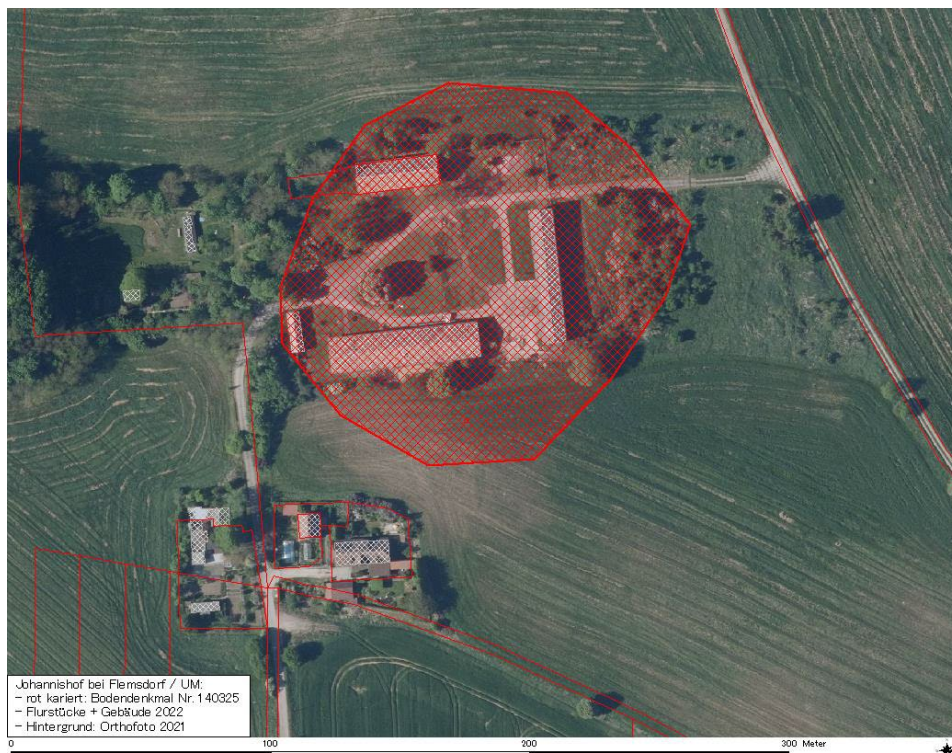


Abb.: 7

Übersichtskarte zum Bodendenkmal Nr. 140325

Quelle: Stellungnahme des Landkreises Uckermark, Untere Denkmalschutzbehörde, vom 18.10.2022

⁴² Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl. I/20, [Nr. 28])

⁴³ Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 09], S.215), geändert durch Artikel 11 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I Nr. 9)

⁴⁴ Denkmalliste des Landes Brandenburg, Landkreis Uckermark, Stand: 01.01.2025

Berücksichtigung

Gemäß der Begründung zum wirksamen FNP wurde auf eine Darstellung von Bodendenkmalen im Flächennutzungsplan wegen ihrer großen Anzahl verzichtet.⁴⁵ Dieser Grundsatz wird durch die FNP-Änderung aufrechterhalten.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)⁴⁶

Berücksichtigung

Einer Berücksichtigung der BbgBO im Rahmen der FNP-Änderung bedarf es nicht, weil diese grundsätzlich für bauliche Anlagen und Bauprodukte gilt. Sie gilt auch für Grundstücke sowie für andere Anlagen und Einrichtungen, an die in diesem Gesetz oder in Vorschriften aufgrund dieses Gesetzes Anforderungen gestellt werden. Vorbereitende Flächendarstellungen wie im Rahmen dieser FNP-Änderung werden vom Geltungsbereich der BbgBO nicht erfasst.

II.2.2.2 Fachplanungen

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Mit Stellungnahme vom 19. Februar 2025 hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin im Rahmen der Behördenbeteiligung zum Entwurf der Planänderung u. a. als planungsrelevante Stellungnahme mitgeteilt: "Die Ziele (Z) Z 5.2 LEP HR und Z 5.4 LEP HR stehen der aktuell eingereichten Planung nicht entgegen, Z 5.3 LEP HR steht dann nicht entgegen, wenn die Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung deutlich untergeordnet bleibt.

Berücksichtigung

Hierbei ist zu beachten:

Ziel (Z) Z 5.2 LEP HR widmet sich dem Thema "Anschluss neuer Siedlungsflächen", Ziel Z 5.4 LEP HR dem Thema "Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen". Mit o. g. Stellungnahme wird zum Ausdruck gebracht, dass diese beiden genannten Ziele der Raumordnung der beabsichtigten FNP-Änderung nicht entgegenstehen. Ziel Z 5.3 des LEP HR beinhaltet das Thema "Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen". Auch dieses Ziel der Raumordnung steht gemäß o. g. Stellungnahme den Planungen der Stadt Schwedt/Oder zum "Johannishof" nicht entgegen, "wenn die Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung deutlich untergeordnet bleibt." Dieser Nachweis kann jedoch aus planungsrechtlichen Grundsätzen auf der Ebene des FNP-Änderungsverfahrens nicht erbracht werden, da die seitens der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung geforderte Differenzierung und Gewichtung einzelner konkreter baulicher Nutzungsarten erst mit einem Bebauungsplan verbindlich gesichert werden kann (siehe ergänzend hierzu Kapitel IV.2).

Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 6. Februar 2025 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen: "Bedenken und Anmerkungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter

⁴⁵ 2. Änderung des Flächennutzungsplans Amt Oder-Welse, Begründung, Seite 60

⁴⁶ Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl. I/18, [Nr. 39]), zuletzt geändert durch Gesetz vom 28. September 2023 (GVBl. I/23, [Nr. 18])

www.uckermark-barnim.de) existieren zu dem o. g. Plan nicht. Im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung trifft der integrierte Regionalplan keine Festlegungen. Der Geltungsbereich liegt nicht im Vorbehaltsgebiet Siedlung und nicht im Vorbehaltsgebiet Tourismus. Den im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim festgelegten Zielen der Raumordnung widerspricht die Planung nicht."

Flächennutzungsplan

(Siehe hierzu Kapitel I.1 und I.3.3)

Berücksichtigung

Die Berücksichtigung der Darstellungen des wirksamen FNP ist von zentraler Bedeutung, weil diese durch das FNP-Änderungsverfahren geändert werden.

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 "siedlungsnaher Grünfläche" dar (westliche Gartenfläche).⁴⁷

Berücksichtigung

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung werden diese Flächen im FNP als sonstiges Sondergebiet und Grünfläche dargestellt. Unter Berücksichtigung § 11 Abs. 2 BNatSchG⁴⁸ ergibt sich kein Erfordernis, auf Grund der FNP-Änderung auch den Landschaftsplan zu ändern. Die 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 werden⁴⁹

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

⁴⁷ Der Landschaftsplan (LP) hat weiterhin Bestand. Eine Änderung des LP auf Grund der FNP-Änderung ist nicht erforderlich.

⁴⁸ "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.

⁴⁹ FNP-Relevanz

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 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 überwiegenden 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 Eigentumssituation (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 Behördenbeteiligung zum Entwurf der FNP-Änderung eingegangenen Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 27. Januar 2025, 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. Die Behörde teilte hierzu mit: "Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken."

Kultur- und sonstige Sachgüter/Bewertung

Gemäß Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 18. 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 Planung⁵⁰

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 früheren 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.

⁵⁰ FNP-Relevanz im Rahmen der FNP-Änderung

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 Planung⁵¹

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 auszuübende Bodennutzung (siehe hierzu auch Kapitel "Vorbemerkungen"). Diese 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 dieser 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. Daher kommt die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung. 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:

⁵¹ FNP-Relevanz

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 im Prinzip keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten. Diese Grunderkenntnis wird durch die Ergebnisse der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Johannishof" bestätigt. Der im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens rechnerisch ermittelte und voraussichtlich zu erwartende kleinflächige Verlust ruderaler Wiesen und ruderalisierter Gras- und Pflanzungen beträgt ~ 101 qm. Auf Grund des Detaillierungsgrades des FNP kann dieser Verlust 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 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. Denn es bestehen ausreichende Möglichkeiten, 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 Folgendes festgestellt werden. Die nur minimal zulässige Überbauung der Flächen wird keine erhöhte Erwärmung im Plangebiet verursachen und hat keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

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. Dies wird eine notwendige städtebauliche Erneuerung und Stabilisierung des Johannishofes ermöglichen und kann zu einer neuen städtebaulichen Qualität führen. 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 dieser sind weder erhebliche Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten 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 ha⁵² 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."⁵³ 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 (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.

⁵² Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung, 26.02.20215

⁵³ EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 449-468

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, die nicht auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung bereits berücksichtigt werden. 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."⁵⁴ 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 können⁵⁵, 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

⁵⁴ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

⁵⁵ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kment, 151. EL August 2023, BauGB § 2 Rn. 484-487

Umweltprüfung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof" von anderer Erheblichkeit für die Umweltprüfung der FNP-Änderung sind, bestehen grundsätzlich nicht. Ergänzend wurde der Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse (Planfassung 2015) in die umweltbezogenen Betrachtungen einbezogen.

Auswirkungen der Planänderung

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung und der damit eintretenden neuen Flächendarstellungen erfolgen folgende wesentliche Auswirkungen:

- 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 Darstellung setzt mit ihrer Flächendimensionierung den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als zentrales Merkmal der Gesamtplanung um.

Sowohl die inhaltliche Bestimmung des Baugebietes als Sondergebiet als auch dessen Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen (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 wird eine Entwicklung vorbereitet, auf deren Grundlage eine verbindliche Sicherung des Hofgartens und seine künftige gärtnerische Nutzung erfolgen können. Auch diese Darstellung setzt mit ihrer Flächendimensionierung den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als Kernelement 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 grundsätzlich nicht zugänglich sein sollen.

Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung ergibt sich sowohl aus städtebaulichen Entwicklungs- als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen.

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 konzipieren 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 ha⁵⁶ 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 angestoßen 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.

⁵⁶ 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 nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde (hier: der Stadt Schwedt/Oder)" für den Bereich des Johannishofes in den Grundzügen NEU darzustellen⁵⁷. Dabei dient die FNP-Änderung dem Zweck, die künftige Art der Bodennutzung für den Bereich des Johannishofes so vorzubereiten und die Grundlage dafür zu schaffen, dass künftige Vorhaben auf der Grundlage des geänderten FNP zulässig sein können oder dass ein Bebauungsplan aufgestellt werden kann, der unter Zugrundelegung der geänderten FNP-Inhalte aus dem FNP entwickelbar ist und die städtebauliche Ordnung für seinen Geltungsbereich rechtsverbindlich festsetzt. Wesentlicher Inhalt der Planänderung ist dabei, 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 (siehe hierzu auch Kapitel IV). Mit Hilfe der neuen Darstellungen des FNP für den Bereich des Johannishofes wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, die eine verbindliche Sicherung und Weiterentwicklung des Johannishofes (einschließlich des angrenzenden Hofgartens) ermöglicht.

Sowohl die städtebaulichen Entwicklungsgründe als auch die städtebaulichen Ordnungsgründe, die diese FNP-Änderung grundsätzlich erforderlich machen, wurden bereits unter Kapitel I.1 hinreichend und ausführlich dargelegt.

III.2 Darstellungsänderung einer Fläche für Landwirtschaft

Den Darlegungen in der Begründung zur 2. Änderung des FNP⁵⁸ 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 (siehe auch Kapitel I.1). 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 Schwerpunktbereiche⁵⁹, 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.

