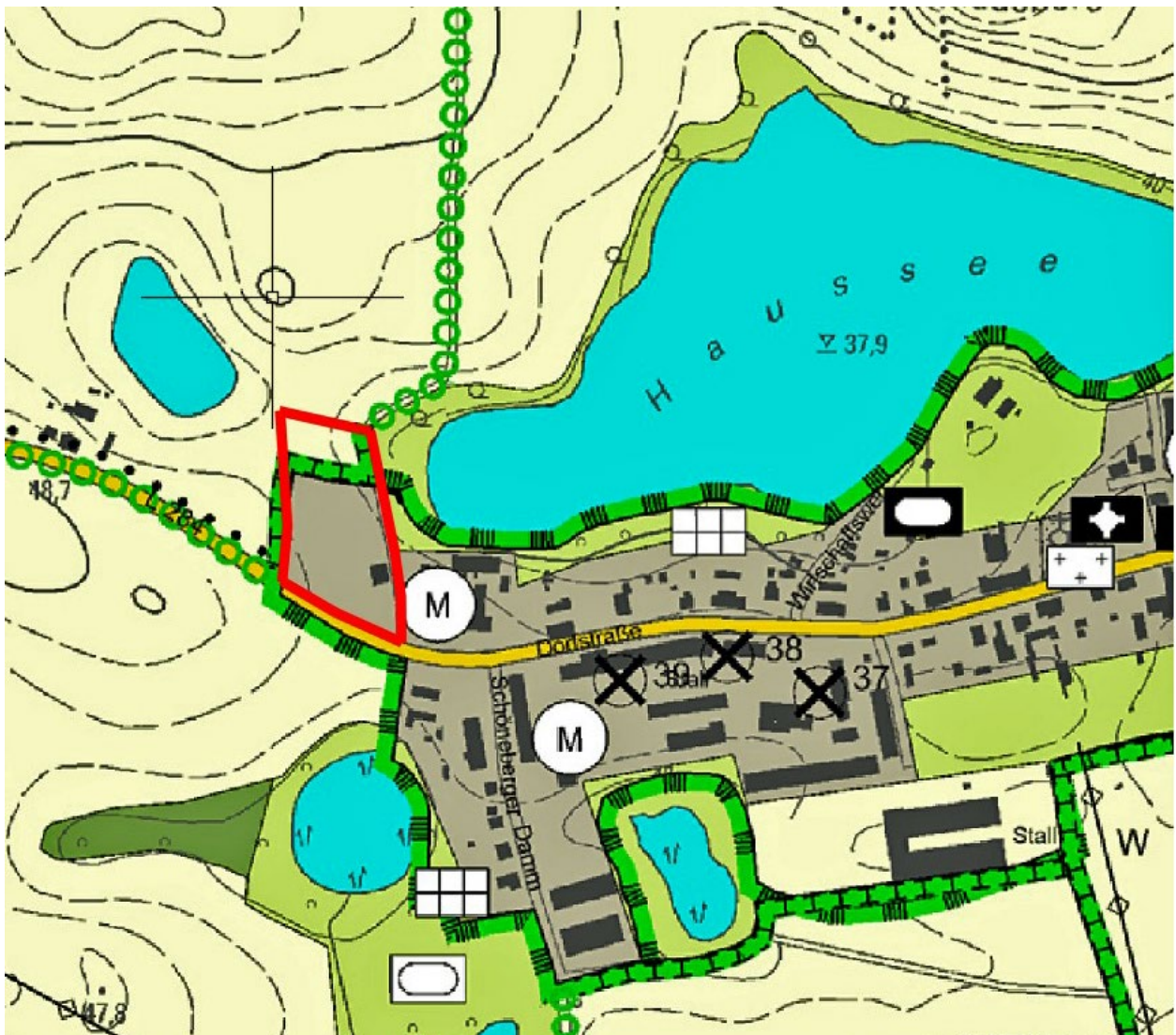


SCHWEDT/ODER, ORTSTEIL FLEMSDORF

ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DES AMTES ODER-WELSE
(STADT SCHWEDT/ODER ALS RECHTSNACHFOLGERIN)
FÜR DIE TEILFLÄCHE
"WESTLICH JOHANNISHOFER WEG/FLEMSDORFER DORFSTRAÙE"
IM ORTSTEIL FLEMSDORF

ENTWURF



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

Stand: August 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	4
I Planungsgegenstand	6
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	6
I.2 Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)	10
I.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich	10
I.2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches	12
I.3 Planerische Ausgangssituation	15
I.3.1 Raumordnung und Landesplanung	15
I.3.2 Regionalplanung	16
I.3.3 Flächennutzungsplan/Bestand (Planfassung 2015)	16
I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)	18
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 23 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 31 31
II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	32 32
II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	33 33
II.3.4 Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	37 37
II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	37
II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	38
II.4 Zusätzliche Angaben	38
II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung	38
III Planungskonzept	42
III.1 Ziel und Zweck der Planänderung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt	42
III.2 Darstellungsänderung einer Fläche für Landwirtschaft	42
IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)	43
IV.1 Planzeichnung (Änderungsblatt)	43
IV.2 Abwägung	45
IV.2.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren	45
IV.2.2 Sonstiges	46

V	Auswirkungen der Planänderung	46
VI	Verfahren	47
VII	Rechtsgrundlagen	48

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 Flächennutzungsplan³ 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."⁴ Und diese Grundsätze gelten unter Berücksichtigung § 1 Abs. 8 BauGB⁵ auch für die Begründung zur Änderung eines Flächennutzungsplans. Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Wirksamkeit der FNP-Änderung konkretisieren und entwickeln wird. Die vorliegende Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der erforderlichen Begründung nach § 2a des Baugesetzbuches.

II Rechtswirkung des Flächennutzungsplans

Anders als ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan entwickelt der (vorbereitende) Flächennutzungsplan keine unmittelbare (bodenrechtliche) Rechtswirkung gegenüber Dritten, d. h. er erzeugt keine unmittelbare, rechtlich verbindliche Wirkung auf die 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 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

² Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 151. EL August 2023, BauGB § 5 Rn. 75, 76

³ Nachfolgend auch "FNP"

⁴ ebenda

⁵ "Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung." (§ 1 Abs. 8 BauGB)

Gemeinde (hier: Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder) erlassen⁶. 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 ist⁷. 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, kein verbindliches Ortsrecht, gegenüber Dritten.⁸

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"

Da gleichzeitig mit der angestrebten FNP-Änderung auch der Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" aufgestellt werden soll, spricht man im Sinne des geltenden Bauplanungsrechts von einem sog. "Parallelverfahren" gemäß § 8 Abs. 3 BauGB. 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."⁹ Bauplanungsrechtlich wird dieses Prinzip als "Abschichtungsregelung" bezeichnet.

In dem 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."¹⁰ "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."¹¹

⁶ § 28 Abs. 2 Nr. 9 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])

⁷ "Die Gemeinde beschließt den Bebauungsplan als Satzung." (§ 10 Abs. 1 BauGB)

⁸ Siehe hierzu u. a. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 5 Rn. 6-9

⁹ § 2 Abs. 4 BauGB

¹⁰ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

¹¹ 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

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Planungsgeschichte und Veranlassung

Mit Schreiben vom 13. September 2021 erging durch die Eigentümerinnen der Flurstücke 25/8, Flur 2 und 99, Flur 5, in der Gemarkung Flemsdorf, die Anregung an die Stadt Schwedt/Oder, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, um diese Flurstücke für eine künftige Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Gemäß dieser Anregung soll das Ziel der Planung darin bestehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu allgemeinen Wohngebietszwecken zu schaffen. Die mit dieser privaten Initiative erzeugte Anstoßwirkung und deren städtebauliche Relevanz veranlassten die Stadt Schwedt/Oder dazu, sich mit der künftigen städtebaulichen Entwicklung des betreffenden Ortsteilbereiches von Flemsdorf auseinanderzusetzen. Im Zusammenhang damit entstand frühzeitig die Erkenntnis: "Städtebaulich ist dieser Antrag grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung dieses Bebauungsplans der Ortsgrundriss von Flemsdorf an seiner westlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils und dem "Ortszugang" zu Gute kommt."¹²

Allerdings wurde auch frühzeitig deutlich, dass diese Initiative eine private Entwicklung anstoßen möchte, die auf der Grundlage der bestehenden planungsrechtlichen Situation nicht "1:1" umsetzbar ist. Wesentlicher Grund hierfür ist die bauplanungsrechtliche Grundsituation der Teilfläche, für die eine Bebauung angeregt wurde. Diese Teilfläche ist dem (bauplanungsrechtlichen) Außenbereich im Sinne § 35 BauGB "Bauen im Außenbereich" zuzuordnen und die Regelungen dieser Vorschrift machen deutlich, dass der Kerngedanke des Außenbereichs darin besteht, diesen grundsätzlich (weitestgehend) von jeglicher Bebauung freizuhalten. "Insofern ist es zur verbindlichen Sicherung eines dem o. g. Zweck entsprechenden Gebietes erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 8 BauGB aufzustellen."¹³

Im Ergebnis dieser grundsätzlichen städtebaulichen Einschätzung im Rahmen der Prüfung der o. g. Anregung hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in öffentlicher Sitzung am 1. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf", beschlossen. Unter Pkt. 2 dieses Beschlusses wird formuliert: "Ziel des Bebauungsplanes ist die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll."

¹² Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" vom 01.12.2021, Auszug aus der Begründung

¹³ Ebenda

Zur Erforderlichkeit einer FNP-Änderung wurde im Aufstellungsbeschluss wie folgt eingegangen: "Im wirksamen Flächennutzungsplan¹⁴ für den Ortsteil Flemsdorf ist die beabsichtigte Plangebietsfläche des Bebauungsplans überwiegend als gemischte Baufläche "M" dargestellt (Flurstück 99 und südlicher Teil des Flurstückes 25/8). Somit ist die städtebauliche Planungsabsicht (Entwicklung vorwiegendender Wohngebietsnutzungen) grundsätzlich aus der Bauflächendarstellungen des FNP entwickelbar (Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB). Der nördliche Teil des Flurstückes 25/8 wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Inwieweit die verbindliche Sicherung einer baulichen Nutzung dieser Teilfläche für die angestrebte Wohngebietsnutzung möglich ist, soll unter Berücksichtigung des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal" im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden. Die Entwickelbarkeit einer Wohngebietsnutzung aus der im FNP dargestellten landwirtschaftlichen Fläche ist jedoch nicht von vornherein gegeben, so dass die Erforderlichkeit einer FNP-Änderung im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens gesondert zu prüfen ist."

Insofern lagen zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses für den Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" keine gesicherten Anhaltspunkte dafür vor, dass es erforderlich ist, den FNP zu ändern.

Diese Situation veränderte sich jedoch im Verlauf der frühzeitigen Verfahrensschritte des Bebauungsplanverfahrens (hier: frühzeitige Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB) und es wuchs die Erkenntnis, dass die angestrebte allgemeine Wohngebietsentwicklung aus den Darstellungen des wirksamen FNP nicht entwickelbar ist. Der wesentliche Anstoß erging dabei aus den eingegangenen Hinweisen der Kreisverwaltung Uckermark (Stellungnahmen der Unteren Bauaufsichtsbehörde vom 25.05.2022 und vom 08.06.2022).

Erforderlichkeit der FNP-Änderung

Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung 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 Planungserforderlichkeit nicht auszuschließen sind.

