

SCHWEDT/ODER

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

**FÜR DIE TEILFLÄCHE "JOHANNISHOF"
IM ORTSTEIL FLEMSDORF**



ZUSAMMENFASSENDER ERKLÄRUNG

(gemäß § 6a des Baugesetzbuches)

Stand: 24. April 2026

I Gründe der Änderung des Flächennutzungsplans und wesentliche Inhalte der Planänderung

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

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.

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 Flächennutzungsplans (FNP) des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) 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 Baugesetzbuches (BauGB) nicht gegeben ist. Auf diese bauplanungsrechtliche Situation wurde bereits in der Begründung zum o. g. Beschluss hingewiesen und formuliert: "Gemäß dem Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB ergibt sich die Erforderlichkeit einer zeitgleichen FNP-Änderung im Zuge des Bebauungsplanverfahrens (Parallelverfahren)." Die Erforderlichkeit der Planänderung ergibt sich dabei sowohl aus städtebaulichen Entwicklungsgründen als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen.

Städtebauliche Entwicklungsgründe

Die städtebaulichen Entwicklungsgründe resultieren aus dem grundlegenden Änderungserfordernis der bisher wirksamen FNP-Inhalte:

(1) Die bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP (Fläche für Landwirtschaft überlagert mit der Eintragung "BlmSchG Nutzung") und die daraus entwickelbaren Flächennutzungen für den Johannishof (Errichtung und Betrieb "von landwirtschaftlichen 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) entsprechen nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Schwedt/Oder.

(2) Mit dem (planerischen) Wegfall der bisherigen Entwicklungsabsichten entstand die Erforderlichkeit, über die künftige städtebauliche Entwicklung des Johannishofes neu nachzudenken und im Zusammenhang damit darüber zu entscheiden, ob die mit dem o. g. Antrag formulierte,

baulich-funktionelle Entwicklungsabsicht für den Johannishof auch ein objektives städtebauliches Entwicklungsziel sein kann, dass die künftige Art der Bodennutzung im Bereich des Johannishofes prägt.

Städtebauliche Ordnungsgründe

Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung aus städtebaulichen Ordnungsgründen ergibt sich aus den geltenden Zusammenhängen des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts in Form des Baugesetzbuches:

(1) 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.

(2) 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" für den Bereich des Johannishofes neu zu formulieren.

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

Wesentliche Inhalte der FNP-Änderung

Im Ergebnis des FNP-Änderungsverfahrens wird die Teilfläche des historischen Johannishofes (bisher im wirksamen FNP als Fläche für Landwirtschaft dargestellt und überlagert mit der Eintragung "BlmSchG Nutzung") als sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung "Ferienwohnen und Dauerwohnen" und die Teilfläche des westlich angrenzenden Hofgartens als Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Private Grünflächen/Gärten" dargestellt.

II Berücksichtigung der Umweltbelange

Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planänderung wurden im Rahmen einer Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB ermittelt und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung beschrieben und bewertet.

Die Inhalte der Umweltprüfung der FNP-Änderung wurden maßgeblich dadurch bestimmt, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishof" im Ortsteil Flemsdorf erfolgte und mit einer weitgehenden Deckungsgleichheit der räumlichen Geltungsbereiche beider Verfahren verbunden war. Aus diesem Grund konnte 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 Heran-

gehensweise einer inhaltlichen Abschichtung "von unten nach oben" wirkte sich direkt auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur FNP-Änderung aus und führte 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 konnte. 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." ¹

Unter Berücksichtigung dieser grundsätzlichen Herangehensweise und der Zielsetzung dieser vorliegenden Erklärung, das Bauleitplanverfahren zusammenzufassen, ließ sich feststellen, dass von der FNP-Änderung insgesamt keine erheblichen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten waren, die eine Durchführung des Änderungsverfahrens ausschlossen. Zu diesem Ergebnis kommt der erstellte Umweltbericht, innerhalb dessen die Umweltprüfung zum Planänderungsverfahren beschrieben wurde und der u. a. auf den Ergebnissen eines erstellten grünordnerischen Fachgutachtens² basiert.

Die Ergebnisse der Umweltprüfung sind in die Planung eingeflossen.

Aufgrund der früheren FNP-Darstellungen und der wirksamen Planänderungen ergab 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. Der mit der Planänderung verbundene plangrafische Verlust von ~ 1,36 ha einer ehemals als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellten Fläche stellt im Verhältnis zur Gesamtfläche der im FNP dargestellten Flächen für Landwirtschaft von 12.929,2 ha 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.

III Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen sowie Ergebnisse der Abwägungen

Öffentlichkeitsbeteiligungen

Die Öffentlichkeit wurde sowohl nach § 3 Abs. 1 BauGB (frühzeitig) als auch nach § 3 Abs. 2 BauGB zum Entwurf der Planänderung am Planänderungsverfahren beteiligt. Im Rahmen beider Verfahrensschritte gingen keine Stellungnahmen zur Planung ein.

Behördenbeteiligungen

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 7. September 2022

Die im Ergebnis dieser Beteiligung eingegangenen Stellungnahmen enthielten insbesondere Hinweise auf Themen, die im Rahmen des weiteren Änderungsverfahrens und der Erarbeitung des Entwurfs der FNP-Änderung zu berücksichtigen waren.

Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 2 BauGB im Zeitraum 6. Januar bis zum 7. Februar 2025

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

- die Beurteilung der Planungsabsicht auf Grundlage der Landesplanung

¹ Battis/Krautberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

² Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishof", Ortsteil Flemsdorf und zur Änderung des FNP, Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand: Juni 2024

- Hinweise auf Belange des Denkmalschutzes
- Hinweise auf Defizite in der Begründung und
- Stellungnahmen mit Bezug auf die spätere Umsetzung der Planänderung.

Im Rahmen der Abwägung wurde umfangreich dargelegt, wie die Stellungnahmen inhaltlich zu bewerten sind und wie damit umzugehen ist. Erforderliche Präzisierungen und Ergänzungen in der Begründung zu FNP-Änderungen erfolgten im Ergebnis dieser Abwägung.

IV Geprüfte anderweitige Planungsmöglichkeiten und Gründe für die Wahl der Planänderung

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, ließ sich weder zum Zeitpunkt des Änderungsverfahrens noch künftig gesichert voraussagen. Sicher war jedoch, dass eine "außenbereichstypische" Nutzung nicht deren Intentionen entspricht. 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" fehlen würde, das Bebauungsplanverfahren nicht zum Abschluss gebracht werden könnte und die Hofstelle dem baulichen und strukturellen Verfall preisgegeben sowie die Entstehung ruinöser Zustände zu erwarten gewesen wäre. Eine ähnliche Entwicklung wäre auch bei der Fläche des Hofgartens zu erwarten gewesen, da die kleingärtnerische Nutzung im Außenbereich auch nicht zulässig ist. Insofern wäre im Bereich des Hofgartens eine Verödung zu erwarten gewesen.

Ob bei Nichtdurchführung der Planung Vorhaben zur Umsetzung kommen könnten, deren Zulässigkeit den Kriterien des § 35 BauGB unterliegen, war im Rahmen der Umweltprüfung nicht absehbar.

Nach Berücksichtigung der Art und Weise, wie die Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen im FNP-Änderungsverfahren berücksichtigt wurden und nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten blieb die angestrebte FNP-Änderung alternativlos. Die Gründe, aus denen die Planänderung gewählt wurde, waren:

- im vorliegenden konkreten Planverfahren 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 war,
- sowohl städtebauliche Entwicklungsgründe als auch städtebauliche Ordnungsgründe die Planänderung erforderlich machten,
- gebietsbezogene Standortalternativen sich vor allem aufgrund der örtlichen Standort-

- bezogenheit von vornherein ausschlossen,
- durch das Eigentum eine konkrete Standortbezogenheit gegeben war,
 - Konzeptalternativen zur Planung unter Berücksichtigung der besonderen örtlichen Situation und der Entwicklungsvorstellungen der Planungsbegünstigten nicht existierten und
 - die mit dem FNP bisher vorbereitete Flächenentwicklung (Fläche für Landwirtschaft) keine Alternative zur wirksamen Planänderung darstellte.

V Genehmigung und Wirksamwerden der FNP-Änderung

Mit Schreiben vom 23.12.2025 (Aktenzeichen 63-03031-25-46) hat der Landkreis Uckermark als zuständige höhere Verwaltungsbehörde mitgeteilt, dass die beantragte Genehmigung der oben genannten Änderung des Flächennutzungsplans aufgrund des Ablaufs der für die Entscheidung festgelegten Frist gemäß § 6 Abs. 4 Satz 4 des Baugesetzbuches (BauGB) als erteilt gilt (Genehmigungsfiktion) und diese Genehmigungsfiktion rechtlich der Erteilung der Genehmigung gleichsteht.

Die Erteilung der Genehmigung wurde am 08. Mai 2026 gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung ist die Änderung wirksam geworden.