⁵⁷ Vgl. § 5 Abs. 1 BauGB

⁵⁸ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, 2015

⁵⁹ Begründung zur 2. FNP-Änderung, Seite 19

IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)

Zur Geschichte des Johannishofes und seiner gesamtstädtischen Einordnung

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. Die bis in die heutige Zeit erhalten gebliebene Feldsteinscheune an der Nordseite des Hofes ist ein Zeugnis der ersten Hofbebauung. Zum Besitz gehörten auch noch 780 Morgen im Nordwesten von Flemsdorf. Im Jahre 1872 wurde dem Wirtschaftsgehöft der Name "Johannishof" beigelegt. Im Jahr 1952 verließ die Familie Isert die ehemalige DDR und danach wurde vom VEG⁶⁰ auf dem Wirtschaftshof eine Schweinemast eingerichtet. Die Schweinemastanlagen standen jedoch außerhalb östlich der historischen Hofanlage. In den Jahren 1955 bis 1960 war auf dem Johannishof ein offener Strafvollzug für Frauen, die auf den Feldern des VEG arbeiteten. Im Jahre 1973 wurde die Schweinemast eingestellt und das Forschungsinstitut für Bienenkunde der Humboldtuniversität Berlin richtete auf dem Johannishof eine Außenstelle mit einer Imkerei ein, die bis zur politischen Wende im Jahr 1990 bestand. Danach war für einige Jahre dort eine Betriebsstätte des Entsorgungsunternehmens Rethmann.⁶¹

Anhand dieses kurzen historischen Abrisses wird bereits deutlich, dass der "Johannishof" seit seiner Entstehung unmittelbar mit der Geschichte des Ortsteils Flemsdorf verbunden ist und in den zurückliegenden über 150 Jahren eine wechselvolle Geschichte erfahren hat. Insbesondere diese wechselvolle Geschichte und die damit auch verbundene gesamtörtliche Prägung für den Ortsteil Flemsdorf führten auch dazu, dass der Johannishof von kultur- und wirtschaftshistorischer Bedeutung ist, die über das Gebiet des Ortsteils Flemsdorf hinauswirkt und gesamtstädtisch zu betrachten ist.

Vor allem jedoch die unter Kapitel I erfolgten Darlegungen und Begründungen zur Erforderlichkeit einer neuen baulichen Nachnutzung und einer neuen funktionellen Nutzung des Johannishofes in Abkehr von den bisherigen FNP-Darstellungen machen dabei besonders intensiv deutlich, dass der funktionelle und bauliche Erhalt des Johannishofes (einschließlich "seines" westlich angrenzenden Hofgartens) von örtlicher und überörtlicher (gesamtstädtischer) Bedeutung ist. Die Umsetzung der im "INSEK 2035+" dargelegten Entwicklungsperspektiven und Handlungsbedarfe für den Ortsteil Flemsdorf erfordern es, dass sich der Johannishof als Zeugnis der historischen Ortsentwicklung und Ort neuer Impulse für die funktionelle örtliche und gesamtstädtische Entwicklung etabliert, der die künftige städtebauliche und kulturpolitische Entwicklung nachhaltig positiv beeinflussen kann.

Die "voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde" (II)

In Ergänzung der bereits unter Kapitel I. 1 erfolgten Darlegungen und der vorgenannten Erläuterungen wird deutlich, wie wichtig es ist, dass der FNP und damit auch seine Änderung nicht nur auf die Darstellung der gegenwärtigen städtebaulichen Situation beschränkt wird⁶², sondern auch solche Aspekte einbezieht, wie die Stadt Schwedt/Oder die weitere städtebauliche Entwicklung beabsichtigt. Die Darstellung der Art der Bodennutzung "nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde" bedeutet, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplans auch die künftigen, d. h. noch entstehenden Bedürfnisse der städtebaulichen Entwicklung des Gemeindegebiets einzubeziehen haben. "Der Flächennutzungsplan soll sich nicht nur auf die Darstellung der

⁶⁰ Volkseigenes Gut (VEG)

⁶¹ (Quelle: <https://www.uckermark-region.de/oder-welse/flemsdorf/flemsdorf-gutsanlage.htm>)

⁶² Vergleichbar mit den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP für den Johannishof

gegenwärtigen städtebaulichen Situation beschränken, sondern auch solche Aspekte einbeziehen, die die Gemeinde in Bezug auf die weitere städtebauliche Entwicklung beabsichtigt. Dies erschöpft sich nicht nur in der Berücksichtigung einer ohnehin zu erwartenden städtebaulichen Entwicklung; die Flächennutzungsplanung kann auch eigene Akzente setzen für die weitere städtebauliche Entwicklung."⁶³

Und diese eigenen Akzente werden mit der vorliegenden FNP-Änderung wie folgt gesetzt.

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

Kurze Begründung:

Mit der 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 gewährleistet werden kann. Andererseits setzt diese Darstellung mit ihrer Flächendimensionierung den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als wesentliches Merkmal der Gesamtplanung um.

Ausführlicher hierzu siehe Kapitel I.1; Kapitel III und o. g. Darlegungen

Ferienwohnen und Dauerwohnen

Mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" setzt die Stadt einen dieser o. g. grundsätzlich neuen Akzente der künftigen städtebaulichen Entwicklung für den Johannishof. Dabei stellen sowohl das "Ferienwohnen" als auch das "Dauerwohnen" zwei Nutzungsarten dar, die als Ergebnis des bisherigen städtischen Planungsprozesses das künftige Entwicklungsbedürfnis für den Johannishof optimal abbilden. Die mit der privaten Initiative am 25. März 2022 erzeugte Anstoßwirkung und der daraufhin erfolgte intensive Planungs- und Abwägungsprozess führten zu dem Ergebnis, dass unter Berücksichtigung gesamtstädtischer Planungen die initiierten Planinhalte deutlich eher einem gesamtstädtischen Entwicklungsbedürfnis entsprechen als die bisherigen FNP-Darstellungen. Mit dem Ferienwohnen wird dabei eine künftige Nutzung vorbereitet, die es ermöglichen kann, dass der Johannishof als festes Element der Ortsentwicklung von Flemisdorf und der Gesamtstadt öffentlich wahrnehmbar und erlebbar wird.

Die konkrete 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

⁶³ Vgl. u. a. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 5 Rn. 10-15

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 wird mit Wirksamwerden der FNP-Änderung als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten" dargestellt. 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 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 neue Entwicklung vorzubereiten, auf deren Grundlage die künftige (hier vor allem strukturelle) Entwicklung des Johannishofes verbindlich gesichert werden kann. Dazu gehört auch die verbindliche Sicherung des Hofgartens. Auch hier setzt die Darstellung mit ihrer Flächendimensionierung den Planungsgrundsatz einer konsequenten, bestandsorientierten Planung als zentrales Merkmal der Gesamtplanung um.

Grünfläche

Mit der Einbeziehung des bestehenden Hofgartens in den Änderungsbereich des FNP wird ein weiterer, der oben allgemein beschriebenen neuen Akzente der künftigen städtebaulichen Entwicklung gegenüber den bisherigen "Planungsideen" gesetzt. So wie die Erhaltung und der Fortbestand der historisch bebauten Hofanlage ein neues Entwicklungsbedürfnis der Stadt Schwedt/Oder darstellen, ist auch der Erhalt und der Fortbestand des "Hofgartens" als neues gesamtstädtisches Entwicklungsbedürfnis einzuordnen. Dieser Hofgarten, der seit vielen Jahrzehnten direkt mit der Nutzung des Johannishofes verbunden ist und insbesondere in der Zeit eine wichtige funktionelle Rolle spielte, als der Johannishof unmittelbar der Bienenzucht diente (noch heute steht im Hofgarten die bauliche Anlage des früheren Bienenhauses), soll auch künftig gärtnerisch genutzt werden dürfen. In den 80er Jahren des vergangenen Jahrhunderts "standen bis zu 1.000 Bienenvölker im Johannishof. Neben der Erzeugung von Honig und anderen Bienenprodukten diente die Imkerei auch zur Aufzucht von Weiseln (Bienenköniginnen). Von 1973 ab bezog auch das Forschungsinstitut für Bienenkunde der Humboldt Universität zu Berlin die Großimkerei Flemsdorf in ihr Forschungsprogramm ein. Neben Bienenkrankheiten bildete auch die künstliche Besamung der Weiseln einen Schwerpunkt der Kooperation. Bis zu vier Lehrlinge erhielten hier weiterhin ihre praktische Ausbildung. Mit der politischen Wende wurde der Betrieb jedoch 1990 geschlossen."⁶⁴ In Anknüpfung an diese Tradition aus der jüngeren Vergangenheit des Hofgartens ist es für die Stadt Schwedt/Oder ein Bedürfnis, mit der FNP-Änderung die Sicherung des Hofgartens bauleitplanerisch vorzubereiten. Damit verbunden ist auch die Chance, den Erhalt seiner historischen Funktion als "Bienenweide" vorzubereiten.

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 Gartenfläche der Öffentlichkeit (vergleichbar

⁶⁴ Aus "Angermünder Heimatkalender 2025, Verein für Heimatkunde Angermünde e. V., Heinrichstraße 12, 16278 Angermünde

eines öffentlichen Parks oder einer öffentlichen Gartenanlage) nicht zugänglich sein sollen. Sie ist funktionell dem Johannishof zugeordnet, was bereits mit der FNP-Änderung zum Ausdruck gebracht werden soll. Die Erlebbarkeit des Hofgartens kann dabei im Rahmen des künftigen Ferienwohnens gegeben sein, ebenso wie bei saisonalen kulturellen Aktionen, im Zuge derer der Garten öffentlich zugänglich sein kann.

Landschaftliche Lage

Sowohl das städtische Bedürfnis der Vorbereitung von Ferienwohn- und Dauerwohnnutzungen als auch das Bedürfnis des Erhalts und der weiteren Entwicklung des Hofgartens gehen dabei einher mit dem Bedürfnis, die schöne landschaftliche Umgebung des Ortsteils Flemsdorf deutlicher als bisher für die Öffentlichkeit erlebbar zu machen. Die im "INSEK 2035+" perspektivisch formulierte Schaffung von Wander- und Radwegen kann dabei den Johannishof auf Grund seiner herausragenden landschaftliche Lage (fast freistehend, auf einem Hügel oberhalb der Ortslage von Flemsdorf und "ausgestattet" mit einem fast vollständig möglichen Rundumblick über die Landschaft der Uckermark und den Ortsteil Flemsdorf mit dem nahegelegenen Flemsdorfer Haussee) als besonderen Höhepunkt in die künftige Wegeführung integrieren, was deren Attraktivität und Nutzungsbedürfnis auch überörtlich nachhaltig prägen kann.

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.

Die kurze Darlegung planungsrelevanter Schwerpunkte der eingegangenen Stellungnahmen erfolgte unter diesem Kapitel in der Begründung zum Entwurf der Planänderung. Es wurde auch ausgeführt, wie mit diesen Schwerpunkten im Rahmen der Erarbeitung des Entwurfs der FNP-Änderung umgegangen wurde. Eine Wiederholung dieses Kapitels innerhalb der abschließenden Begründung zur FNP-Änderung erfolgt nicht.

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. Zusätzlich wurden die ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder eingestellt.

Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

IV.2.2 Einholung der Stellungnahmen nach § 4 Abs. 2 BauGB Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Dieser Verfahrensschritt erfolgte als digitales Verfahren mit Hilfe des Planungsportals "DiPlanBeteiligung" im Zeitraum vom 6. Januar 2025 bis einschließlich 7. Februar 2025 (mit einer Fristverlängerung bis 24. Februar 2025). In diesem Zeitraum wurden die Entwurfsunterlagen zur Planänderung (Stand: Juli 2024), bestehend aus dem Änderungsblatt zur FNP-Planzeichnung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen über die zentrale Beteiligungsplattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) zur Verfügung gestellt.