Städtebauliche Entwicklungsgründe, voraussetzbare Bedürfnisse der Stadt Schwedt/Oder

Erforderlichkeit einer grundlegenden Änderung der bisherigen städtebaulichen Entwicklungsziele

Eine vertiefende Auseinandersetzung mit der Entwickelbarkeit des o. g. Bebauungsplans aus den Darstellungen des wirksamen FNP erfolgte im Rahmen der Erarbeitung der Bebauungsplanunterlagen für die frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB und der Auswertung dieses Verfahrensschrittes. In der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" wird dieser Planungsprozess wie folgt beschrieben:

"Die vergleichende Betrachtung der Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans (siehe hierzu Kapitel I.3.3) mit den o. g. Planungszielen macht deutlich, dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP nicht vordergründig gegeben ist. Bezogen auf die Flächendarstellungen des FNP stellt sich die Entwickelbarkeit wie folgt dar:

¹⁴ 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>

Gemischte Baufläche (M)

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (nach seiner allgemeinen Art der baulichen Nutzung) als Baufläche dar, hier: gemischte Baufläche (M). Dies betrifft vor allem den südlichen Teil des Plangebietes (vollflächig das Flurstück 99, Flur 5) und den mittleren Teil des Plangebietes (teilflächig das Flurstück 25/8, Flur 2), mit einer Gesamtfläche von ca. 6.700 qm. Damit umfasst diese Bauflächendarstellung ca. 2/3 der Gesamtfläche des Geltungsbereiches, was gleichzeitig bedeutet, dass dieser Teil des Geltungsbereiches für eine Bauflächenentwicklung vorbereitet ist. Ob aus dieser gemischten Bauflächendarstellung (allgemeine Art der Bodennutzung) die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes als besondere Art der Bodennutzung im Sinne § 8 Abs. 2 BauGB entwickelbar ist, bedarf üblicherweise gesonderter planungsrechtlicher Betrachtungen.

Seitens der zuständigen Landkreisverwaltung (Rechtliche Bauaufsicht/Bauplanung) wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung mit Stellungnahme vom 25. Mai 2022 hierzu u. a. Folgendes ausgeführt: 'Gemäß der Begründung zum Flächennutzungsplan wurden bei der Bearbeitung der 2. Änderung die bis dahin als gemischte Bauflächen dargestellten Bereiche anhand der Realnutzung in den einzelnen Ortsteilen geprüft. Es wurde festgestellt, dass es sich in den meisten Fällen bei der Darstellung einer gemischten Baufläche im ländlichen Raum nicht um ein Dorfgebiet (MD), sondern vielmehr um die Entwicklung von Mischgebieten (MI), geprägt durch kleine, das Wohnen nicht störende, Gewerbebetriebe, handelt. Dies betrifft u. a. den Ortskern des Ortsteils Flemsdorf (S. 70). Innerhalb von Mischgebieten ist das Ziel eine Mischung von etwa 50 % Wohnen und 50 % Gewerbe zu erreichen. Für die Umsetzung in die verbindliche Planungsebene werden zwei Möglichkeiten aufgeführt: eine horizontale Gliederung mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen und Wohnnutzungen in den Obergeschossen und eine vertikale Gliederung in Bereiche, die nur dem Wohnen dienen und andere die nur dem Gewerbe dienen.' Ungeachtet der Tatsache, dass das in der Begründung zum FNP dargelegte "Mischungsziel 50/50" planungsrechtlich durch geltendes Bundesrecht nicht gestützt wird, machen die Ausführungen jedoch deutlich, dass die (ausschließliche) Zulässigkeit der Entwickelbarkeit des geplanten allgemeinen Wohngebietes aus den wirksamen Darstellungen des FNP weiterer vertiefender Untersuchungen bedürfen würde. Deren Ausgang wäre offen und könnte auch zu dem Ergebnis führen, dass eine (ausschließliche) Entwickelbarkeit der allgemeinen Wohngebietsnutzung aus der gemischten Bauflächendarstellung des FNP nicht zulässig ist. Berücksichtigt man hierbei jedoch die Tatsache, dass in der Begründung zum Aufstellungsbeschluss für diesen Bebauungsplan formuliert wurde: 'Städtebaulich ist dieser Antrag grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung dieses Bebauungsplans der Ortsgrundriss von Flemsdorf an seiner westlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils und dem 'Ortseingang' zu Gute kommt.' wird deutlich, dass ein allgemeines Wohngebiet aktuell den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt eher entspricht als eine 'gemischte' Baugebietsentwicklung im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO. Um diesem (neuen) städtebaulichen Entwicklungsansatz planungsrechtliche Sicherheit zu geben, führt eine grundsätzliche Änderung in der Bauflächendarstellung des FNP eher zu diesem Ziel als weitere planungsrechtliche Untersuchungen bezüglich der Entwickelbarkeit aus der derzeitigen Flächendarstellung.

Fläche für Landwirtschaft

Der wirksame Flächennutzungsplan stellt den nördlichen Flächenanteil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (nach seiner allgemeinen Art der Bodennutzung) als Fläche für Landwirtschaft dar und damit als eine Fläche, die mit der Flächennutzungsplanung nicht für eine bauliche Nutzung vorbereitet werden soll. Dies betrifft den nördlichen Teil des Geltungsbereiches (teilflächig das Flurstück 25/8, Flur 2) mit einer Gesamtfläche von ca. 3.300 qm¹⁵, was einem Anteil von ca. 1/3 der Gesamtfläche des Geltungsbereiches entspricht. Folgt man den Darlegungen in der Begründung zur 2. Änderung des FNP, erfolgte diese Darstellung als "Fläche für Landwirtschaft" erst im Zuge der 2. Änderung von einer ursprünglich als 'gewerbliche Baufläche' dargestellten Fläche zu der gegenwärtigen Fläche für Landwirtschaft. In der Begründung zur 2. FNP-Änderung wird hierzu u. a. ausgeführt: 'Im Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse wurden 2001 Flächen als Bauflächen ausgewiesen, die bis heute weder bebaut noch beplant wurden. ... Bei der Fortschreibung des Flächennutzungsplans erhält ein Teil dieser Flächen wieder eine Kennzeichnung, die ihrer heutigen Nutzung entspricht, da hier in den nächsten Jahren nicht mit einer baulichen Nutzung zu rechnen ist. In der Regel werden die Flächen als 'Flächen für die Landwirtschaft', Wald oder Freifläche gekennzeichnet.'

In Auswertung dessen ist jedoch festzustellen, dass weder eine Kennzeichnung von Flächen entsprechend ihrer heutigen Nutzung noch der Grundsatz "da hier in den nächsten Jahren nicht mit einer baulichen Nutzung zu rechnen ist" wirkliche Planungsansätze für eine beabsichtigte städtebauliche Entwicklung darstellen, die den voraussehbaren Bedürfnissen des Ortsteils Flemsdorf bzw. der Stadt Schwedt/Oder entspricht. Vielmehr machen der Beschluss über die Aufstellung dieses Bebauungsplans und der beschlossene Geltungsbereich deutlich, dass "die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll" die aktuelle städtebauliche Entwicklungsvorstellung für den Ortseingangsbereich von Flemsdorf darstellt, die dem städtebaulichen Entwicklungsbedürfnis der Stadt Schwedt/Oder entspricht. Zur Umsetzung dieses Entwicklungsbedürfnisses bedarf es neben der verbindlichen Sicherung auch deren bauleitplanerischer Vorbereitung, was die Änderung des FNP erforderlich macht."

¹⁵ Ermittelt anhand der FNP-Darstellung im Geoportal der Stadt Schwedt/Oder
Quelle: <https://www.geoportal-schwedt.eu/viewer2.php>

Grundsätzlich klärungsbedürftig ist dabei die Frage, ob die bisherigen Darstellungen des FNP für den Teilbereich der Änderungen noch der "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen"¹⁶ entsprechen. Diese Frage ist nach über 10 Jahren Wirksamkeit des FNP sowie unter Berücksichtigung der oben wiedergegebenen Auszüge aus der Begründung zum Entwurf des Bebauungsplans objektiv zu verneinen. Diese Darlegungen machen deutlich, dass weder die mit dem FNP bisher vorbereitete Mischung aus Wohnen und Gewerbe noch die vorbereitete Entwicklung einer Fläche für Landwirtschaft ein zukunftssträchtiges Entwicklungsszenario zumindest für die Teilfläche westlich des Johannishofer Weges darstellen, die durch den Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans überlagert wird.

Mit der Erkenntnis, dass die bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsabsichten der Stadt Schwedt/Oder entsprechen ergibt sich die Erforderlichkeit, über die künftige städtebauliche Entwicklung dieses Teilbereichs neu nachzudenken. Im Zusammenhang damit ist darüber zu entscheiden, ob die mit dem Antrag formulierte, baulich-funktionelle Entwicklungsabsicht auch ein objektives städtebauliches Entwicklungsziel sein kann, das die künftige Art der Bodennutzung im Ortseingangsbereich westlich des Johannishofer Weges prägen soll.

Diese Frage lässt sich in Anbetracht des parallel laufenden Bebauungsplanverfahrens positiv beantworten, was darauf zurückzuführen ist, dass sowohl die angestrebte künftige bauliche Nutzung als auch die damit zu erwartende künftige funktionelle Nutzung des Teilbereiches westlich des Johannishofer Weges eine Entwicklung erwarten lassen, die sich positiv auf die Arrondierung des Ortsgrundrisses und die Ortsentwicklung von Flemisdorf auswirkt. Mit der bauleitplanerischen Vorbereitung neuer Wohnnutzungen bringt die Stadt Schwedt/Oder ihr neues Entwicklungsbedürfnis für den Teilbereich der FNP-Änderung zum Ausdruck.

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 nur aufgestellt (entwickelt) werden, wenn der wirksame FNP Darstellungen beinhaltet, die die Entwickelbarkeit zulassen. Die bisherigen Darstellungen einer landwirtschaftlichen Fläche und einer gemischten Baufläche lassen 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 v. g. Bebauungsplans 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 zu künftigen, grundlegend neuen städtebaulichen Entwicklungszielen für den Ortsteilbereich westlich des Johannishofer Weges, ist es auch erforderlich, die "sich aus der beabsichtigten

¹⁶ § 8 Abs. 1 BauGB

städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung" neu zu formulieren. Das Ergebnis dieser bauplanungsrechtlichen Gesamtbetrachtungen veranlasste die Stadt Schwedt/Oder, das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilfläche "Westlich Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße" im Ortsteil Flemsdorf einzuleiten. Da es für den Beginn dieses Änderungsverfahrens bundesrechtlich normiert keines formellen kommunalen Beschlusses der Stadtverordnetenversammlung bedarf, wurde das FNP-Änderungsverfahren mit der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB begonnen (siehe hierzu Kapitel IV). Damit soll der FNP im sogenannten "Parallelverfahren" nach § 8 Abs. 3 BauGB¹⁷ geändert werden.

I.2 Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)

I.2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich

Der wirksame FNP beinhaltet im Bereich der FNP-Änderung die Flächendarstellungen "Flächen für Landwirtschaft" und "gemischte Bauflächen" (siehe nachfolgende Abbildung und ergänzend Kapitel I.3.3).

Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine überwiegend unbebaute Fläche mit einer Größe von ca. 1,42 ha. Die Grenzen des Geltungsbereiches der Planänderung werden durch Eintragung in die Planzeichnung markiert.