Im Ergebnis dieses Verfahrensschrittes sind 10 Stellungnahmen eingegangen. Die planungsrelevanten inhaltlichen Schwerpunktthemen der Stellungnahmen lassen sich wie folgt zusammenfassen und bewerten:

I Stellungnahmen mit Auswirkungen auf die Inhalte der Planänderung

Im Rahmen dieses Verfahrensschrittes sind keine Stellungnahmen eingegangen, die sich auf die Inhalte der Planänderung auswirkten.

II Stellungnahmen im Sinne weitergehender Hinweise ohne Auswirkungen auf die Inhalte des Plans

Im Rahmen der Behördenbeteiligung gingen vereinzelt Hinweise ein. Diese sind als sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen Zuständigkeit zu bewerten sind, teilweise mit Begründung und teilweise ohne Bezugnahme auf eine Rechtsgrundlage. Aufgabe der Abwägung in diesen Fällen war es, diese Hinweise fachlich zu beurteilen und zu prüfen, inwieweit diese Hinweise geeignet waren, Korrekturen vorzunehmen bzw. diese Hinweise umsetzend Aktualisierungen einzuarbeiten. Die Ergebnisse der Abwägung werden nachfolgend bezüglich einzelner Schwerpunktthemen dargelegt.

(II₁) Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung

Durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg wurde darauf hingewiesen, dass die Ziele (Z) Z 5.2 LEP HR sowie Z 5.4 LEP HR der aktuell eingereichten Planung nicht entgegenstehen. Das Ziel Z 5.3 LEP HR steht der Planänderung dann nicht entgegen, wenn die Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung deutlich untergeordnet bleibt. Nähere Erläuterungen zu den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung enthält Kapitel I.3.1.

Im Rahmen der erfolgten Abwägung dieses Teils der Stellungnahme wurde dargelegt, dass der bauleitplanerische Nachweis darüber, dass die Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung künftig deutlich untergeordnet bleibt, aus planungsrechtlichen Grundsätzen heraus auf der Ebene des FNP-Änderungsverfahrens nicht erbracht werden kann. Derartige konkrete Festlegungen würden deutlich über den inhaltlichen Rahmen des Flächennutzungsplans hinausgehen und bundesrechtlich normierten Inhalten widersprechen. Mit der FNP-Änderung und der Darstellung einer Fläche für ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" wird eine künftige Flächennutzung vorbereitet, auf deren Grundlage erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (in der Gestalt des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishof") die in der Stellungnahme formulierte Bedingung der erforderlichen deutlichen Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung verbindlich gesichert werden kann

und muss. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Nachweis der Einhaltung des Ziels Z 5.3 LEP HR erbracht werden.

Soweit dies im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens inhaltlich zu beurteilen ist, hat die Stellungnahme keine Auswirkungen auf das FNP-Änderungsverfahren.

(II₂) Entgegenstehende Belange des Denkmalschutzes

Durch das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege wurde unter Bezugnahme auf das im Bereich des Johannishofes existierende Bodendenkmal vorgebracht, dass "in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG)."

Im Rahmen der erfolgten Abwägung wurde u. a. dargelegt: "Der grundsätzliche Inhalt der vorbereitenden Bauleitplanung bringt es dabei mit sich, dass ein Flächennutzungsplan (und insofern auch dessen Änderung) keine unmittelbaren (bodenrechtlichen) Rechtswirkungen gegenüber Dritten erzeugt. Im Gegensatz zum Bebauungsplan beinhaltet der FNP für sich betrachtet keine rechtssatzmäßige Regelung zulässiger Bodennutzungen. (Siehe hierzu u. a. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 6-9). Aus diesem planungsrechtlichen Rahmen heraus ergibt sich die Tatsache, dass die FNP-Änderung keine Maßnahmen plant, durch die "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden. ... Auch stehen der FNP-Änderung Belange des Denkmalschutzes grundsätzlich nicht entgegen. Zwar sollen nach § 5 Abs. 4 des Baugesetzbuches u. a. "nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen ... nachrichtlich übernommen werden", allerdings gilt dies für Mehrheiten von baulichen Anlagen, d. h. "solche denkmalgeschützten Anlagen, die – gemessen an der Funktion des Flächennutzungsplans und seinem Darstellungsmaßstab – nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufzuzeigende städtebauliche Entwicklung für eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommen." (Siehe hierzu u. a. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 69-74). Bodendenkmale werden von diesem Grundsatz nicht erfasst und es ergäben sich aus einer, mit der nachrichtlichen Übernahme verbundenen Hinweisfunktion, ohnehin keine unmittelbaren Rechtswirkungen. (Ebenda)

Die im Rahmen der Abwägung berücksichtigten Belange des Denkmalschutzes entfalten keine entgegenstehenden Auswirkungen auf die Zulässigkeit der FNP-Änderung.

(II₃) Hinweis auf Defizite in der Begründung

Durch den Fachbereich Rechtliche Bauaufsicht/Bauplanung wurde dargelegt: "Da ein Flächennutzungsplan grundsätzlich die sich ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, ist in der Begründung das Allgemeininteresse an der Planung unter Beachtung der Planungsleitlinien zu begründen. Aus privaten Interessen von Bürgern kann sich grundsätzlich kein Anspruch auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ableiten lassen."

Als Ergebnis der Abwägung wurde hierzu formuliert: "Satz 1 dieses Hinweises stellt den planungsrechtlichen Anspruch an die Bauleitplanung dar, dass das Allgemeininteresse an der Planung unter Beachtung der Planungsleitlinien zu begründen ist. Ob diesem Anspruch mit der vorgelegenen Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung gerecht werden konnte, wird hier nicht ausgeführt. Satz 2 als These wird nebenstehend nicht näher begründet. Sofern hiermit aber auf einen Grundsatz der Bauleitplanung hingewiesen werden soll: "Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ..." (§ 1 Abs. 3 BauGB), wird

dieser These im Rahmen der Abwägung zugestimmt. Einer Bezugnahme auf "private Interessen von Bürgern" bedarf es dabei jedoch nicht. Ein konkreter öffentlicher Belang zur beabsichtigten FNP-Änderung, der im Rahmen der Abwägung zu beurteilen ist, wird nicht formuliert."

Weiterhin wird seitens der Behörde vorgebracht: "Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das städtebauliche Erfordernis insbesondere im Sinne des Allgemeininteresses für den Bedarf an das Ferienwohnen am Standort Johannishof sowie die Vorbereitung einer Fläche zum Dauerwohnen näher zu begründen ist. Die bisherige Begründung (Vermeidung der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes aufgrund des sonstigen Verfalls der Bausubstanz) kann nicht allein gefolgt werden, da Bausubstanz, die im Außenbereich die ihnen zugeordnete Funktion verloren hat, ihre Daseinsberechtigung verliert, soweit sie nicht einer zulässigen Nachnutzung zugeführt wird (vgl. oben)."

Als Ergebnis der Abwägung wurde hierzu formuliert: "Nebenstehendem "Fazit" wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zur FNP-Änderung entsprechend der nebenstehenden Hinweise zu ergänzen und zu erweitern ist. Inhaltlich hat dies insbesondere durch Ergänzung der Kapitel I.1 (Veranlassung und Erforderlichkeit), Kapitel III (Planungskonzept) und Kapitel IV (Planinhalt) zu erfolgen. Dabei erfolgt die Ergänzung und Erweiterung der Begründung unbeachtlich nebenstehender, missverständlicher Bezugnahmen auf "Bausubstanz, die im Außenbereich die ihnen zugeordnete Funktion verloren hat (und damit) ihre Daseinsberechtigung verliert, soweit sie nicht einer zulässigen Nachnutzung zugeführt wird." Denn eben eine solche planungsrechtlich zulässige Nachnutzung soll mit der FNP-Änderung vorbereitet werden, ohne dabei auf die Planersatzvorschriften des § 35 BauGB zurückgreifen zu müssen."

Als Resultat der Auseinandersetzung mit diesem Teil der Stellungnahme der Landkreisverwaltung wurde die Begründung zur FNP-Änderung umfangreich aktualisiert und redaktionell überarbeitet, ohne dabei das Ergebnis der Umweltprüfung zu verändern. Die Ergänzungen der Begründung haben keine Auswirkungen auf die Zulässigkeit der FNP-Änderung.

(II₄) Stellungnahmen mit Bezug auf die spätere Umsetzung der Planänderung

Einzelne Stellungnahmen bzw. Teilinhalte waren nicht auf die Planänderung gerichtet sondern enthielten Hinweise, die erst im Zuge einer möglichen verbindlichen Bauleitplanung, deren möglicher Umsetzung oder in Verwirklichung konkreter Vorhaben zu berücksichtigen sind. Einzelheiten hierzu sind der Abwägungsübersicht zu entnehmen. Eine Relevanz für die Planänderung ergab sich daraus nicht.

Abwägungsübersicht

Generell ist an dieser Stelle innerhalb der Begründung darauf hinzuweisen, dass weitere Einzelheiten zum konkreten Abwägungsvorgang gemäß § 1 Abs. 7 BauGB⁶⁵ der Abwägungsübersicht zu entnehmen sind, die als Anlage 2 dieser Begründung beigefügt ist.⁶⁶

Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wurden die Entwurfsunterlagen zur Planänderung (Stand: Juli 2024), bestehend aus dem Änderungsblatt zur FNP-Planzeichnung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen im Zeitraum vom 06. Januar 2025 bis einschließlich 07. Februar 2025 im Internet über die zentrale Beteiligungsplattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) sowie über die

⁶⁵ "Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen.", § 1 Abs. 7 BauGB

⁶⁶ Anlage 2 als redaktionelle Ergänzung dieser Begründung nach der Beschlussfassung zur FNP-Änderung.

Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter (<https://www.schwedt.eu/de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/derzeitige-projekte/31515>) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Abs. 2 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dienstsitz des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik), als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im o. g. Zeitraum zur Verfügung gestellt.

Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

V Auswirkungen der Planänderung

Zum Abschluss des Verfahrens lassen sich die Auswirkungen der Planänderung wie folgt beschreiben:

Auswirkungen auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung I

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung wird die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung für den Teilbereich des Johannishofes im Ortsteil Flemsdorf, bestehend aus dem historisch bebauten Hofbereich und dem westlich angrenzenden Hofgarten, neu dargestellt. Mit den Darstellungsänderungen werden auch die voraussehbaren Entwicklungsbedürfnisse der Stadt Schwedt/Oder in den Grundzügen neu dargestellt. Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung werden eine bauliche und strukturelle Sicherung und städtebauliche Entwicklung des historisch gewachsenen Johannishofes vorbereitet.

Auswirkungen auf die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung II

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass der sich im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan "Johannishof" aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sein wird. Die Sondergebietsdarstellung innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung ermöglicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die verbindliche Festsetzung eines Sondergebietes, die Grünflächendarstellung bereitet die verbindliche Zulässigkeit der künftigen gärtnerischen Nutzung des Hofgartens vor.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen der Planänderung wurden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht erläutert (siehe Kapitel II). Durch die Planänderung sind keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die dem Abschluss des Verfahrens und der damit verbundenen FNP-Planänderung entgegenstehen.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Auf Grund des vorbereitenden Plancharakters eines Flächennutzungsplans bzw. einer FNP-Änderung kann grundsätzlich davon ausgegangen werden, dass sich die Planänderung per se weder auf die Lebens- noch auf die Arbeitsverhältnisse der Bevölkerung auswirkt. Dahingehende konkrete Auswirkungen können erst ermittelt und beurteilt werden, wenn (A) der im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan "Johannishof" konkrete Festsetzungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im Bereich des Johannishofes trifft und (B), konkrete Vorhaben zu beurteilen sind. Im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung konnten keine Anhaltspunkte dafür ermittelt werden, dass in Umsetzung der FNP-Änderung negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in Schwedt/Oder und im Ortsteil Flemsdorf zu

erwarten sind. Die Konkretisierung und Realisierung der mit der FNP-Änderung vorbereiteten künftigen städtebaulichen Entwicklung lässt jedoch positive Auswirkungen auf die bauliche und funktionelle Entwicklung des Johannishofes, auf die Ortsteilentwicklung von Flemisdorf und letztendlich auch auf die gesamtstädtische Entwicklung erwarten.

Bodenordnende Maßnahmen

Die FNP-Änderung verursacht keine Erforderlichkeit von bodenordnenden Maßnahmen.

Auswirkungen auf den Haushalt

Die FNP-Änderung verursacht keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Schwedt/Oder.

VI Verfahren

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.

3. Beschluss, den Flächennutzungsplan zu ändern

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in öffentlicher Sitzung am 03. Dezember 2024 den Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für die Teilfläche "Johannishof" (Beschluss Nr. SVV/041/24) gefasst.

4. Einholung der Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (einschl. Nachbargemeinden) zum Entwurf nach § 4 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planänderung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden, sind im Zeitraum vom 6. Januar 2025 bis einschließlich 7. Februar 2025 (mit einer Fristverlängerung bis 24. Februar 2025) um Stellungnahme zum Planentwurf ersucht worden. In diesem Zeitraum wurden die Entwurfsunterlagen zur Planänderung (Stand: Juli 2024), bestehend aus dem Änderungsblatt zur FNP-Planzeichnung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen über die zentrale Beteiligungsplattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) zur Verfügung gestellt.

5. Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB

Die Entwurfsunterlagen zur Planänderung (Stand: Juli 2024), bestehend aus dem Änderungsblatt zur FNP-Planzeichnung mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen wurden im Zeitraum vom 06. Januar 2025 bis einschließlich 07. Februar 2025 im Internet über die zentrale Beteiligungsplattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) sowie über die Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter (<https://www.schwedt.eu/de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/derzeitige-projekte/31515>) veröffentlicht. Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet wurden die nach § 3 Abs. 2 BauGB veröffentlichten Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dienstsitz des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik), als eine andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im o. g. Zeitraum zur Verfügung gestellt.

6. Abwägungsbeschluss

Die im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangenen Stellungnahmen wurden von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder geprüft und unter Berücksichtigung des § 1 Abs. 7 BauGB gerecht abgewogen. Die Abwägung wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 10. September 2025 beschlossen.

7. Beschluss der Änderung des Flächennutzungsplans

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 10. September 2025 die Änderung des Flächennutzungsplans für den Teilbereich "Johannishof" im Ortsteil Flemisdorf, Stand: Juni 2025, beschlossen. Die Begründung zur FNP-Änderung wurde gebilligt.

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

Anlage 1

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 Weichholzaunenwälder an Fließgewässern (*Alno-Padion*, *Alnion incanae*, *Salicion albae*)

Arten**Anhang II (FFH Richtlinie)•Arten**

Fischotter (*Lutra lutra*), Bechsteinfledermaus (*Myotis bechsteinii*), Rotbauchunke (*Bombina orientalis*), Kammmolch (*Triturus cristatus*), Schmale Windelschnecke (*Vertigo angustior*), Bauchige 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*, *Dendrocopos medius*, *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 apivorus*, *Phalaropus lobatus*, *Philomachus pugnax*, *Podiceps auritus*, *Porzana parva*, *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*, *Lymnocyptes 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.

SCHWEDT/ODER

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DES AMTES ODER-WELSE
(STADT SCHWEDT/ODER ALS RECHTSNACHFOLGERIN)
FÜR DIE TEILFLÄCHE "JOHANNISHOF" IM ORTSTEIL FLEMSDORF**

Übersicht

**Abwägung der Stellungnahmen gemäß § 1 Abs. 7 des Baugesetzbuches (BauGB)
der Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann,
einschließlich Nachbargemeinden, die im Rahmen der Beteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB eingegangen sind
(Abwägungsergebnis)**

Stand: Abwägungsbeschluss vom 10. September 2025

Statistik und Verfahren

Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, einschließlich Nachbargemeinden

Digitales Verfahren via Beteiligungsplattform "DiPlanBeteiligung"
vom 6. Januar 2025 bis einschließlich 7. Februar 2025/Fristverlängerung bis 24. Februar 2025

Im Ergebnis dieses Verfahrens sind
10 Stellungnahmen eingegangen.

Abwägungsvorgang/Entscheidung für das weitere Verfahren

Nachfolgend werden die eingegangenen Stellungnahmen mit Wiedergabe ihres wesentlichen (planungsrelevanten) Inhalts aufgelistet und es werden ihnen die jeweiligen Vorschläge (soweit erforderlich) zugeordnet, die im Ergebnis der Prüfung der Stellungnahmen herausgearbeitet wurden und wie im weiteren Verfahren damit umzugehen ist.

01	Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de	Stellungnahme vom 19.02.2025
----	--	------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung:
"Anpassung an Ziele der Raumordnung nur unter u. g. Voraussetzungen möglich"

Erläuterungen

"Der Flächennutzungsplan soll im sog. "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden, da gleichzeitig der Bebauungsplan "Johannishof" aufgestellt werden soll. Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 30.01.2025 zum Bebauungsplan „Johannishof“. Die Ziele (Z) Z 5.2 LEP HR und Z 5.4 LEP HR stehen der aktuell eingereichten Planung nicht entgegen, Z 5.3 LEP HR steht dann nicht entgegen, wenn die Wohnnutzung gegenüber der Fernernutzung deutlich untergeordnet bleibt.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung."

Prüfung/Abwägungsvorschlag

Abwägungsergebnis:
Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Erläuterungen:

Grundsätzliche Anmerkung

Dem Hinweis auf die Stellungnahme vom 30.01.2025 fehlt die erforderliche planungsrechtliche Relevanz im Hinblick auf das hier zu beurteilende FNP-Änderungsverfahren. Im Gegensatz zur Verbindlichkeit eines Bebauungsplans und seiner Rechtskraft stellt der FNP mit seinem Wirksamwerden "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar" (§ 5 Abs. 1 BauGB). Da dieser Grundsatz auch für jeweilige Änderungsverfahren gilt (§ 1 Abs. 8 BauGB: "Die Vorschriften dieses Gesetzbuuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.") sind die am 30.01.2025 ergangenen Hinweise zum Bebauungsplanverfahren im Rahmen Planverfahrens lediglich informativ zu bewerten.

Zu Absatz 2 der Erläuterungen

Ziel (Z) Z 5.2 LEP HR widmet sich dem Thema "Anschluss neuer Siedlungsflächen", Ziel Z 5.4 LEP HR dem Thema "Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen". Nebenstehende Stellungnahme bringt zum Ausdruck, dass diese beiden genannten Ziele der Raumordnung der beabsichtigten FNP-Änderung nicht entgegenstehen. Ziel Z 5.3 des LEP HR beinhaltet das Thema "Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen".

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Auch dieses Ziel der Raumordnung steht gemäß nebenstehender Stellungnahme den Planungen der Stadt Schwedt/Oder zum "Johannishof" nicht entgegen, "wenn die Wohnnutzung gegenüber der Feriennutzung deutlich untergeordnet bleibt." Dieser Nachweis kann jedoch aus planungsrechtlichen Grundsätzen heraus auf der Ebene des FNP-Änderungsverfahrens nicht erbracht werden (siehe grundsätzliche Anmerkungen oben), da derartige konkrete Festlegungen deutlich über den inhaltlichen Rahmen des Flächennutzungsplans hinausgehen würden und bundesrechtlich normierten Inhaltswidersprechen würden. Mit der geplanten FNP-Änderung und der beabsichtigten Darstellung einer Fläche für ein "Sonstiges Sondergebiet" mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" wird eine künftige Flächenbenutzung vorbereitet, auf deren Grundlage jedoch erst im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung (in der Gestalt des sich in aufstehender befindlichen Bauungsplans "Johannishof") die in nebenstehender Stellungnahme formulierte Bedingung der erforderlichen deutlichen Unterordnung der Wohnnutzung gegenüber der Feriennutzung verbindlich gesichert werden kann und muss. Erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung kann der Nachweis der Einhaltung des Ziels Z 5.3 LEP HR erbracht werden.

Fazit:

Nebenstehender Teil der Stellungnahme hat, soweit dies im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens inhaltlich zu beurteilen ist, keine Auswirkungen auf die beabsichtigte FNP-Änderung.

Ergänzende Erläuterungen insbesondere zu den verwendeten Fachbegriffen enthält die Begründung zur FNP-Änderung.

Es folgen allgemeine Hinweise:
Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

**Nebenstehende Hinweise etc. ohne konkreten Bezug zur FNP-Änderung werden zur Kenntnis genommen.
Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.**

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007,
(GVBl. I S. 235)
Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg
(LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Die Beurteilung aufgrund der folgenden Regionalpläne bzw. Entwürfe erhalten Sie durch die Regionale Planungsgemeinschaft:

Region Uckermark-Barnim
Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1320

Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 42 vom 23.10.2024, S. 1011; im Internet aufrufbar unter <https://uckermark-barnim.de/was-wir-tun/plaene/integrierter-regionalplan-uckermark-barnim-satzung-2024/>
Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden. Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.

- Wir bitten, Beteiligungen zu Bauleitplanverfahren nur in digitaler Form durchzuführen (E-Mail oder Download-Link) und dafür ausschließlich unser Referatspostfach zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Wir bitten, Mitteilungen über das Inkrafttreten von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form (E-Mail oder Download-Link) zu senden an unser Referatspostfach gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de sowie zur Aktualisierung des Raumordnungskatasters/PLIS zusätzlich an das LBV/Raumbeobachtung: PLIS@lbv.brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/wp-content/uploads/Info-personenbezogene-Daten-GL-5.pdf>.

02	Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung	Stellungnahme vom 24.02.2025
----	--	------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag/Handlungsempfehlungen

"Fehlanzeige"

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.**

Erläuterungen:

Mit nebenstehender Eintragung des Begriffs "Fehlanzeige" innerhalb des Planungsportals "DiPlanung" im Rahmen der Beteiligung am FNP-Änderungsverfahren ist davon auszugehen, dass der Aufgabenbereich der Behörde durch die FNP-Änderung nicht berührt wird.

03 Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim, Regionale Planungsstelle Stellungnahme vom 06.02.2025

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Seitens der Behörde wurden "keine Bedenken" zur Planung mitgeteilt.

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
 Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.**

"Es bestehen zu der o.g. Planung keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de).

...

Im Bereich der vorliegenden Bauleitplanung trifft der integrierte Regionalplan keine Festlegungen. Der Geltungsbereich liegt nicht im Vorbehaltungsgebiet Siedlung und nicht im Vorbehaltungsgebiet Tourismus. Den im integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim festgelegten Zielen der Raumordnung widerspricht die Planung nicht."