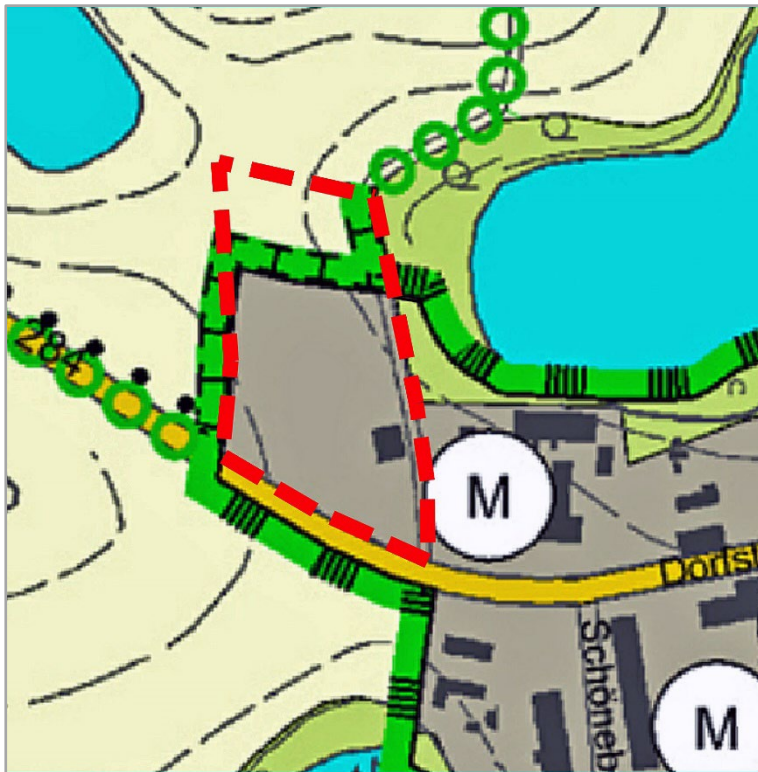


Abb.
Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Planänderung (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)

¹⁷ "Mit der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung eines Bebauungsplans kann gleichzeitig auch der Flächennutzungsplan aufgestellt, geändert oder ergänzt werden (Parallelverfahren).", § 8 Abs. 3 Satz 1 BauGB

Bedeutsam bei der Beschreibung des räumlichen Geltungsbereiches ist die Tatsache, dass sich der gekennzeichnete Geltungsbereich der FNP-Änderung (siehe nachfolgende Abbildung) zwar grundsätzlich am Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans orientiert, im südwestlichen Teilbereich jedoch darüber hinausgeht.

Begründung:

Ursächlich ist der Verlauf der räumlichen Geltungsbereichsgrenze der FNP-Änderung auf die frühen Planungsüberlegungen im Zusammenhang mit der Vorbereitung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zurückzuführen. Diese führten zu der Erkenntnis, dass eine planidentische Überlagerung des Geltungsbereiches des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans mit dem entsprechenden Planteilbereich des wirksamen FNP eine südwestliche Teilfläche unberücksichtigt lassen würde. Diese "Restfläche", die von der FNP-Änderung nicht erfasst wäre, hätte eine Flächengröße von ~ 0,22 ha. (siehe nachfolgende Abbildung, Fläche mit "Stern" markiert)



Abb.
Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans (rote Markierung/unmaßstäblich) und Markierung der Teilfläche mit Entwicklungsalternativen (gelbe Stern-Markierung) Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)

Für diese "Restfläche", die im wirksamen FNP bisher als gemischte Baufläche dargestellt ist, wurden im Rahmen der frühzeitigen Planungen zwei sich wesentlich unterscheidende Planungsansätze herausgearbeitet, die sich künftig als FNP-Darstellung aufdrängen:

- (A) "Ausklammern" dieser Teilfläche aus dem FNP-Änderungsverfahren und Aufrechterhaltung der bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche
- (B) Einbeziehung dieser Teilfläche in das FNP-Änderungsverfahren und Änderung der Darstellung zu einer landwirtschaftlichen Fläche.

Die städtebaulichen Entwicklungsziele, die der vorliegenden Planung zugrunde liegen, berücksichtigen insbesondere auch die allgemeinen Zielsetzungen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Daraus ergibt sich, dass die bisherige Darstellung dieser Fläche als Baufläche im Flächennutzungsplan kein vorbereitendes Planungsziel mehr darstellt, dessen verbindliche Umsetzung zukünftig naheliegt oder zu erwarten wäre. Maßgeblich hierfür sind insbesondere die im bisherigen Planungsverlauf zum Bebauungsplan ermittelten Belange des Immissionsschutzes (besonders der Schutz vor Straßenverkehrslärm) sowie die daraus resultierende Notwendigkeit, entlang eines Teilabschnitts der westlichen Grenze des Bebauungsplangebiets eine Lärmschutzanlage zu errichten. Deren Umsetzung würde eine städtebauliche Situation schaffen, die eine künftige bauliche Entwicklung der Restfläche jenseits der Lärmschutzanlage erheblich einschränken oder ausschließen würde. Vor diesem Hintergrund besteht kein Erfordernis mehr, die bisherige Bauflächendarstellung aufrechtzuerhalten.

Im Ergebnis dieser Planungsüberlegungen sowie unter Berücksichtigung des Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung¹⁸ wird das Verfahren zur FNP-Änderung auf der Grundlage des Planungsansatzes (B) fortgesetzt. Dazu soll die "Restfläche" in den Änderungsbereich einbezogen und künftig als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt werden.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst somit insgesamt eine Fläche von ca. 1,42 ha. Die Grenze des Geltungsbereiches der Planänderung wird durch Eintragung in die Planzeichnung markiert.

I.2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches

Örtliche Lage des Plangebietes/Situation/gesamstädtische Einordnung

Stadträumlich liegt das Plangebiet¹⁹ südwestlich der Kernstadt von Schwedt/Oder (Entfernung ca. 8 km) und ist Bestandteil des Ortsteils Flemsdorf. Der Ortsteil Flemsdorf stellt einen historisch gewachsenen Ortsteil dar, der im Jahr 2021 in das Stadtgebiet der Stadt Schwedt/Oder eingemeindet wurde. Der Ortsteil liegt an der Landesstraße L 284, die den Ort mittig quert. Flemsdorf ist als Straßendorf zu charakterisieren. "Reste der stark veränderten ehemaligen Gutshofbebauung und einzelne Hofanlagen prägen das Ortsbild heute"²⁰. Die innerörtliche bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch eine Mischung aus Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Innerhalb des Ortsteils liegt der FNP-Änderungsbereich nördlich der Flemsdorfer Dorfstraße und westlich des Johannishofer Weges und markiert den unmittelbaren nordwestlichen "Ortseingang" von Flemsdorf. Östlich des Änderungsbereiches erstreckt sich der Ortsteil Flemsdorf auf einer Länge von ca. 800 m. Unmittelbar östlich an den Änderungsbereich grenzen Wohngrundstücke an (u. a. eine Seniorenwohnanlage), südöstlich des Änderungsbereiches, südlich der Dorfstraße, wird ein Grundstück zu Wohnzwecken genutzt. Östlich daran angrenzend existiert eine Gaststätte und weiter in östlicher Richtung befindet sich das landwirtschaftliche Betriebsgrundstück der Schramm GbR. Westlich und nördlich des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.

¹⁸ "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ..." (§ 1 Abs. 3 BauGB)

¹⁹ 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.

²⁰ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Auszug aus der Begründung, Stand 2015

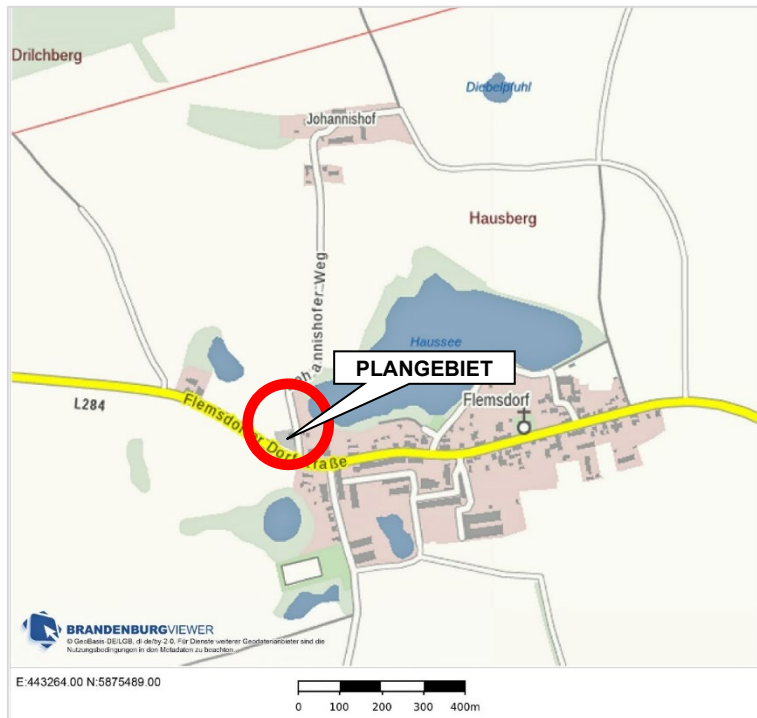


Abb.:
Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Ortsteil Flemsdorf (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

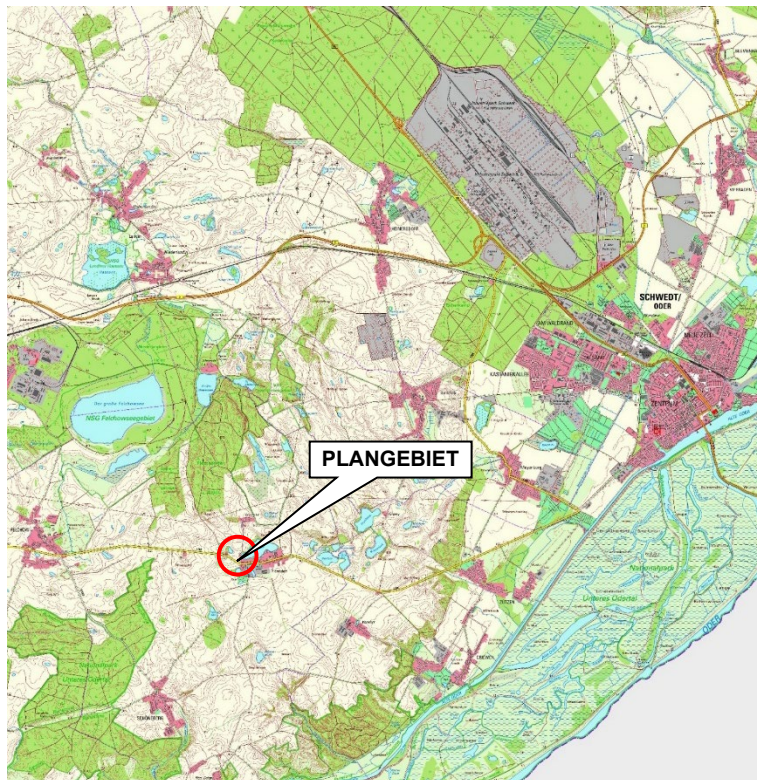


Abb.: Kartenauszug DTK 25 mit Kennzeichnung der Lage des Planbereichs im Stadtgebiet
(rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Bebauung/Flächennutzung im Plangebiet/benachbarte Nutzungen

Bebauung/Flächennutzung im Plangebiet

Der überwiegende Flächenanteil im Geltungsbereich ist als "unbebaut" zu charakterisieren, der durch einzelne Baumgruppen (Laubgehölze, teilweise Obstgehölze) und Sträucher geprägt wird. Das im Geltungsbereich der Planung liegende Flurstück 99 ist mit einem (kleineren) Verwaltungsgebäude bebaut (Grundfläche ca. 200 qm), welches dem Unternehmenssitz der "D & S Abbruch & Entsorgungs GmbH" dient. Ergänzt durch einzelne Stellplätze angrenzend an den Johannishofer Weg und eine untergeordnete Nutzung zu Lagerzwecken wird der Geltungsbereich in diesem Teilbereich gewerblich genutzt. Der gesamte westliche Anteil des Geltungsbereiches wird auf einer Fläche von ca. 3.800 qm durch eine landwirtschaftliche Nutzung überlagert (siehe nachfolgende Abbildung).