04 Landesamt für Umwelt

Stellungnahme vom 27.01.2025

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

"die zum o. g. Betreff übergebenen Unterlagen wurden von den Fachabteilungen Naturschutz, Immissionsschutz und Wasserwirtschaft (Prüfung des Belangs Wasserwirtschaft hier bezogen auf die Zuständigkeiten des Wasserwirtschaftsamtes gemäß BbgWG § 126, Abs. 3, Satz 3, Punkte 1-5 u. 8) des Landesamtes für Umwelt (LfU) zur Kenntnis genommen und geprüft. Im Ergebnis dieser Prüfung wird für die weitere Bearbeitung der Planungsunterlagen sowie deren Umsetzung beiliegende Stellungnahme der Fachabteilung Immissionsschutz übergeben. Die Fachabteilung Wasserwirtschaft zeigt keine Betroffenheit an. Eine Stellungnahme aus dem Fachbereich Naturschutz kann aus Kapazitätsgründen nicht erfolgen.

Immissionsschutz

"Umfeld

Das Umfeld und die bauliche Nutzung wurden in den vorliegenden Unterlagen (Begründung, S. 12 ff) ausreichend beschrieben. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist ein Konflikt zwischen den Nutzen nicht zu erwarten. Den Ausführungen des Umweltberichtes, S. 24, S. 28 und zu den Auswirkungen schwerer Unfälle (S. 29 sowie S. 32) kann gefolgt werden.

Fazit

Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht bestehen zum vorliegenden Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes keine Bedenken.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

05 Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege

Stellungnahme vom 8.01.2025

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Einwendungen und Rechtsgrundlage

"Im Geltungsbereich des o.g. Vorhabens befindet ein Bodendenkmal im Sinne von § 2 Abs 1 und Abs. 2, Satz 4 BbgDSchG. Bei dem Bodendenkmal Nr. 140325 handelt es sich um: Siedlung Bronzezeit. Die Bodendenkmaldaten können im Geoportal des BLDAM (<https://gis-bldam-brandenburg.de/>) abgerufen werden. Da in Folge der geplanten Maßnahmen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeigeführt werden, Bodendenkmale jedoch grundsätzlich zu schützen und zu erhalten sind (§§ 1 und 7 Abs. 1 und 2 BbgDSchG), stehen dem Vorhaben Belange des Denkmalschutzes entgegen."

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Erläuterungen:

Die Ausführungen in der nebenstehenden Stellungnahme lassen eine planungsrechtlich relevante Auseinandersetzung mit dem Gegenstand der hier zu beurteilenden Flächennutzungsplanänderung vermissen. Im Gegensatz zur Verbindlichkeit eines Bebauungsplans und seiner Rechtskraft stellt der FNP mit seinem Wirksamwerden "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar" (Baugesetzbuch, § 5 Abs. 1). Dieser Grundsatz gilt auch für jeweilige Änderungsverfahren (Baugesetzbuch, § 1 Abs. 8: "Die Vorschriften dieses Gesetzbuhs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung."). Der grundsätzliche Inhalt der **VORBEREITENDEN** Bauleitplanung bringt es dabei mit sich, dass ein Flächennutzungsplan (und insofern auch dessen Änderung) keine unmittelbaren (bodenrechtlichen) Rechtswirkungen gegenüber Dritten erzeugt. Im Gegensatz zum Bebauungsplan beinhaltet der FNP für sich betrachtet keine rechtsatzmäßige Regelung zulässiger Bodennutzungen. (Siehe hierzu u. a. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 6-9). Aus diesem planungsrechtlichen Rahmen heraus ergibt sich die Tatsache, dass die FNP-Änderung keine Maßnahmen plant, durch die "mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit Veränderungen und Teilerstörungen an dem Bodendenkmal herbeiführt werden." Dabei kann nicht ausgeschlossen werden, dass die beabsichtigte FNP-Änderung eine künftige Bodennutzung vorbereitet, deren Ausübung beispielsweise durch Umsetzung der Inhalte eines

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

verbündlichen Bauleitplans ein bestehendes Bodendenkmal beeinflussen kann. Allerdings bedingt eine FNP-Darstellung nicht direkt "Veränderungen oder Teilerstörungen" eines Bodendenkmals.

Auch stehen der FNP-Änderung Belange des Denkmalschutzes grundsätzlich nicht entgegen. Zwar sollen nach § 5 Abs. 4 des Baugesetzbuches u. a. "nach Landesrecht denkmalgeschützte Mehrheiten von baulichen Anlagen ... nachrichtlich übernommen werden", allerdings gilt dies für Mehrheiten von baulichen Anlagen, d. h. "solche denkmalgeschützten Anlagen, die – gemessen an der Funktion des Flächennutzungsplans und seinem Darstellungsmaßstab – nach Umfang und Bedeutung für die im Flächennutzungsplan aufzuzeigende städtebauliche Entwicklung für eine nachrichtliche Übernahme in Betracht kommen." (Siehe hierzu u. a. Kommentierung Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker BauGB § 5 Rn. 69-74). Bodendenkmale werden von diesem Grundsatz (1.) nicht erfasst und (2.) ergäben sich aus einer mit der nachrichtlichen Übernahme verbundenen Hinweisfunktion ohnehin keine unmittelbaren Rechtswirkungen. (Ebenda)

Die im Rahmen der Abwägung berücksichtigten Belange des Denkmalschutzes entfalten keine entgegenstehenden Auswirkungen auf die Zulässigkeit der FNP-Änderung.

Möglichkeiten der Überwindung

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

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Erläuterung:

Die dargestellten „Möglichkeiten der Überwindung“ entbehren im Rahmen des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans jeglicher planungsrechtlichen Relevanz, da es an denkmalrechtlichen Konflikten, die es zu überwinden gälte, fehlt. Nebenstehender Teil der Stellungnahme ist auf

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

eines Baugenehmigungsverfahrens ist der Antrag an die untere Bauaufsichtsbehörde zu richten. Die Denkmalfachbehörde für Bodendenkmale wird das Benehmen zur Veränderung bzw. Teilzerstörung des Bodendenkmales herstellen, insofern sichergestellt ist, dass:

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

06	Landesamt für Bauen und Verkehr	Stellungnahme vom 21.02.2025
----	---------------------------------	------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

"Gegen die vorliegende Planung bestehen im Hinblick auf die zum Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Bauen und Verkehr gehörenden Verkehrsbereiche Eisenbahn/Schienenpersonennahverkehr, Binnenschifffahrt, übriger ÖPNV und Luftfahrt keine Bedenken. Anlagen der Eisenbahn sowie schiffbare Landesgewässer werden nicht berührt. Durch die verkehrsplanerische Stellungnahme bleibt die aufgrund anderer Vorschriften bestehende Verpflichtung zum Einholen von Genehmigungen, Bewilligungen oder Zustimmungen unberührt.

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

07	Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg (Dienststätte Eberswalde) LS-Bauleitplanung-Ost@LS.Brandenburg.de	Stellungnahme vom 7.02.2025 (per Mail direkt)
----	---	--

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

"Seitens des LS wird dem Bebauungsplan und der Änderung des Flächennutzungsplanes zugestimmt."

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

08

Landkreis Uckermark

(1) Stellungnahme vom 11.03.2025
(Wurde durch Stellungnahme vom 08.04.2025 vollumfänglich ersetzt.)
(2) Stellungnahme vom 08.04.2025**Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Mit E-Mail Benachrichtigung vom 25.06.2025 wurde durch das Bauordnungsamt, Rechtliche Bauaufsicht/ Bauplanung bestätigt, dass die Stellungnahme vom 11.03.2025 durch die Stellungnahme vom 08.04.2025 vollumfänglich ersetzt wurde.
Nachfolgend wird die Stellungnahme vom 08.04.2025 in die Abwägung einbezogen.

Keine Einwände:

Amt für Bau und Liegenschaften/Technische Infrastruktur
Landwirtschafts- und Umweltamt/Untere Wasserbehörde/Untere Abfallwirtschaftsbehörde
Bauordnungsamt/Untere Denkmalschutzbehörde

**Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.**

Einwendungen

Sonstige fachliche Informationen oder rechtserhebliche Hinweise aus der eigenen
Zuständigkeit zu dem o.g. Plan, gegliedert nach Sachkomplexen, jeweils
mit Begründung und ggf. Rechtsgrundlage:

8.1 Untere Naturschutzbehörde

"Gegen die Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schwedt/ **Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.**

Oder als Rechtsnachfolger für das Amt oder-Welse und hier für die **Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.**

Flächen des Bebauungsplans „Johannishof“ bestehen von Seiten der unteren Naturschutzbehörde unter Beachtung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde zum Bebauungsplan „Johannishof“ im Ortsteil Flemisdorf keine Einwendungen."

Erläuterungen:

Dem Hinweis auf die Stellungnahme zum Bebauungsplan fehlt die erforderliche planungsrechtliche Relevanz im Hinblick auf das hier zu beurteilende FNP-Änderungsverfahren. Im Gegensatz zur Verbindlichkeit eines Bebauungsplans und seiner Rechtskraft stellt der FNP mit seinem Wirksamwerden

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

"für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar" (§ 5 Abs. 1 des Baugesetzbuches/BauGB). Dieser Grundsatz gilt generell auch für Änderungsverfahren (§ 1 Abs. 8 BauGB: "Die Vorschriften dieses Gesetzbooks über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung."). Insofern soll mit der FNP-Änderung eine neue Art der Bodennutzung für den Änderungsbereich vorbereitet werden, die sich planungsrechtlich von der Verbindlichkeit einer Bebauungsplanfestsetzung grundsätzlich unterscheidet. Zu dieser angestrebten neuen Art der Bodennutzung werden seitens der Behörde "keine Einwendungen" vorgebracht. Das Verknüpfen dieses Teils der Stellungnahme ("keine Einwendungen") mit der Bedingung, dass die Stellungnahme dieser Behörde zum Bebauungsplan "Johannishof" zu beachten ist, entbehrt im Rahmen dieses Planverfahrens der erforderlichen planungsrechtlichen Grundlage. Beide Verfahren verfolgen auf Grund ihrer Zuordnung zur Hierarchie der bundesrechtlich normierten Bauleitplanung unterschiedliche Ziele, bestimmen unterschiedliche Planinhalte und bauen auf unterschiedlichen planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf, so dass sich aus der formulierten Bedingung ("keine Einwendung unter Beachtung der Bebauungsplanstellungnahme") keine planungsrechtliche Zulässigkeit ableiten lässt. Die FNP-Änderung ist auch ohne die Beachtung der Stellungnahme der Behörde zum Bebauungsplan möglich, da diese FNP-Änderung auch ohne einen Bebauungsplan zustande kommen kann. Ausnahme dazu wäre in diesem konkreten Fall die Situation, dass in der Stellungnahme zum Bebauungsplan einzelne Belange und Informationen (zufälligerweise) bekannt werden, deren einzelfallbezogene Betrachtung Auswirkungen auf die FNP-Änderungsabsicht haben könnte. Diese Situation ist nicht gegeben, da die inhaltlichen Themen der Stellungnahme zum Bebauungsplan (LSG-Verordnung "Nationalparkregion Unteres Odertal", Natura 2000-Gebiete, besonderer Artenschutz und naturschutzrechtliche Eingriffsregelung) in der

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung vollumfänglich und ausreichend unter Berücksichtigung des vorbereitenden Charakters dieser Bauleitplanung thematisiert und erläutert worden sind.

8.2 Rechtliche Bauaufsicht/Bauplanung:

"In den Planunterlagen (u. a. der Planbezeichnung) ist klarzustellen, dass die Stadt Schwedt/Oder bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Rechtsnachfolger für den Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse handelt. Die Stadt Schwedt/ Oder verfügt aktuell über keinen (Gesamt-) Flächennutzungsplan (FNP)."

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Die redaktionellen Hinweise zur Klarstellung, dass die Stadt Schwedt/Oder bei der vorliegenden Flächennutzungsplanänderung als Rechtsnachfolger für den Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse handelt, werden in die Unterlagen zur FNP-Änderung (soweit erforderlich) übernommen. Betroffen davon ist sowohl das Änderungsblatt zur FNP-Änderung als auch die Begründung.

"Hintergrund der Änderungsplanung ist eine geplante städtebauliche Neuordnung des ehemals landwirtschaftlich und nachfolgend gewerblich geprägten Standortes Johannishof im bauplanungsrechtlichen Außenbereich, nach den Entwicklungsabsichten eines Planbegünstigten (Eigentümer der Flächen)."

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Richtigerweise muss hier allerdings klargestellt werden, dass die FNP-Änderung keine Begünstigung eines Flächeneigentümers per se nach sich zieht, da die Flächennutzungsplanung einer Gemeinde (im Sinne des Baugesetzbuches) losgelöst jeglicher Eigentümerstrukturen die Art der Bodennutzung (lediglich) in den Grundzügen darstellt. Ob ein Flächeneigentümer von einer FNP-Darstellung begünstigt oder benachteiligt wird, entscheidet sich nicht durch die FNP-Darstellung, da die Darstellungen eines Flächennutzungsplans keine unmittelbaren (bodenrechtlichen) Rechtswirkungen gegenüber Dritten erzeugen. Dies liegt insbesondere an der fehlenden Rechtsatzqualität eines FNP und an seiner nicht vorhandenen unmittelbaren Wirkung auf die Bodennutzung.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Eine planungsrechtliche Relevanz des nebenstehenden Hinweises zur beachteten FNP-Änderung wird nicht deutlich.

"Aufgrund der aufgegebenen Nutzung und der Perspektivlosigkeit der Umsetzung der bisher im FNP am Standort dargestellten Planungsziele (Fläche für die Landwirtschaft mit der Überlagerung des Planeintrags „BImSchG Nutzung“) erachtet die Stadt Schwedt /Oder es als nicht zielführend, an den Darstellungen im wirksamen FNP weiter festzuhalten und möchte im Sinne der Entwicklungsabsichten des Planbegünstigten eine sinnvolle Nachnutzung und positive Entwicklung für den baulichen Bestand am Standort Johannishofs bauplanungsrechtlich vorbereiten.

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Mit Ausnahme der unzutreffenden Bezugnahme auf einen vermeintlichen Begünstigten der FNP-Änderung (vgl. hierzu die vorherigen Erläuterungen) gibt die nebenstehende Darstellung weitgehend informativ die Planungsabsichten der Stadt Schwedt/Oder wieder. Ein konkreter öffentlicher Belang zur beachteten FNP-Änderung, der im Rahmen der Abwägung zu beurteilen ist, wird nicht formuliert.

"Da ein Flächennutzungsplan grundsätzlich die sich ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darstellt, ist in der Begründung das Allgemeininteresse an der Planung unter Beachtung der Planungsleitlinien zu begründen. Aus privaten Interessen von Bürgern kann sich grundsätzlich kein Anspruch auf Einleitung eines Bauleitplanverfahrens ableiten lassen."

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Satz 1 dieses Hinweises stellt den planungsrechtlichen Anspruch an die Bauleitplanung dar, dass das Allgemeininteresse an der Planung unter Beachtung der Planungsleitlinien zu begründen ist. Ob diesem Anspruch mit der vorgelegten Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung gerecht werden konnte, wird hier nicht ausgeführt.

Satz 2 als These wird nebenstehend nicht näher begründet. Sofern hiermit aber auf einen Grundsatz der Bauleitplanung hingewiesen werden soll: "Auf die Aufstellung von Bauleitplänen und städtebaulichen Satzungen besteht kein Anspruch; ..." (§ 1 Abs. 3 BauGB), wird dieser These im Rahmen der Abwägung zugestimmt. Einer Bezugnahme auf "private Interessen von Bürgern" bedarf es dabei jedoch nicht. Ein konkreter öffentlicher Belang zur beachteten FNP-Änderung, der im Rahmen der Abwägung zu beurteilen ist, wird nicht formuliert.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

"Ein ehemaliger Vierseithof soll, nach Nutzungsaufgabe der ihm zugeordneten Funktion, in seinem Bestand erhalten werden können, obwohl mit dem § 35 Baugesetzbuch der Gesetzgeber verdeutlicht haben möchte, dass einmal zulässig errichtete bauliche Anlagen aus dem Außenbereich wieder verdrängt werden sollen, wenn sie die Berechtigung zur Inanspruchnahme des Außenbereichs verloren haben. Da ehemals landwirtschaftlich genutzte Bausubstanz in der Vollzugspraxis nur schwer wieder aus dem Außenbereich „verbannt“ werden kann, wurde das ursprüngliche Prinzip vom Gesetzgeber u. a. durch begünstigte Vorhaben nach § 35 Abs. 4 BauGB unterbrochen. Eine im Außenbereich genehmigte Bausubstanz soll demnach dann beseitigt werden, wenn sie anschließend keiner zulässigen Nutzung zugeführt wird."

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Den nebenstehenden Ausführungen zu einzelnen Inhalten der Planersatzvorschriften gemäß § 35 BauGB sind keine öffentlichen Belange der Landkreisverwaltung zu entnehmen, die sich unmittelbar auf die beabsichtigte Änderung des Flächennutzungsplans beziehen. Es bleibt unklar, inwiefern diese Ausführungen, die teilweise grob zusammengefasste Wiedergaben von § 35 BauGB enthalten, als Grundlage für eine Unzulässigkeit der geplanten FNP-Änderung herangezogen werden sollen. Dabei ist unerheblich, dass die zitierte Formulierung "Eine im Außenbereich genehmigte Bausubstanz soll demnach dann beseitigt werden, wenn sie anschließend keiner Nutzung zugeführt wird" nicht aus § 35 Abs. 4 BauGB stammt.

Setzt die Stadt Schwedt/Oder im Rahmen der ihr zugebilligten Planungshoheit nach dem Baugesetzbuch ("Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ...", § 1 Abs. 3 BauGB) diesen Grundsatz um und erkennt die Erforderlichkeit der FNP-Änderung, wird auf der Grundlage dieses Planänderungsverfahrens die künftige Art der Bodennutzung in seinen Grundzügen mit Abschluss des Verfahrens neu dargestellt. Gegenwärtig ist § 35 BauGB keine Beurteilungsgrundlage für das FNP-Änderungsverfahren, da dieser Paragraf das Bauen im Außenbereich regelt. Ob ein Vorhaben im Sinne § 35 BauGB auf der Grundlage des geänderten FNP zu beurteilen wäre, ist aktuell nicht absehbar und für die FNP-Änderung unbeachtlich.

"Die geplante Nutzungsabsicht des Planbegünstigten erfüllt keine der in § 35 BauGB aufgeführten Voraussetzungsmerkmale, um für die angedachte Nutzung zum Dauer und Ferienwohnen eine bauplanungsrechtliche Zulässigkeit erfahren zu können. Die Stadt Schwedt/ Oder

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

hat daher das Änderungsverfahren eingeleitet, um zu prüfen, ob die Flächen für die angedachten Nutzungsarten bauplanungsrechtlich vorbereitet werden können, um den im Parallelverfahren im Aufstellungsverfahren befindlichen Bebauungsplan entwickeln zu können und u. a. einen möglichen Zerfall der Bausubstanz zu verhindern."

Mit Ausnahme der auch hier unzutreffenden Bezugnahme auf einen (nicht existenten) Begünstigten der Flächennutzungsplanänderung (vgl. hierzu die vorherigen Erläuterungen zu den genannten Hinweisen) gibt die nebenstehende Darstellung mehr oder weniger informativ einzelne Planungsintentionen der Stadt Schwedt/Oder wieder. Missverständlich wird dabei ausgeführt, dass das Änderungsverfahren „eingeleitet wurde, um zu prüfen, ob die Flächen für die angedachten Nutzungsarten bauplanungsrechtlich vorbereitet werden können“. Diese Fragestellung ist so nicht zulässig, da es bei der beabsichtigten FNP-Änderung nicht um die Frage geht, ob der Änderungsreich bauplanungsrechtlich vorbereitet werden kann, sondern ob eine solche bauplanungsrechtliche Vorbereitung nach den Grundsätzen der Bauleitplanung zulässig ist. Öffentliche Belange der Landkreisverwaltung, die gegen die Zulässigkeit der geplanten FNP-Änderung sprechen, werden in der nebenstehenden Stellungnahme nicht vorgetragen.

"Nach den Zielen der Raumordnung soll sich die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentrieren (LEP HR G 5.1 (1)). Eine Umwandlung von Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen soll nur erfolgen, wenn diese an vorhandenen Siedlungsflächen angeschlossen sind (LEP HR Z 5.3). Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. Der Siedlungssplitter ist nicht an vorhandene Siedlungsflächen angeschlossen."

"Da der Außenbereich eine Erholungsfunktion für die Allgemeinheit hat, kann bauplanungsrechtlich einer Entwicklung einer Fläche zur Erholungsnutzung gefolgt werden, wobei hier der Erholungswert unter Einbeziehung der naturschutzrechtlichen Belange und des

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Nebenstehende Erläuterungen legen informativ die Ziele und Grundsätze der Raumordnung im Land Brandenburg dar. Öffentliche Belange der Landkreisverwaltung gegen die Zulässigkeit der beabsichtigten FNP-Änderung werden nebenstehend nicht vorgebracht.

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Landschaftsbildes sowie der Darlegung des Nutzens für die Allgemeinheit in den Planunterlagen noch hervorzuheben ist."

Nebenstehenden Erläuterungen wird gefolgt. Die Begründung zur FNP-Änderung ist entsprechend der nebenstehenden Hinweise zu ergänzen und zu erweitern. Inhaltlich hat dies insbesondere durch Ergänzung der Kapitel I.1 (Veranlassung und Erforderlichkeit), Kapitel III (Planungskonzept) und Kapitel IV (Planinhalt) zu erfolgen.

Die Ergänzungen der Begründung haben keine Auswirkungen auf die weitere Planung.

"Das einzige Wohnhaus des Vierseithofs scheint nicht mehr zu bestehen und durch den Baukörper, der zuletzt gewerblich genutzt wurde, ersetzt worden zu sein (Auswertung historischer Luftbilder ab 1953, Brandenburg Viewer, abgerufen am 7.04.2025). Es ist darzulegen, ob das Gebäude eine Zulässigkeit durch Genehmigung erfahren hat. Soweit sich die Nutzungseinheiten, wie im Parallelverfahren geplant, auf das Gebäude beschränken, wird kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gesehen, da das Gebäude auch vorher im Ganzen die Funktion einer Hauptanlage erfüllte und die vorangegangene landwirtschaftliche als auch gewerbliche Nutzung die Anwesenheit mehrerer Generationen/ Personen am Standort mit sich zog."

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Unter Beachtung der bereits oben erfolgten Darlegungen zur planungsrechtlich ungesicherten Bezugnahme auf § 35 BauGB im Rahmen der Beurteilung des FNP-Änderungsverfahrens fehlt es auch nebenstehenden Hinweisen grundsätzlich an der erforderlichen planungsrechtlichen Relevanz zum Änderungsverfahren.