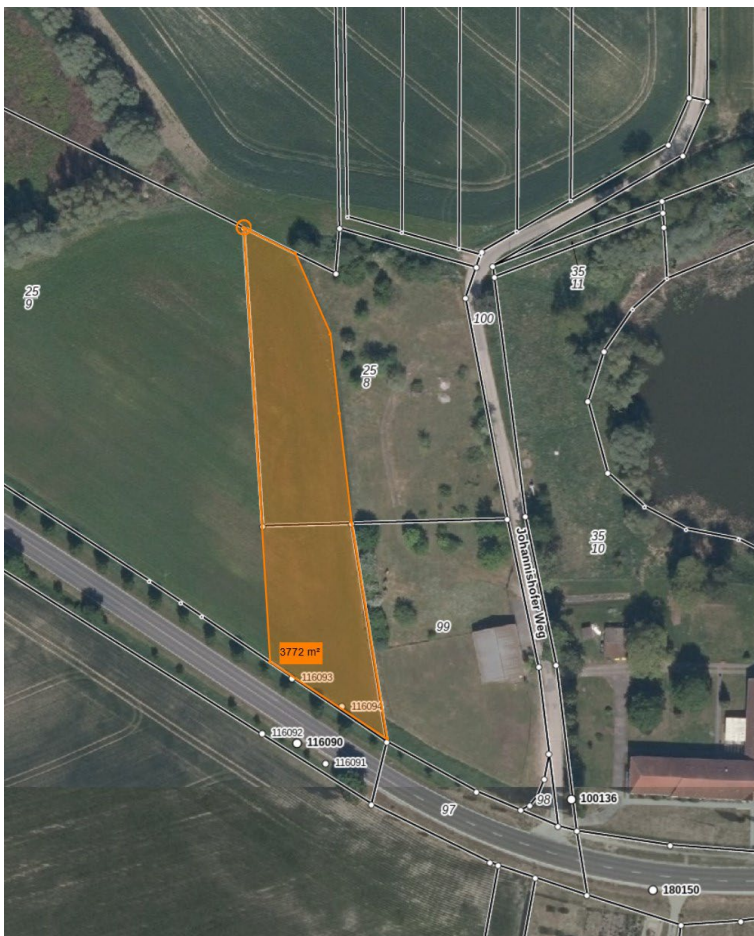


Abb.:
Luftbildaufnahme: Reale landwirtschaftliche Nutzfläche (orangefarbene Markierung)
im Teilbereich der FNP-Änderung

Quelle: BRANDENBURGVIEWER © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0

Benachbarte Nutzungen

Wohnen:

Die nächstgelegenen Wohnnutzungen befinden sich östlich und südöstlich des Plangebietes. Direkt östlich des Johannishofer Weges wird das angrenzende Grundstück Dorfstraße 27 durch die "Senioren Wohngemeinschaft Flemsdorf" genutzt. Südöstlich des Geltungsbereiches und südlich

der Landesstraße L 284, in einer Entfernung von mindestens ca. 25 m, befindet sich ein Wohngrundstück (Dorfstraße 21-24), das mit einem Haus, bestehend aus 4 Wohneinheiten bebaut ist. Weitere Wohnnutzungen liegen in östlicher und südöstlicher Richtung, zugehörig zur Ortsbebauung von Flemsdorf.

Gewerbliche Nutzungen:

Die dem Plangebiet nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen sind ein Grundstück mit einer Gaststätte (Entfernung zum Geltungsbereich der Planung mindestens ca. 70 m, südöstlich). Östlich angrenzend an den Schöneberger Damm und südlich angrenzend an die Dorfstraße (Entfernung zwischen Geltungsbereichsgrenze der Planung und Grundstücksgrenze des Betriebes mindestens ca. 100 m, südöstlich) erstreckt sich das Betriebsgrundstück der Schramm GbR (Dorfstraße 20), die auf dem Grundstück Tierhaltung betreibt.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die westliche und nördliche Geltungsbereichsgrenze des Änderungsbereiches grenzen unmittelbar an Ackerflächen an, die als Pflanzenanbaufläche landwirtschaftlich genutzt werden.

Erschließung

Die Verkehrserschließung des Plangebietes erfolgt über den Johannishofer Weg, der als Gemeindestraße (gemäß ATKIS Basis-DLM Straßenklassifizierung Brandenburg) entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft. 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.

I.3 Planerische Ausgangssituation

I.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Die Beurteilung der Planung durch die "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin erfolgte im Rahmen der durchgeführten frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren. Mit Stellungnahme vom 5. Mai 2022 hat diese Behörde mitgeteilt, dass die Planungsabsicht keinen Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung erkennen lässt.

Erläuternd dazu wird mitgeteilt: "... Das Plangebiet soll vornehmlich für Wohnzwecke entwickelt werden. Der Siedlungsanschluss ist gegeben (Z 5.2 LEP HR)²¹. Die Stadt Schwedt/Oder ist Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (Z 3.6 LEP HR). Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen, Im Mittelzentrum Schwedt/Oder ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Z 5.6 LEP HR)."

²¹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

Insofern ist davon auszugehen, dass die mit der FNP-Änderung vorbereitete und mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beabsichtigte verbindliche Sicherung einer vorwiegend Wohnzwecken dienenden Fläche eine bauleitplanerische Entwicklung darstellt, die mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

I.3.2 Regionalplanung

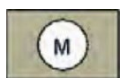
Die Beurteilung der Planung durch die "Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim" erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplanverfahren. Mit Stellungnahme vom 6. Mai 2022 hat diese Behörde mitgeteilt: "Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020) existieren zu dem o.g. Plan nicht."

Damit kann auch davon ausgegangen werden, dass die mit der FNP-Änderung vorbereitete und mit dem parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan beabsichtigte verbindliche Sicherung einer vorwiegend Wohnzwecken dienenden Fläche eine bauleitplanerische Entwicklung darstellt, die mit den Zielen, Grundsätzen und sonstigen Erfordernissen der Regionalplanung vereinbar ist.

I.3.3 Flächennutzungsplan/Bestand (Planfassung 2015)

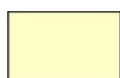
Plandarstellung (siehe Abbildung zu Kapitel I.2.1)

Der wirksame FNP²² beinhaltet für den Änderungsbereich die Darstellungen:



Gemischte Bauflächen

Der wirksame FNP stellt den überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches der Planänderung (nach seiner allgemeinen Art der baulichen Nutzung) als Baufläche dar, hier: gemischte Bauflächen (M). Dies betrifft vor allem den südlichen und mittleren Teil des Plangebietes (vollflächig das Flurstück 99, Flur 5, teilflächig das Flurstück 25/9, Flur 2 und teilflächig das Flurstück 25/8, Flur 2). Die Gesamtfläche dieser Bauflächendarstellung beträgt ca. 1,04 ha.



Flächen für Landwirtschaft

Die nördliche Teilfläche des Änderungsbereiches (teilflächig das Flurstück 25/8, Flur 2) wird mit einem Flächenumfang von ca. 0,38 ha als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Darüber hinaus wird die nördliche und die westliche Grenze zwischen der gemischten Baufläche und der "Fläche für Landwirtschaft" im FNP durch eine linienartige Randsignatur überlagert. Hierbei handelt es sich um die Randsignatur, die für die Darstellung (Umgrenzung) von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zur Anwendung kommt:



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Diese Linie verläuft entlang der Fläche für Landwirtschaft. Deren Verlauf ist jedoch nicht eindeutig bestimmbar, da sich die Randsignatur weder östlich noch südlich davon fortsetzt. Aus den Darlegungen zur Begründung des wirksamen FNP lässt sich schlussfolgern, dass mit dieser

²² Wirksamer Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse für den Ortsteil Flemsdorf (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin), 2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015

Randsignatur die vorbereitende "Eingrünung von Ortsrändern" dargestellt ist. In der Begründung heißt es dazu: "Zur Abschirmung von Neubauflächen zu der umgebenden Landschaft sollen hier mehrreihige Gehölzstrukturen entwickelt werden. Dabei sind standorttypische Gehölze zu wählen."²³ (siehe ergänzend Kapitel IV.1)

Weiterhin existiert östlich und südlich des Geltungsbereiches der Planänderung eine Randsignatur, mit Hilfe derer "Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt sind, ... nachrichtlich übernommen werden" (§ 5 Abs. 4 BauGB). Gemäß Zeichenerklärung der Planzeichnung zum FNP handelt es sich dabei um die:



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
hier: Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"

Allerdings ist auch der Linienverlauf dieser nachrichtlich übernommenen Umgrenzung in der Planzeichnung zum FNP nicht eindeutig bestimmt, da die Umgrenzung bis östlich an die gemischte Baufläche herangeführt ist und erst südlich der Straßenverkehrsfläche der Landesstraße fortgesetzt wird (siehe nachfolgende Abbildung und ergänzend Kapitel IV.1).



Abb.:

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

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

²³ Begründung, Seite 167

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, die mit den Darstellungen des FNP übereinstimmen:

- Ländliche Siedlungsfläche
(Identisch der Flächendarstellung "gemischte Baufläche" des FNP)
- Ackerflächen ...
(Identisch der Flächendarstellung "Fläche für Landwirtschaft" des FNP)

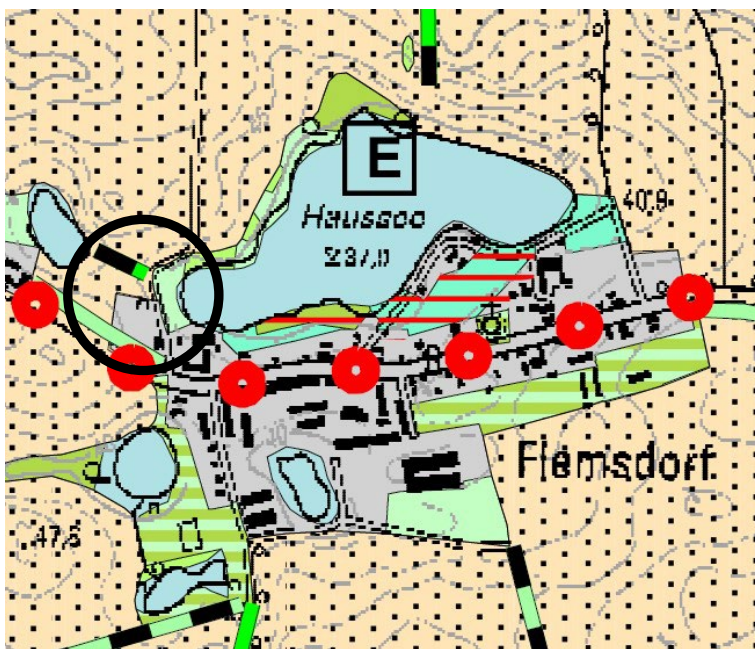


Abb.:
Auszug aus dem Landschaftsplan (Karte 09 "Landschaftsentwicklung")
mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (schwarze Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>) |

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

II Umweltbericht²⁴

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 Bausetzbuch 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;

²⁴ 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 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 "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" 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 Prüfmethode 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 zum Bebauungsplan 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 8. Juni 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. Von Seiten der UNB werden nach dem gegenwärtigen Erkenntnisstand keine darüberhinausgehenden Untersuchungen für erforderlich erachtet. ... Die Aussagen des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Schwedt/O. (soweit für das eingemeindete Gebiet zutreffend) sind zu berücksichtigen."