> Für die geforderte Darlegung, "ob das Gebäude eine Zulässigkeit durch Genehmigung erfahren hat", fehlt eine adäquate planungsrechtliche Grundlage bei der Beurteilung der FNP-Änderung. Die fehlende eindeutige Definition des Gebäudebegriffs in nebenstehender Stellungnahme (welches Gebäude ist hier gemeint), ist dabei hier nicht zu beurteilen.

> Bezugnahmen auf Nutzungseinheiten als Beurteilungsmaßstab zu den Zielen der Raumordnung stellen im Rahmen des Verfahrens zur Darstellung neuer Grundzüge der Bodennutzungsarten kein planungsrechtliches Kriterium dar, das eine sach- und fachgerechte Beurteilung der FNP-Änderungsabsicht bildet. Auf die landesplanerisch gegebenen Möglichkeiten mit der FNP-Änderung den Zielen der Raumordnung des Landes Brandenburg zu entsprechen, wurde im Rahmen der Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (siehe lfd. Nr. 01)

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

bereits hingewiesen. Ob und inwieweit die Beurteilung der beabsichtigten FNP-Änderung im Hinblick auf die Ziele der Raumordnung auch zu den öffentlichen Belangen der Landkreisverwaltung zählt, ist hier nicht weiter zu beurteilen, bleibt aber zweifelhaft.

> Für den nebenstehend formulierten Grundsatz, dass "kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung gesehen wird, da das Gebäude auch vorher im Ganzen die Funktion einer Hauptanlage erfüllte und die vorangegangene landwirtschaftliche als auch gewerbliche Nutzung die Anwesenheit mehrerer Generationen/ Personen am Standort mit sich zog." lassen sich in den Planungsunterlagen zur Raumordnung (Landesentwicklungsplan Hauptstadttregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019) keine Anhaltspunkte finden.

"Jedoch widerspricht das Dauerwohnen den Zielen der Raumordnung und kann nur im Sinne einer Wohnung für Aufsichts-, Bereitschaftsperson, Betriebsinhaber oder Betriebsleiter erfolgen, die dem Ferienwohnen zugeordnet und ihm gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet ist."

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Grundsätzlich ist nebenstehender benannter Widerspruch nicht korrekt und wird durch die Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung der Länder Berlin und Brandenburg (GL) auch nicht untersetzt. Gemäß dieser Stellungnahme (siehe lfd. Nr. 01) gilt: "Die Ziele (Z) Z 5.2 LEP HR und Z 5.4 LEP HR stehen der aktuell eingereichten Planung nicht entgegen, Z 5.3 LEP HR steht dann nicht entgegen, wenn die Wohnnutzung gegenüber der Ferienutzung deutlich untergeordnet bleibt." Dieser Nachweis der Unterordnung muss auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung erbracht werden. Nebenstehende Darlegungen lassen sich aus der Stellungnahme der GL nicht ableiten. Die FNP-Änderung als vorbereitende Bauleitplanung ist nicht der richtige "Adressat" für nebenstehende vorhabenbezogen konkrete Hinweise. Auch werden öffentliche Belange der Landkreisverwaltung, die gegen die Zulässigkeit der geplanten FNP-Änderung sprechen, in der nebenstehenden Stellungnahme nicht vorgetragen.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

"Beabsichtigt ist die Darstellung eines Sondergebietes gemäß § 11 BauNVO mit der Zweckbestimmung Ferien- und Dauerwohnen. Zu prüfen ist, ob sich das Vorhaben eher an den Inhalt des § 10 Abs. 4 BauNVO orientiert und dieser als Grundlage dienen sollte."

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Zunächst ist zu prüfen, ob mit nebenstehender Aufforderung "zu prüfen ist" in die Planungshoheit der Stadt Schwedt/Oder eingegriffen wird. Hierbei wird "nebenstehender Aufforderung allerdings ein Hinweiszweck bzw. eine Anregung im positiven Sinn im Hinblick auf die planungsrechtliche Zulässigkeit der angestrebten FNP-Änderung unterstellt, so dass mit nebenstehendem Hinweis kein Eingriff in die Planungshoheit verbunden erscheint.

Die Prüfung, "ob sich das Vorhaben eher an den Inhalt des § 10 Abs. 4 BauNVO orientiert und dieser als Grundlage dienen sollte", erfolgte im Rahmen dieser Abwägungsvorbereitung. Der benannte § 10 der BauNVO-Verordnung (BauNVO) widmet sich Sondergebieten, die der Erholung dienen. Hierbei regelt Abs. 4: "In Ferienhausgebieten sind Ferienhäuser zulässig, die aufgrund ihrer Lage, Größe, Ausstattung, Erschließung und Versorgung für den Erholungsaufenthalt geeignet und dazu bestimmt sind, überwiegend und auf Dauer einem wechselnden Personenkreis zur Erholung zu dienen. Im Bebauungsplan kann die Grundfläche der Ferienhäuser, begrenzt nach der besonderen Eigenart des Gebiets, unter Berücksichtigung der landschaftlichen Gegebenheiten festgesetzt werden." Während Satz 2 für das FNP-Änderungsverfahren grundsätzlich nicht zutreffend ist ("Im Bebauungsplan kann ...), knüpft Satz 1 die Zulässigkeit von Ferienhäusern an bestimmte Bedingungen. Ob und inwieweit derartig detaillierte Baugebietsdarstellungen für die Darstellung der Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung hier zweckdienlich sind, muss dabei nicht weiter untersucht werden, da eine Darstellung eines Sondergebietes, das der Erholung dient (hier speziell ein Ferienhausgebiet), eine besondere Art der künftigen baulichen Nutzung darstellen würde, die der Planungsintention der Stadt Schwedt/Oder nicht entspricht. Diese besteht darin, eine bauliche Nutzung vorzubereiten, die eine

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

Mischung von Ferienwohnungen einerseits sowie Dauerwohnen andererseits ermöglicht. Einer weiter vertiefenden Auseinandersetzung mit nebenstehender Aufforderung bedarf es an dieser Stelle nicht. Auch werden öffentliche Belange der Landkreisverwaltung, die gegen die Zulässigkeit der geplanten FNP-Änderung sprechen, in der nebenstehenden Stellungnahme nicht vorgetragen. Ergänzend ist hier auf die Inhalte der Begründung unter Kapitel I.1 (Veranlassung und Erforderlichkeit), Kapitel III (Planungskonzept) und Kapitel IV (Planinhalt) hinzuweisen.

"Im Ergebnis ist festzuhalten, dass das städtebauliche Erfordernis insbesondere im Sinne des Allgemeininteresses für den Bedarf an das Ferienwohnen am Standort Johannishof sowie die Vorbereitung einer Fläche zum Dauerwohnen näher zu begründen ist. Die bisherige Begründung (Vermeidung der Entwicklung eines städtebaulichen Missstandes aufgrund des sonstigen Verfalls der Bausubstanz) kann nicht allein gefolgt werden, da Bausubstanz, die im Außenbereich die ihnen zugeordnete Funktion verloren hat, ihre Daseinsberechtigung verliert, soweit sie nicht einer zulässigen Nachnutzung zugeführt wird (vgl. oben)."

Die Stellungnahme wird berücksichtigt.**Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.**

Nebenstehendem "Fazit" wird dahingehend gefolgt, dass die Begründung zur FNP-Änderung entsprechend der nebenstehenden Hinweise zu ergänzen und zu erweitern ist. Inhaltlich hat dies insbesondere durch Ergänzung der Kapitel I.1 (Veranlassung und Erforderlichkeit), Kapitel III (Planungskonzept) und Kapitel IV (Planinhalt) zu erfolgen. Dabei erfolgt die Ergänzung und Erweiterung der Begründung unbeachtlich nebenstehender, missverständlicher Bezugnahmen auf "Bausubstanz, die im Außenbereich die ihnen zugeordnete Funktion verloren hat (und damit) ihre Daseinsberechtigung verliert, soweit sie nicht einer zulässigen Nachnutzung zugeführt wird." Denn eben eine solche planungsrechtlich zulässige Nachnutzung soll mit der FNP-Änderung vorbereitet werden, ohne dabei auf die Planersatzvorschriften des § 35 des Bau-gesetzbuches zurückgreifen zu müssen (siehe oben).

Die Ergänzungen der Begründung haben keine Auswirkungen auf die weitere Planung.

09

Wasser- und Bodenverband "Welse"

Stellungnahme vom 28.01.2025

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Im Rahmen der Beteiligung hatte der WBV erneut die Stellungnahme aus dem Jahr 2022 (frühzeitige Behördenbeteiligung) eingereicht. Auf schriftliche Nachfrage per E-Mail am 25.06.2025 an den WBV erging am 25.06.2025 die Antwort: "... es gibt zum o. g. Vorhaben keine weitere Stellungnahme." Insofern wird im Rahmen dieser Abwägungsvorbereitung auf die Stellungnahme vom 08.09.2022 Bezug genommen. Darin formuliert der WBV: "Nach Prüfung Ihrer beigefügten Unterlagen kann ich Ihnen mitteilen, dass keine Belange des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“ berührt werden."

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

10	Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR	Stellungnahme vom 03.02.2025
----	--	------------------------------

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:

Prüfung/Abwägungsvorschlag

Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Auswirkungen auf die weitere Planung ergeben sich daraus nicht.

Insgesamt ist im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme des Landesbüros der anerkannten Naturschutzverbände festzustellen, dass nebenstehende Stellungnahme weder inhaltlich noch planungsrechtlich korrekt auf die geplante FNP-Änderung Bezug nimmt. Aus den formulierten pauschalen Ablehnungen ohne entsprechende planungsrechtliche Bezugnahmen wird deutlich, dass die vorgelegten Unterlagen zum Entwurf der FNP-Änderung nicht bzw. nicht mit der gebotenen Intensität gelesen wurden. Der Stellungnahme mangelt es überwiegend an der erforderlichen Sachbezogenheit und dem erforderlichen Kontext zur konkreten Planung. Eine sachgerechte Abwägung wird dadurch maßgeblich erschwert.

> Siehe hierzu nachfolgende Auseinandersetzung mit der Stellungnahme:

""die Verbände bedanken sich für die erneute Beteiligung an o.g. Bauleitplanverfahren und weisen auf unsere Stellungnahme vom 29.09.2022 (Büro Pützsche), die weiterhin in allen nicht berücksichtigten Hinweisen/Bedenken weiterhin volle Gültigkeit behält." Nachfolgend wird die Stellungnahme vom 29.09.2022 zitiert!

Grundsätzliche Anmerkung:

Dem Hinweis auf die Stellungnahme vom 29.09.2022 fehlt die erforderliche planungsrechtliche Relevanz für das hier zu beurteilende Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans. In der Überschrift der Stellungnahme wird zwar ausgeführt, dass sie sowohl für den Bebauungsplan als auch für die Flächennutzungsplanänderung gelten soll. Es handelt sich jedoch um unterschiedliche Planungsverfahren, die jeweils eigenständigen Rechtsgrundlagen und unterschiedlichen Rechtswirkungen unterliegen: Während der Flächennutzungsplan eine vorbereitende, nicht unmittelbar rechtsverbindliche Planung darstellt, hat der Bebauungsplan gemäß § 9 des Baugesetzbuches (BauGB) eine verbindliche Festsetzung mit unmittelbarer Rechtswirkung. Aus dem inhaltlichen Anspruch an das Beteiligungsverfahren nach

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

§ 4 Abs. 2 BauGB ergibt sich die Notwendigkeit, im Planverfahren deutlich zu unterscheiden, auf welches Planverfahren sich die jeweiligen Stellungnahmen beziehen, um Verfahrensklarheit zu gewährleisten. Eine unklare Vermischung der Aussagen innerhalb einer einzigen Stellungnahme ohne klare Zuordnung ist demnach unzulässig, da sie die Rechtsklarheit und Nachvollziehbarkeit des Verfahrens beeinträchtigt.