Landesamt für Umwelt mit Stellungnahme vom 22. April 2022

"In der weiteren Planung ist die Vorbelastung der Verkehrslärmimmissionen einzustellen. Nach den Hinweisen (Pkt. 1.2) der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau", Bleiblatt 1 zur Anwendung der Orientierungswerte, kann im Rahmen der Abwägung mit plausibler Begründung von den

Werten abgewichen werden, weil andere Belange überwiegen. Wird von den Werten, abgewichen sind geeignete Maßnahmen der Minderung planungsrechtlich zu sichern."

Diese Stellungnahmen waren grundsätzlich detailliert auf das Bebauungsplanverfahren ausgerichtet, so dass eine konkrete Relevanz für die FNP-Änderung nicht gegeben war.

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen der Behördenbeteiligung des parallel laufenden Verfahrens zur Aufstellung des Bebauungsplans 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
Der Untersuchungsraum wird auf das Gebiet der FNP-Änderung begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüberhinausgehenden umweltrelevanten Auswirkungen verursacht werden.

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

Inhaltliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs (Umwelterheblichkeit) Sachlicher Untersuchungsumfang

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

- aa) des Baus und des Vorhandenseins der geplanten Vorhaben, soweit relevant einschließlich Abrissarbeiten,
- bb) der Nutzung natürlicher Ressourcen, insbesondere Fläche, Boden, Wasser, Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt, wobei soweit möglich die nachhaltige Verfügbarkeit dieser Ressourcen zu berücksichtigen ist,
- cc) der Art und Menge an Emissionen von Schadstoffen, Lärm, Erschütterungen, Licht, Wärme und Strahlung sowie der Verursachung von Belästigungen,
- dd) der Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihrer Beseitigung und Verwertung,
- ee) der Risiken für die menschliche Gesundheit, das kulturelle Erbe oder die Umwelt (zum Beispiel durch Unfälle oder Katastrophen),

- ff) der Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete unter Berücksichtigung etwaiger bestehender Umweltprobleme in Bezug auf möglicherweise betroffene Gebiete mit spezieller Umweltrelevanz oder auf die Nutzung von natürlichen Ressourcen,
- gg) der Auswirkungen der geplanten Vorhaben auf das Klima (zum Beispiel Art und Ausmaß der Treibhausgasemissionen) und der Anfälligkeit der geplanten Vorhaben gegenüber den Folgen des Klimawandels,
- hh) der eingesetzten Techniken und Stoffe."

Unter Berücksichtigung der grundlegenden Inhalte der beabsichtigten Planänderung bezogen auf:

- eine Änderungsfläche von ca. 1,42 ha,
- die inhaltliche Beschränkung auf die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung in den Grundzügen

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 Bauphase als auch während einer "Betriebsphase", nicht untersuchungsrelevant.

Flächeninanspruchnahme und Bodeneingriffe

Mit der FNP-Änderung werden eine bauliche Flächeninanspruchnahme und Bodeneingriffe vorbereitet, deren Umfang sich gegenüber der bestehenden FNP-Darstellung geringfügig 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.

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, bezieht allerdings eine unmittelbar westlich angrenzende, ca. 0,22 ha große Teilfläche in den Änderungsbereich ein. Die Größe des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ca. 1,42 ha.

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 "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" aus den Darstellungen des FNP.

Dazu soll der überwiegende Anteil des Änderungsbereiches (85 % > ca. 1,2 ha) künftig als Wohnbaufläche sowie 15 % des Änderungsbereiches (ca. 0,22 ha) als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt werden. Die bisherige FNP-Darstellung einer gemischten Baufläche innerhalb des Änderungsbereiches soll damit entfallen (siehe hierzu Kapitel IV).

I.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 wurden²⁵

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 erfolgt die Darstellung der Fachgesetze und Fachpläne und deren Umweltschutzziele, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, sowie 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 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 auf der Grundlage eines

²⁵ FNP-Relevanz

gesonderten grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan²⁶ 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 wird²⁷. 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)²⁸

Allgemein

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

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

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

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

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

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

Es ist verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen, zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen

²⁶ Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" und zur Änderung des FNP, Schirmer-Partner, Berlin, Stand: August 2025 > nachfolgend auch "GOF"

²⁷ § 8 Abs. 1 BauGB

²⁸ 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

- 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/EWG²⁹ 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 auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan. 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.

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, relativiert sich im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung die Berücksichtigung der Belange des Bundesnaturschutzes.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

FFH-Gebiete³⁰:

Das nächstgelegene Fauna-Flora-Habitat-Gebiet "Felchowseegebiet" (Gebietsnummer DE 2950-302) weist in nördlicher Richtung einen Abstand von ca. 720 m zum Plangebiet auf. Das Gebiet

²⁹ 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)

³⁰ Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH), Schutzgebiet gemäß Richtlinie 92/43/EWG

ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet (NSG) mit der Gebietsnummer DE 2950-302 gesetzlich geschützt. Auf Grund der räumlichen Entfernung und insbesondere auch auf Grund der Inhalte der geplanten FNP-Änderung ist eine Eignung der Planänderung, ein FFH-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen, nicht offensichtlich erkennbar.

Vogelschutzgebiete (EU SPA) ³¹:

Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protection Area "SPA" gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie) werden vom Geltungsbereich der Planänderung nicht berührt. Das nächstgelegene SPA-Gebiet "Unteres Odertal" (Gebietsnummer DE2951-401), welches die Fläche des FFH-Gebietes "Felchowseegebiet" einschließt, weist ebenfalls einen Abstand von ca. 720 m zum Plangebiet auf.

Berücksichtigung

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

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

Berücksichtigung:

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

³¹ Special Protection Area "SPA" gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)³²

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 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"³³

Das nahe gelegene Naturschutzgebiet "Felchowseegebiet" verläuft in einem Abstand von ca. 720 m zum Plangebiet.

Berücksichtigung

Einer gesonderten Berücksichtigung im Rahmen der Umweltprüfung bedarf es auf Grund dieses Abstandes nicht.

Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal"³⁴

Das Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal" umgibt den gesamten Ortsteil Flemisdorf. Seine Grenze verläuft im Änderungsbereich der FNP-Änderung jedoch weiter nördlich als in der nachrichtlichen Übernahme des wirksamen FNP dargestellt und orientiert sich dabei an den bestehenden nördlichen Katastergrenzen (siehe nachfolgende Abbildung).

In der Stellungnahme der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan (Schreiben vom 8. Juni 2022) wurde mitgeteilt: "Mit der Planung wird eine Teilfläche des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal" überplant. Betroffen ist ein Bereich entlang der nördlichen Grenze des Flurstückes 25/8 (ca. 350 qm)."³⁵ Weiterhin stellt die Behörde fest, "dass für den geplanten Bebauungsplan kein Einzelfall im Sinne der Ziffer 2.1 des Erlasses des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft (MLUL) vom 22. September 2017 "Landschaftsschutzgebiete (LSG);

³² 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

³³ 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)

³⁴ 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)

³⁵ Die benannte Flächengröße verringert sich auf Grund exakter digitaler Bestimmung auf ca. 100 qm.

Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit" vorliegt. ... Die Stadt Schwedt/Oder hat eine Voranfrage an das Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz (MLUK), als zuständige oberste Naturschutzbehörde, zur Prüfung der Erforderlichkeit der Einleitung eines Zustimmungsverfahrens zu stellen. Aufgrund der sehr geringfügigen Flächeninanspruchnahme des Landschaftsschutzgebietes und unter der Annahme, dass in diesem Teil des Bebauungsplangebietes keine Baufelder ausgewiesen werden, geht die UNB derzeit davon aus, dass eine Beeinträchtigung des Schutzzweckes des Landschaftsschutzgebietes vermieden werden kann."

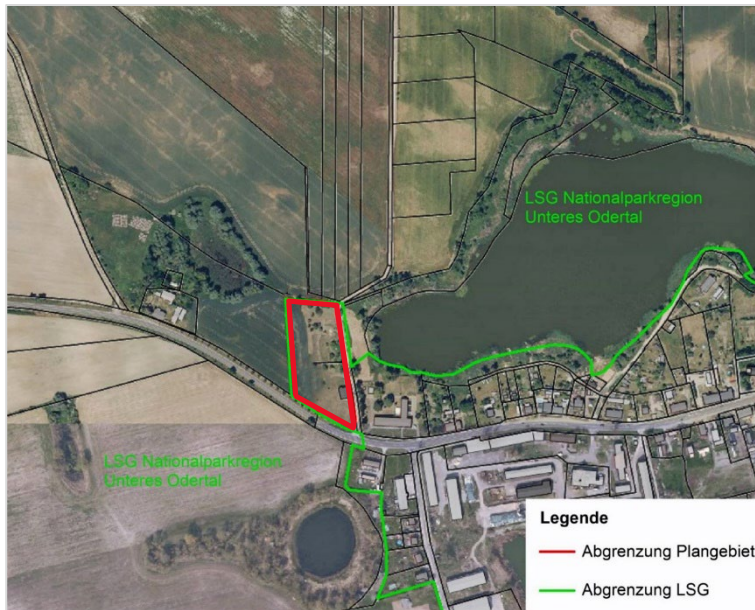


Abb.:
Schematische Darstellung des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes und der Lage des Plangebietes
Quelle: Grünordnerisches Fachgutachten und eigene Darstellungen

Berücksichtigung (Entscheidung)

Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung wird sich zum Thema "Planung im LSG" wie folgt positioniert: "Unter Berücksichtigung der Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde, des äußerst unbestimmten Grenzverlaufs des LSG auf einer historischen Flurstückskarte und der Tatsache, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Planung der Teil des Plangebietes, der durch das LSG eventuell überlagert wird, ca. 100 qm umfasst und als private Grünfläche mit einer Verpflichtung zur Erhaltung des "Grünbestandes" festgesetzt werden soll, ist die Erforderlichkeit für eine "Voranfrage" im Sinne des o. g. Erlasses wegen Geringfügigkeit nicht gegeben. Der aus dem historischen Kartenmaterial ableitbare Grenzverlauf des LSG wird nachrichtlich in die Planzeichnung zum Bebauungsplan übernommen."

Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung ist diese Thematik unter Bezugnahme auf die aktuellen Darstellungen des wirksamen FNP deutlich zu relativieren. Dieser Grundsatz ist vorallem darauf zurückzuführen, dass die Darstellungssystematik des FNP keinesfalls den Detaillierungsgrad erreicht, um Darstellungsüberlagerungen zu kennzeichnen, die sich im Bereich von 100 qm bewegen. Hinzu kommt, dass im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens festgestellt wurde, dass der Grenzverlauf des LSG im wirksamen FNP nicht korrekt dargestellt ist. Eine vertiefende Auseinandersetzung erfolgt unter Kapitel IV.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG³⁶ gesetzlich geschützten Biotope.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG³⁷

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 8. Juni 2022 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDSchG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 140328 eingetragen ist. Dieses Bodendenkmal liegt auf dem gesamten Flurstück 99 (Flemsdorf, Flur 5).

Das Bodendenkmal beinhaltet drei Zeitstellungen:

- Historischer Ortskern des Mittelalters und der Neuzeit
- Siedlung der Bronzezeit
- Siedlung der frühen Jungsteinzeit,

wobei die Siedlung der frühen Jungsteinzeit gemäß der Stellungnahme der Behörde von besonderer Bedeutung ist, da hier sowohl Spuren der ersten Bauernkultur Mitteleuropas (um 5.000 v. u. Z.) als auch der zeitlich nachfolgenden Kultur nachgewiesen sind (eine landesweit seltene Kombination).