Da eine solche klare Differenzierung in der Stellungnahme vom 29.09.2022 nicht vorgenommen wurde, können die Ausführungen dieser Stellungnahme keine planungsrechtliche Relevanz für das Änderungsverfahren des Flächennutzungsplans entfalten.

(Weiterführende Erläuterungen hierzu finden sich unten.)

(1.) "Vorläufige Stellungnahme" vom 29.09.2022

Hier bieten die bundesrechtlichen Regelungen im Rahmen des Stellungnahmeersuchens keine entsprechende Grundlage, um eine Stellungnahme als "vorläufig" zu charakterisieren. Im Übrigen ist dieser Stellungnahme vom 29.09.2022 keine "endgültige" Stellungnahme gefolgt.

(2.) Ergänzung und Vertiefung zur grundsätzlichen Anmerkung oben

Im Gegensatz zur Verbindlichkeit eines Bebauungsplans und seiner Rechtskraft stellt der FNP mit seinem Wirksamwerden "für das ganze Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen dar" (§ 5 Abs. 1 BauGB). Dieser Grundsatz gilt auch für jeweilige Änderungsverfahren (§ 1 Abs. 8 BauGB): "Die Vorschriften dieses Gesetzbooks über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung." Aus diesen inhaltlichen Anforderungen an eine Flächennutzungsplanung und seine sich daraus ergebende

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

"Rechtswirkung" einerseits (inhaltliche Grundlage: § 5 BauGB) und der aus einer völlig anderen planungsrechtlichen Grundlage resultierenden Rechtskraft eines Bebauungsplans andererseits (inhaltliche Grundlage: § 9 BauGB) wird ersichtlich, dass eine Stellungnahme zu einer verbindlichen Bauleitplanung nicht gleichzeitig von vornherein auch für eine vorbereitende Bauleitplanung gelten kann.

"Geplant ist die Ausweisung einer Sonderbaufläche für Wohnen und Ferienfreizeitnutzung auf ca. 1,7ha im Außenbereich von der Stadt Schwedt/OT Flemsdorf. Die genaue Angabe zu Flur und Flurstück fehlen. Noch liegen keine vollständigen Unterlagen vor."

Der Inhalt der geplanten Flächennutzungsplanänderung wird hier fehlerhaft wiedergegeben, da diese die Darstellung eines „Sonstigen Sondergebiets“ mit der Zweckbestimmung „Ferienwohnen und Dauerwohnen“ sowie die Darstellung einer privaten Grünfläche zum Gegenstand hat. Vor diesem Hintergrund ist die inhaltliche Aussagekraft dieses Abschnitts der Stellungnahme als fragwürdig einzustufen. Darüber hinaus ist die Kritik an der Vollständigkeit der Planunterlagen unbegründet, da weder die Angabe eines konkreten Flurstücks noch die Nennung der "Flur" für die Darstellungen im Flächennutzungsplan erforderlich sind, da als Planungsgrundlage eine topographische Karte dient.

"Der rechtskräftige Flächennutzungsplan weist diese Fläche als Fläche für Landwirtschaft (mit BlmSchnutzung/ehem. Schweinemast) aus. Die Planfläche liegt vollständig im LSG Nationalparkregion Unteres Odertal."

Auch hier ist die Stellungnahme teilweise nicht korrekt, weil sich aus den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans der Bezug "ehem. Schweinemast" nicht ableiten lässt. Inhaltliche Bezüge zur beabsichtigten Planänderung werden nicht formuliert.

"Trotz baulicher Vorprägung und ehem. urbaner Nutzung der Fläche werden für eine bauliche Wiederinnutzung Bedenken angemeldet. So werden Landschaftsschutzgebiete insbesondere ausgewiesen, um Bebauungen zu verhindern, das Landschaftsbild und die Naturschutzstättung zu sichern, zu entwickeln und eine naturverträgliche Erholungsnutzung zu ermöglichen."

Trotz fehlender Klarstellung, was unter einer "baulicher Wiederinnutzung" zu verstehen ist, können die "Bedenken" ohne Auswirkung auf die weitere Planung zur Kenntnis genommen werden. Fachliche Hinweise, die gegen die beabsichtigte FNP-Änderung sprechen, werden nicht vorgebracht.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

"Der Vorhabensträger hat keinerlei Begründung für seine Planungs- Es gibt bei einem FNP-Änderungsverfahren keinen Vorhabenträger. absicht geäußert."

"Ob die Belange von Natur und Landschaft ausreichend berücksichtigt werden, ist keinesfalls nachvollziehbar belegt. Es fehlen umweltrelevante Unterlagen, wie eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsregelung, der Umweltbericht und ein Artenschutzfachgutachten."

Die pauschale Wiederverwendung einer Stellungnahme aus dem Jahr 2022 ohne Berücksichtigung des aktuellen Standes des Planungsverfahrens ist nicht sachgerecht. Die erhobenen Einwände sind unbeachtlich, da die im Jahr 2025 im Rahmen der formellen Beteiligung eingereichten Planunterlagen den normativen Vorgaben des Baugesetzbuches in vollem Umfang genügen. Im Detail ist in der Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung insbesondere dargelegt worden, warum ein "Artenschutzfachgutachten" nicht erforderlich ist, wie die Betrachtung der umweltrelevanten Sachverhalte erfolgte und dass eine schutzgutbezogene Eingriffs-/Ausgleichsregelung bzw. -bilanzierung im Rahmen der FNP-Änderung nicht erforderlich ist. Diese Themen waren im Umweltbericht, der als Bestandteil der Begründung beigefügt war, nachzulesen.

"Vorsorglich weisen wir darauf hin, dass für die Inanspruchnahme von LSG-Flächen (hier LSG Nationalparkregion Unteres Odertal) seitens der Naturschutzverbände grundsätzlich keine Zustimmung gegeben ist. Eine bauliche Inanspruchnahme von Schutzgebietsflächen steht immer im Widerspruch zur Schutzgebietsverordnung. Darüber hinaus wäre hier ein Zustimmungsverfahren erforderlich, wobei auch die bestehende Notwendigkeit der Flächeninanspruchnahme zu begründen ist. Aus unserer Sicht ist hier für den OT Flemsdorf ohne konkrete überörtliche Funktion ein solcher Bedarf nicht begründbar."

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das FNP-Änderungsverfahren bedarf keiner Zustimmung seitens der Naturschutzverbände. Sofern mit dem nebenstehenden Begriff "Zustimmungsverfahren" das Verfahren gemeint ist, mit Hilfe dessen der Normwiderspruch zwischen einem Bauleitplan und einer Verordnung über ein Landschaftsschutzgebiet ausnahmsweise zugunsten des Bauleitplans aufgehoben werden soll (siehe hierzu [https://mleuv.brandenburg.de/umwelt/natur-und-landschaftsschutzgebiete/bauleitplanung-in-lsg/](https://mleuv.brandenburg.de/mleuv/de/umwelt/natur-und-landschaftsschutzgebiete/bauleitplanung-in-lsg/)) liegt auch hier die Beurteilung, ob ein solches "Zustimmungsverfahren" erforderlich ist, außerhalb der Zuständigkeit der Naturschutzverbände. Bereits frühzeitig im Verfahren hatte die zuständige untere Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 23.01.2023 mitgeteilt, dass ein Zustimmungsverfahren nicht erforderlich ist. In der Begründung zur FNP-Änderung erfolgten dazu ausführliche Darlegungen.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform:**Prüfung/Abwägungsvorschlag**

"Weitere Hinweise zu den Unterlagen Stand Juli 2024

Nach wie vor bestehen keine konkreten Flurstücksnummern, lediglich flurstücksnahentlich benannte angrenzende Flurstücke/Nutzungen. Hier hätte in den vergangenen 2 Jahren eine Einmessung erfolgen können. Es fehlt bislang die Begründung der Erforderlichkeit des Planvorhabens.

Unsere Bedenken aufgrund der Lage des Plangebietes im LSG und in unmittelbarer Nähe zum NSG Felchowseegebiet (100m) einschließlich der baurechtlichen Problematik Außenbereich/Splittersiedlung werden bekräftigt."

"FAZIT

Alle baulichen Erweiterungen, die über den bestehenden Bestand hinausgehen, werden aus naturschutzfachlicher Sicht abgelehnt. Wir befürchten die Verfestigung einer Splittersiedlung unter Inanspruchnahme von LSG-Flächen in unmittelbarer Nähe zum NSG Felchowseegebiet. Der Bedarf für Feriennutzung und Dauerwohnen wurde nicht nachgewiesen.

Das "Fazit" enthält abermals Darstellungen und Annahmen, die weder inhaltlich auf die geplante FNP-Änderung eingehen noch erkennen lassen, dass die zur Verfügung gestellten Entwurfsunterlagen tatsächlich geprüft wurden. Dies betrifft die Befürchtung der Verfestigung einer Splittersiedlung (siehe hierzu o. g. Abwägungsvorschlag zur Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsausschuss) und den pauschalen Hinweis auf die "Inanspruchnahme von LSG-Flächen" (die FNP-Änderung betrifft bereits in Anspruch genommene LSG-Flächen, was in diesem konkreten Fall zulässig ist > siehe Erläuterungen weiter oben). In der Begründung zum Entwurf der FNP-Änderung wurde auf die Erforderlichkeit dieses Planverfahrens hingewiesen.

Beeinträchtigungen der westlich einbezogenen Waldfläche durch die Anlage bedingt intensivere Nutzung bei der Realisierung der Planungsabsicht sind nicht ausgeschlossen. Dadurch können artenschutzrechtliche Belange tangiert sein. Letzteres trifft auch für die Sanierung der bestehenden Gebäude zu. Hier fordern wir eine Artenschutzfachgutachten und überschreitet die ihm zugewiesene fachliche Zuständigkeit.

Durch die FNP-Änderung werden keine "Beeinträchtigungen der westlich einbezogenen Waldfläche" vorbereitet. Ob und inwieweit artenschutzrechtliche Belange durch die Planänderung betroffen sein können, wurde bereits in der Begründung zum Entwurf der Planänderung erläutert. Die Forderung eines Artenschutzgutachtens durch das Landesbüro erfolgt ohne Rechtsgrundlage und überschreitet die ihm zugewiesene fachliche Zuständigkeit.

Planungsrelevante Inhalte der Stellungnahme in Kurzform: Prüfung/Abwägungsvorschlag

Sollte weiterhin an der Planung festgehalten werden, empfehlen wir Die FNP-Änderung bedarf keiner ökologischen Baubegleitung", weil die FNP-Änderung kein Bauvorhaben beinhaltet, dass es zu begleiten gäbe.

Darüber hinaus fordern wir die Aufbringung von Solarpaneelen auf "Solarpaneelen" > Die Forderung zum Aufbringen von Solarpaneelen über den Dachflächen als Festsetzung in der Satzung zum Bebauungsplan schreitet nicht nur den rechtlich definierten Aufgabenbereich der einwendenden Stelle, sondern widerspricht auch inhaltlich der zuvor erklärten grundsätzlichen Ablehnung der vorgesehenen Flächennutzungsplanänderung.

Bei Vorlage weiterer bislang noch ausstehender umweltrelevanter Unterlagen bitten wir um weitere Beteiligung am laufenden Verfahren." Für eine erneute Beteiligung des Landesbüros besteht weder eine planungsrechtliche noch eine inhaltliche Veranlassung.