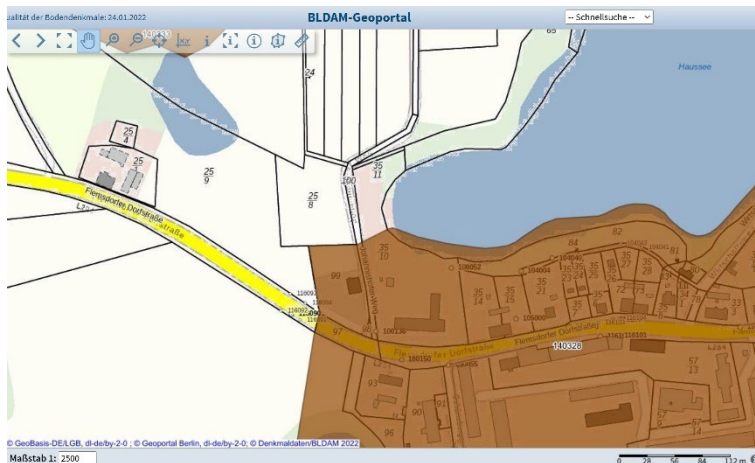


Abb.:
Darstellung der Lage des Bodendenkmals (braune Flächenfüllung)
Quelle: BLDAM-Geoportal, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

Berücksichtigung

Gemäß der Begründung zum wirksamen FNP wurde auf eine Darstellung von Bodendenkmalen im Flächennutzungsplan wegen ihrer großen Anzahl verzichtet.³⁸ Dieser Grundsatz wird durch die FNP-Änderung aufrechterhalten.

³⁶ Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz- BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3]), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])

³⁷ 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/24, [Nr. 9], S.9)

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

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)³⁹

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

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin mit Stellungnahme vom 5. Mai 2022 mitgeteilt, dass für die angezeigte Planungsabsicht "derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen" ist.

Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 6. Mai 2022 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen.

Flächennutzungsplan

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

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.3.4 erfolgten Darlegungen stellt der Landschaftsplan (Karte 09 "Landschaftsentwicklung") den Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung einerseits als "ländliche Siedlungsfläche" dar (identisch der gemischten Baufläche im FNP) und andererseits als "Ackerfläche" (identisch der "Fläche für Landwirtschaft" im FNP).

Berücksichtigung

Die FNP-Änderung stellt keine wesentliche Veränderung von Natur und Landschaft im Planungsraum gegenüber den bisherigen Darstellungen des Landschaftsplans dar. Unter Berücksichtigung § 11 Abs. 2 BNatSchG⁴⁰ ergibt sich kein Erfordernis, auf Grund der FNP-Änderung auch den Landschaftsplan zu ändern.

³⁹ 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])

⁴⁰ "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.

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 werden⁴¹

Vorbemerkungen

Fachgutachten

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

- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" und zur Änderung des FNP
Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand: August 2025

Umweltzustand

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. Im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens wird der Umweltzustand wie folgt beschrieben:

Pflanzen und Tiere/Bewertung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit offenen Grasfluren mit Einzelbäumen, Hecken und Gebüsch sind für den Artenschutz von Bedeutung, da hier für die nachgewiesene Zauneidechsenpopulation geeignete Lebensräume bestehen. Der dichte Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bietet einer ganzen Reihe von Buschbrütern geeignete Brutmöglichkeiten. Die Auseinandersetzung mit der Problematik der von der Planung in Anspruch genommenen Habitatfläche der Zauneidechse erfolgt hinreichend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Fläche und Boden/Bewertung

Die Größe des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ~ 1,42 ha. Dieser enthält zum Beginn der Planung die Darstellungen "gemischte Baufläche" und "Fläche für Landwirtschaft". 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. Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Anhaltspunkte und Informationen, die darauf hinweisen, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen nicht vor.

Wasser/Bewertung

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

⁴¹ FNP-Relevanz

Luft/Klima/Bewertung

Aufgrund der Lage am durchgrüntem Ortsrand von Flemsdorf und am benachbarten Haussee ist im Plangebiet ein gegenüber Freilandverhältnissen nicht verändertes Klima anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereichs besitzen die flächigen Laubgebüsch, Hecken und Einzelbäume sowie der Gehölzbestand mit Altbäumen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Klimaausgleichsfunktion. Die westlich angrenzenden offenen Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen der Frischluftproduktion.

Landschaft/Bewertung

Die Landschaft im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist durch die vorhandene Bebauung am Ortsrand geprägt. Im nördlichen Teil überwiegen dagegen landschaftstypische Elemente mit einer hohen Landschaftsbildqualität. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage sowohl auf die westlich angrenzenden Ackerflächen als auch über den Flemsdorfer Haussee hinweg Richtung Osten. Auf Grund der Eigentumssituation (Privatgrundstück) und der teilweise bestehenden Grundstückseinfriedung hat die Fläche für die Erholungsnutzung keine Bedeutung.

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt/Bewertung

Unter Berücksichtigung der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan eingegangenen Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 14. April 2022, der Einschätzung zur örtlichen Situation und der Ziele der Planung sind planbedingte Auswirkungen auf den Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt im Rahmen der FNP-Änderung nicht weiter untersuchungserheblich. Diese Einschätzung ist vor allem darauf zurückzuführen, dass insbesondere die Belange des Immissionsschutzes im Rahmen des parallel laufenden Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan hinreichend berücksichtigt werden.

Kultur- und sonstige Sachgüter/Bewertung

Gemäß Stellungnahme der Unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 8. Juni 2022 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 140328 eingetragen ist. Dieses Bodendenkmal liegt auf dem gesamten Flurstück 99 (Flemsdorf, Flur 5).

In der Begründung zum wirksamen 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 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 Planung⁴²

Die im Rahmen der Umweltprüfung zu erstellende Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung erfolgt unter der Einschränkung: "soweit diese Entwicklung gegenüber dem Basisszenario mit zumutbarem Aufwand auf der Grundlage der verfügbaren Umweltinformationen und wissenschaftlichen Erkenntnisse abgeschätzt werden kann." (Anlage 1 zu § 2 Absatz 4 und den §§ 2a und 4c BauGB).

⁴² FNP-Relevanz im Rahmen der FNP-Änderung

Unter Berücksichtigung dessen ist bei Nichtdurchführung der Planänderung und Aufrechterhaltung der gegenwärtig wirksamen FNP-Darstellungen im Änderungsbereich zu vermuten, dass sich der Umweltzustand des Plangebietes gegenüber dem derzeitigen Stand (Basisszenario) mit Ausnahme einer weiteren natürlichen Entwicklung nicht wesentlich verändern wird. Die den mittleren und nördlichen Teil des Plangebietes prägende Wiesenfläche mit Baum- und Strauchbestand wird sich auf natürliche Art und Weise weiterentwickeln. Ob und wie lange die partielle Nutzung des Flurstücks 25/8 als Ackerfläche aufrecht erhalten bleibt, lässt sich nicht beurteilen. Die gewerbliche Nutzung im südlichen Teil des Geltungsbereiches unterliegt bauplanungsrechtlich dem Bestandsschutz. Eine bauliche Weiterentwicklung dieser gewerblichen Nutzung ist eher unwahrscheinlich, da der Geltungsbereich der Planänderung insgesamt dem Außenbereich zugeordnet ist. Insofern ist die Zulässigkeit künftiger Vorhaben nach den Regelungen des § 35 BauGB zu beurteilen. Die vorhandene gewerbliche Nutzung gehört grundsätzlich nicht zu den nach § 35 BauGB privilegierten Vorhaben. Allerdings ist die Zulässigkeit von Vorhaben nach § 35 BauGB nicht ausgeschlossen. Ob ein derartiges Vorhaben zur Umsetzung kommen könnte, ist nicht absehbar.

II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung⁴³

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, der als verbindlicher Bauleitplan unmittelbare (bodenrechtliche) Rechtswirkungen gegenüber Dritten entfaltet, hat der vorbereitende Flächennutzungsplan keine solche Wirkung. Er erzeugt keine rechtlich verbindlichen Vorgaben für die tatsächliche 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 "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" aufgestellt, so dass die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung im Rahmen der Überprüfung 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.

⁴³ FNP-Relevanz

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:

Grundsätzliche Flächenbilanz

Plangrafische Auswirkung der FNP-Änderung ist mit dessen Wirksamkeit der Verlust einer ca. 1,04 ha großen, bisher als "gemischte Baufläche" dargestellten Fläche und die Reduzierung einer ca. 0,38 ha großen, bisher als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellten Fläche, um ca. 0,16 ha. Mit Wirksamkeit der FNP-Änderung werden dafür ca. 1,2 ha als "Wohnbaufläche" und ca. 0,22 ha als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.

Pflanzen und Tiere/Bewertung

Auf Grund dessen, dass sich nach Durchführung der FNP-Änderung die grundsätzlichen Flächenrelationen innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung nicht grundlegend ändern (Verhältnis Baufläche zu Fläche für Landwirtschaft), sind im Prinzip keine erheblichen planbedingten Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter zu erwarten. Zwar ist bei Umsetzung der Inhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans voraussichtlich mit einem Verlust flächiger Laubbüschel und von Einzelbäumen zu rechnen. Dieser Verlust kann jedoch auf der Ebene des Bebauungsplans ausgeglichen werden. Vergleichbar ist die Situation zum besonderen Artenschutz zu bewerten. Auf der Ebene der Umsetzung der Bebauungsplanung sind voraussichtlich Lebensraumverluste für Zauneidechsen zu erwarten. Diese können jedoch durch entsprechende Maßnahmen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ausgeglichen werden. Planbedingte Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz sind insofern mit der Wirksamkeit der FNP-Änderung nicht direkt verbunden.

Fläche und Boden/Bewertung

Nach Durchführung der FNP-Änderung ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung keine grundlegend anderen Flächenrelationen (Verhältnis Baufläche zu Fläche für Landwirtschaft). Zwar wird sich die Bauflächendarstellung gering vergrößern (Zunahme um ca. 0,16 ha) und die Darstellungsfläche für die Landwirtschaft um diesen Wert verringern, erhebliche planbedingte Auswirkungen auf das Schutzgut Fläche sind dadurch jedoch nicht zu erwarten.

Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß den Regelungen des BauGB⁴⁴ muss die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Die Erforderlichkeit der besonderen Berücksichtigung und Bewertung dieser sog. "Umwidmungssperrklausel"⁴⁵ im Rahmen der FNP-Änderung ist dabei zu relativieren und stellt sich im Rahmen dieser FNP-Änderung wie folgt dar:

⁴⁴ § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB

⁴⁵ Aus Stellungnahme der Landkreisverwaltung vom 25.05.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan

(1) Wird die Fläche wirklich landwirtschaftlich genutzt?

Hier ist im Rahmen der FNP-Änderung zuerst zu prüfen, ob die von der Änderung betroffene Fläche wirklich landwirtschaftlich genutzt wird, da sich diese Norm nur auf real existierende landwirtschaftliche Nutzungen bezieht.

Wirksamer FNP

- real bestehende landwirtschaftliche Nutzung: ca. 0,38 ha
- davon Überplanung durch gemischte Baufläche: ca. 0,31 ha
- verbleibend und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt: ca. 0,07 ha

Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, dass mit dem wirksamen FNP aktuell die Umnutzung einer ca. 0,31 ha großen, real landwirtschaftlich genutzten Fläche, vorbereitet wird.

Nach Durchführung der Planänderung

- real bestehende landwirtschaftliche Nutzung: ca. 0,38 ha
- davon Überplanung durch Wohnbaufläche: ca. 0,22 ha
- verbleibend und als Fläche für Landwirtschaft dargestellt: ca. 0,16 ha

Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, dass nach Durchführung der Planänderung die Umnutzung einer ca. 0,22 ha großen, real landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet wird und damit eine Flächenumwandlung, die geringer ausfällt als mit dem wirksamen FNP vorbereitet ist.

Insofern wird, trotz veränderter Flächenrelationen, auch mit der FNP-Änderung die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche vorbereitet, deren Notwendigkeit zu begründen ist.

(2) Notwendigkeit der Vorbereitung der Umnutzung

Die Notwendigkeit, mit der FNP-Änderung die Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche vorzubereiten, ergibt sich aus der Erforderlichkeit, den wirksamen FNP zu ändern (siehe ausführlich Kapitel I.1). In dem es die Stadt Schwedt/Oder für erforderlich erachtet, den wirksamen FNP zu ändern und mit der Darstellung einer Wohnbaufläche die verbindliche Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes auf der Grundlage eines Bebauungsplanverfahrens vorzubereiten, ergibt sich die notwendige planerische Konsequenz daraus, die Umnutzung der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu Gunsten einer künftig zu Wohnzwecken genutzten Fläche vorzubereiten. Die Vorbereitung und Sicherung eines allgemeinen Wohngebiets sowie die damit ermöglichte Schaffung von Wohnraum stellen einen öffentlichen Belang dar. Dieser überwiegt den Belang der Erhaltung der landwirtschaftlichen Nutzung – insbesondere auch unter Berücksichtigung der vergleichsweise geringen Größe der betroffenen Fläche von rund 0,22 Hektar. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche.

Boden

Die oben erfolgten Darlegungen zur grundsätzlichen Flächenbilanz berücksichtigend ist zu erwarten, dass sich nach der FNP-Änderung und der Umsetzung der darauf aufbauenden Bebauungsplaninhalte die Auswirkungen auf das Schutzgut Boden im Verhältnis zum wirksamen FNP sogar geringfügig verbessern werden. Diese denkbare Entwicklung ist auf Festsetzung und Umsetzung möglicher Baugebiete zurückzuführen. So lassen sich auf der Grundlage des wirksamen FNP beispielsweise Mischgebietsflächen entwickeln, die unter Auslastung der Zulässigkeiten der BauNVO mit einer GRZ von 0,8 entwickelbar sind und damit mit einer bis zu 80%igen Bodenüberbauung. Auf der Grundlage der geplanten FNP-Änderung lassen sich demgegenüber beispielsweise allgemeine Wohngebietsflächen entwickeln, die unter Auslastung der Zulässigkeiten der BauNVO mit einer GRZ von 0,6 entwickelbar sind und damit mit einer bis zu 60%igen Bodenüberbauung. Werden diese möglichen Überbaubarkeiten den jeweiligen Flächendarstellungen

des FNP zugeordnet, ergibt sich folgender Sachverhalt:

- gemischte Baufläche (wirksamer FNP) = 1,04 ha x 0,8 = ~ 0,83 ha mögliche Überbauung
- Wohnbaufläche (FNP-Änderung) = 1,2 ha x 0,6 = ~ 0,72 ha mögliche Überbauung.

Daraus ist ersichtlich, dass mit der FNP-Änderung Auswirkungen auf das Schutzgut Boden vorbereitet werden, die hinter denen zurückbleiben, die mit dem wirksamen FNP vorbereitet werden. Die Darstellung zusätzlicher Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft auf der Ebenen des Flächennutzungsplanes ist damit nicht erforderlich.

Wasser/Auswirkungen und Bewertung

Unter Berücksichtigung der oben dargelegten grundlegenden Flächenbilanz 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 ca. 0,33 ha 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. Die zulässige Überbauung der Flächen wird keine erhöhte Erwärmung im Plangebiet verursachen und hat keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Landschaft/Bewertung

Mit der Planänderung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, in deren Umsetzung sich das Landschaftsbild im Geltungsbereich der Planänderung dauerhaft verändern wird. Allerdings würde diese Einschätzung gleichlautend erfolgen, wäre die Schutzgutentwicklung bei Umsetzung der Inhalte des wirksamen FNP zu beurteilen. Unabhängig davon ist zu erwarten, dass die FNP-Änderung städtebauliche Entwicklungen vorbereitet, deren Umsetzung sich nachhaltig auf den Ortseingangsbereich von Flemsdorf und damit auf das Ortsbild insgesamt auswirken. Die auf Grund der FNP-Änderung zu erwartende Umsetzung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bildung neuer Grundstücke und die Errichtung neuer baulicher Anlagen lässt erwarten, dass "der Ortsgrundriss von Flemsdorf an seiner westlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils und dem Ortseingang zu Gute kommt." Diese zu erwartende bauliche Entwicklung wird eine grundsätzliche Veränderung gegenüber dem derzeitigen Landschafts- und Ortsbild nach sich ziehen. Vertiefende Darlegungen hierzu erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Planung.

Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt/Bewertung

Mit Durchführung der Planänderung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, von der keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Die Lage des Planänderungsbereiches unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 284 lässt immissionsschutzrelevante Wirkungen auf das Plangebiet erwarten. Der sich aus der Umsetzung der Planänderung und der geplanten Bebauungsplaninhalte ergebende Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

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 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.

II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

"Die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung konzentriert sich schwerpunktmäßig auf Konzeptalternativen und gebietsbezogene Standortalternativen."⁴⁶ Von maßgeblicher inhaltlicher Relevanz bei der Suche und Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist im vorliegenden konkreten Fall die Tatsache, dass die Planung auf Grund einer privaten Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer begonnen wurde. Gebietsbezogene Standortalternativen schließen sich dadurch von vornherein aus, da den Planungsbegünstigten keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die Bauabsichten umgesetzt werden könnten. 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. Insofern ist das grundlegende Konzept dieser Planänderung unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

Einbeziehung einer Teilfläche außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans in den Geltungsbereich der Planänderung:

Im Rahmen der frühzeitigen Planungsschritte zur FNP-Änderung wurde deutlich, dass bei einer konkreten Bezugnahme des Geltungsbereichs der FNP-Änderung auf den Geltungsbereich des sich in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans eine Teilfläche verbleiben würde, die im wirksamen FNP bisher als gemischte Baufläche dargestellt ist, aber vom Änderungsbereich der FNP-Änderung bei Bebauungsplanbezogenheit nicht erfasst werden würde. Dafür wurden zwei Darstellungsalternativen aufgezeigt:

- (A) Aufrechterhaltung der bisherigen Darstellung als gemischte Baufläche
- (B) Änderung der Darstellung zu einer landwirtschaftlichen Fläche.

Im Ergebnis nachfolgender Planungsüberlegungen wurde das Verfahren zur FNP-Änderung auf der Grundlage des Lösungsansatzes (B) fortgesetzt (siehe Kapitel I.2.1).

⁴⁶ EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 449-468

II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit Wirksamwerden der Planänderung wird die Entwicklung einer Wohnbaufläche und die Entwicklung einer Fläche für Landwirtschaft vorbereitet. Die daraus zu entwickelnde verbindliche Bauleitplanung und deren Umsetzung lassen keine Vorhaben erwarten, die für schwere Unfälle oder Katastrophen anfällig sind. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern mit Wirksamwerden der Planänderung nicht zu erwarten.

II.4 Zusätzliche Angaben

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

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

Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

Auf Grund der vorbereitenden Planwirkung eines FNP und damit auch dieser Planänderung ist nicht generell zu erwarten, dass die Planänderung direkt Maßnahmen verursacht, die einer Überwachung bedürfen würden. Allgemein ist davon auszugehen, dass unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele der Planänderung und der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie aufgrund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen sich kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ergibt.

II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Inhalte der Umweltprüfung der FNP-Änderung werden maßgebend dadurch bestimmt, dass das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, 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 o. g. Bebauungsplan 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."⁴⁷ 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 können⁴⁸, lässt sich die Umweltprüfung der FNP-Änderung wie folgt zusammenfassen:

⁴⁷ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

⁴⁸ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Kment, 151. EL August 2023, BauGB § 2 Rn. 484-487

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine überwiegend unbebaute Fläche. Plangrafisch orientiert sich der Änderungsbereich dabei am räumlichen Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans. Unter Beachtung der bisher wirksamen Flächendarstellung und der Ergebnisse der frühzeitigen Planungsüberlegungen wird darüber hinausgehend die westlich an den Geltungsbereich des Bebauungsplans angrenzende Teilfläche in den Änderungsbereich einbezogen. Insofern umfasst die Änderungsbereichsfläche die gesamte gemischte Bauflächendarstellung nördlich der Flemsdorfer Dorfstraße und westlich des Johannishofer Weges. Dem Grundsatz der Orientierung am Bebauungsplangeltungsbereich folgend wird zusätzlich eine Teilfläche in den Änderungsbereich einbezogen, die bisher als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt ist. Die Flächengröße des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ca. 1,42 ha.

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 westlich des Johannishofer Weges/nördlich der Flemsdorfer Dorfstraße in ihren Grundzügen NEU darzustellen. Dazu ist es erforderlich, innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung, den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche darzustellen sowie einen südwestlichen Teilbereich als "Fläche für Landwirtschaft".

In den einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen finden sich keine wesentlichen Umweltschutzziele, die für die FNP-Änderung von Bedeutung sind. Ergänzend zur Umweltprüfung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans ergeben sich somit auch keine eigenständigen zusätzlichen Belange für die Umweltprüfung der FNP-Änderung. 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 gemischte Baufläche dargestellten Fläche und einer bisher als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellten Fläche zu einer Wohnbaufläche
Mit dieser Darstellungsänderung wird eine Baugebietsfestsetzung vorbereitet, auf deren Grundlage eine neue künftige strukturelle und bauliche Entwicklung im nordwestlichen Ortseingangsbereich von Flemsdorf gesichert werden kann.
- Plangrafische Umwandlung einer bisher als gemischte Baufläche dargestellten Fläche zu einer als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellten Fläche
Mit dieser Darstellungsänderung wird eine Entwicklung vorbereitet, auf deren Grundlage auch künftig die landwirtschaftliche Flächennutzung erfolgen kann.

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 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.

Plangrafische Auswirkung der FNP-Änderung ist mit dessen Wirksamkeit der Verlust einer ca. 1,04 ha großen, bisher als "gemischte Baufläche" dargestellten Fläche und die Reduzierung einer ca. 0,38 ha großen, bisher als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellten Fläche um ca. 0,16 ha. Mit Wirksamkeit der FNP-Änderung werden dafür ca. 1,2 ha als "Wohnbaufläche" und ca. 0,22 ha als Fläche für Landwirtschaft dargestellt. Der mit der Planänderung verbundene plangrafische Verlust von ca. 0,16 ha einer als Fläche für Landwirtschaft dargestellten Fläche stellt im Verhältnis zur Gesamtfläche der im FNP dargestellten Flächen für Landwirtschaft von 12.929,2 ha⁴⁹ einen prozentualen Verlust von ~ 0,001 % 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 maßgeblicher inhaltlicher Relevanz bei der Suche und Beschreibung anderweitiger Planungsmöglichkeiten ist im vorliegenden konkreten Fall die Tatsache, dass die Planung auf Grund der privaten Initiative der betroffenen Grundstückseigentümer begonnen wurde. Gebietsbezogene Standortalternativen schließen sich dadurch von vornherein aus, da den Planungsbegünstigten keine anderweitigen Flächen zur Verfügung stehen, auf denen die Bauabsichten umgesetzt werden könnten. 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. Insofern ist das grundlegende Konzept dieser Planänderung unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

Im Ergebnis frühzeitiger Planungsüberlegungen wurde das Verfahren zur FNP-Änderung auf eine westliche Teilfläche ausgeweitet, die im wirksamen FNP bisher als gemischte Baufläche dargestellt ist. Im Ergebnis der Abwägung zweier Darstellungsalternativen soll für diese Teilfläche die FNP-Änderung zu einer "Fläche für Landwirtschaft" erfolgen.

Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Mit Wirksamwerden der Planänderung wird die Entwicklung einer Wohnbaufläche und die Entwicklung einer Fläche für Landwirtschaft 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.

⁴⁹ Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Begründung, 26.02.2015

Auf Grund der vorbereitenden Planwirkung eines FNP und damit auch dieser Planänderung ist nicht generell zu erwarten, dass die Planänderung direkt Maßnahmen verursacht, die einer Überwachung bedürfen würden. Allgemein ist jedoch davon auszugehen, dass sich unter Berücksichtigung der grundsätzlichen Ziele der Planänderung und der Ergebnisse der Umweltprüfung sowie aufgrund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches ergibt.

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.

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 westlich des Johannishofer Weges/Nördlich der Flemsdorfer Dorfstraße in ihren Grundzügen NEU darzustellen. Dabei dient die FNP-Änderung dem Zweck, die künftige Art der Bodennutzung für diesen Bereich 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 den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche darzustellen sowie einen südwestlichen Teilbereich als "Fläche für Landwirtschaft". Mit Hilfe der neuen Darstellungen des FNP wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, auf deren Grundlage eine neue künftige strukturelle und bauliche Entwicklung im nordwestlichen Ortseingangsbereich von Flemsdorf gesichert werden kann.

III.2 Darstellungsänderung einer Fläche für Landwirtschaft

Den Darlegungen in der Begründung zur 2. Änderung des FNP⁵⁰ 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 Schwerpunktbereiche⁵¹, liegt der Ortsteil Flemsdorf, 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 ableitbaren Beurteilung, der bereits unter Kapitel II.3.3 vorgenommenen Einschätzung bezüglich der Notwendigkeit der Vorbereitung der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens im Hinblick auf die "Umwandlungssperre" nach § 1a Abs. 2 S. 2 BauGB und unter besonderer Berücksichtigung der räumlichen Dimension des plangrafischen Verlustes von ca. 0,001 % dargestellter Landwirtschaftsfläche kann eingeschätzt werden, dass die Darstellungsänderung der Fläche für Landwirtschaft keine erheblichen Auswirkungen auf die städtebauliche Gesamtplanung für die Stadt Schwedt/Oder erwarten lässt.

⁵⁰ Wirksamer Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse für den Ortsteil Flemsdorf (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin), 2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015

⁵¹ Ebenda, Begründung, Seite 19

IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)

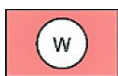
Die voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde

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 wird⁵², 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 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."⁵³

Diese eigenen Akzente werden mit der vorliegenden FNP-Änderung wie folgt gesetzt:

IV.1 Planzeichnung (Änderungsblatt)

Darstellung der Art der Nutzung: Wohnbauflächen



Wohnbauflächen

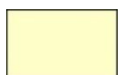
Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der Planänderung wird mit Wirksamwerden der FNP-Änderung als Wohnbaufläche dargestellt. Diese Teilfläche umfasst ca. 1,2 ha und damit einen Flächenanteil von ca. 85 %.

Kurze Begründung:

Mit dieser Wohnbauflächendarstellung soll eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet werden, auf deren Grundlage eine künftige neue bauliche Entwicklung im nordwestlichen Ortseingangsbereich von Flemisdorf verbindlich gesichert werden kann.

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

Darstellung der Art der Nutzung: Flächen für Landwirtschaft



Flächen für Landwirtschaft

Der südwestliche Teilbereich des Geltungsbereiches der Planänderung wird mit Wirksamwerden der FNP-Änderung als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellt. Diese Teilfläche umfasst ca. 0,22 ha und damit einen Flächenanteil von ca. 15 %.

Kurze Begründung:

Wie bereits unter Kapitel I.2.1 dargelegt ergab sich auf Grund der geplanten neuen Wohnbauflächendarstellung die Erforderlichkeit, sich mit der südwestlichen Teilfläche planerisch

⁵² Vergleichbar mit den bisherigen Darstellungen des wirksamen FNP zu den "Flächen für Landwirtschaft"

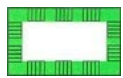
⁵³ Vgl. u. a. Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Söfker, 157. EL November 2024, BauGB § 5 Rn. 10-15

auseinanderzusetzen, die vom Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" und dessen Berücksichtigung bei der FNP-Änderung nicht erfasst wird. Im Ergebnis der frühzeitigen Planungsüberlegungen zur FNP-Änderung wurde entschieden, diesen Teilbereich künftig als "Fläche für Landwirtschaft" darzustellen.

Sonstiges I: LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal"

Bereits im Rahmen der frühzeitigen Planungsarbeiten am Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" wurde festgestellt, dass im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der beabsichtigten Planänderung die nachrichtliche Übernahme des Grenzverlaufes des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal" nicht dem landesrechtlich festgesetzten Grenzverlauf entspricht. Dieser Sachverhalt wurde unter Kapitel I.3.3 thematisiert und erläutert.

Gemäß Zeichenerklärung der Planzeichnung zum FNP handelt es sich dabei um die:



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts
hier: Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"

Es wird jedoch deutlich, dass die Randsignatur zur Schutzgebietsumgrenzung im wirksamen FNP nicht korrekt dargestellt ist. Dieser Grenzverlauf wird im wirksamen FNP im Bereich der gemischten Baufläche unterbrochen. Anhand der seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Schreiben vom 8. Juni 2022 zur Verfügung gestellten Karte (siehe nachfolgende Abbildung), wird über die festgesetzte Schutzgebietsumgrenzung anhand einer Flurstückskarte informiert.

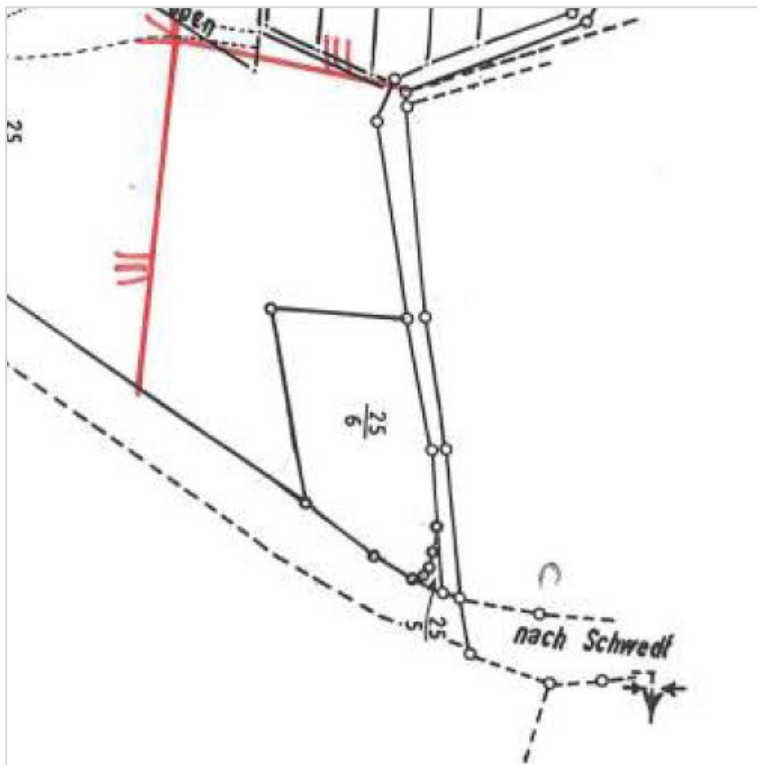


Abb.:
Darstellung des Grenzverlaufes des Landschaftsschutzgebietes (rote Markierung)
Quelle: Anlage zur Stellungnahme der Unteren Naturschutzbehörde vom 8. Juni 2022

Auf Grund dessen, dass Schutzgebietsabgrenzungen als landesrechtliche Norm im Rahmen der städtebaulichen Planung zu berücksichtigen sind, erfolgt im Rahmen dieses FNP-Änderungsverfahrens eine korrigierende nachrichtliche Übernahme dieser Schutzgebietsabgrenzung. Unmittelbare Auswirkungen dieser Korrektur auf die Inhalte der FNP-Änderung ergeben sich daraus nicht, da die geänderten Plandarstellungen bereits den korrekten Verlauf der Schutzgebietsumgrenzung berücksichtigen.



Abb.:
Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Plangebietes
(rote Markierung/unmaßstäblich)
Geplante FNP-Darstellung nach Abschluss des Änderungsverfahrens
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0
(<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)
Zeichenerklärung siehe FNP

IV.2 Abwägung

IV.2.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 8. Juni bis einschließlich 14. Juli 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 Sonstiges

Gemischte Baufläche vs. Wohnbaufläche

Prägend für die Überlegungen zur künftigen Entwicklung der gemischten Baufläche ist die Frage, ob die mit dem FNP bisher vorbereitete Mischung aus Wohnen und Gewerbe ein zukunftssträchtiges Entwicklungsszenario für die Teilfläche westlich des Johannishofer Weges darstellt. Diese Frage ist nach über 10 Jahren Wirksamkeit des FNP zu verneinen, so dass es sich aus Sicht der Stadt Schwedt/Oder aufdrängt darüber nachzudenken, wie die künftige städtebauliche Entwicklung für den Teilbereich westlich des Johannishofer Weges aussehen kann. Dieses Nachdenken wurde mit der Anregung auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens initiiert und führte bereits zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses zum Bebauungsplan zu der Erkenntnis, dass ein allgemeines Wohngebiet aktuell den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der Stadt eher entspricht als eine 'gemischte' Baugebietsentwicklung im Sinne eines Mischgebietes nach § 6 BauNVO.

Diese Überlegungen bestimmten maßgeblich die Entscheidung, die bisherige Darstellung "gemischte Baufläche" durch die Darstellung "Wohnbaufläche" zu ersetzen.

"Ortsrandeingrünung"

Wie bereits unter Kapitel I.3.3 thematisiert und erläutert, beinhaltet der FNP im Bereich der Änderungsfläche die Randsignatur:



Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

deren Verlauf nicht eindeutig bestimmbar ist. Folgt man jedoch den Intentionen dieser Plandarstellung und dem damit verbundenen Planungsansatz der Vorbereitung einer "Ortsrandeingrünung" würde die logische Planungskonsequenz lauten, diese Ortsrandeingrünung im Zuge der FNP-Änderung neu und entlang der nördlichen und westlichen Außengrenzen der Wohnbaufläche darzustellen. Da sich diese Randsignatur (eine exakte Plangrafik vorausgesetzt) mit der Randsignatur für das LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" überlagern und die Lesbarkeit des Plans in diesem Bereich deutlich einschränken würde, wird im Rahmen dieser FNP-Änderung auf die korrigierende Darstellung dieser Ortsrandeingrünung verzichtet.

Allerdings ist hierbei zu beachten, dass im Rahmen des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans auf diesen vorbereitenden Planungsansatz entsprechend reagiert wird und der künftige Bebauungsplan entsprechende Festsetzungen beinhalten wird, die eine Eingrünung des neuen Baugebietes verbindlich sichern sollen. Damit erfolgt eine Entwicklung der Inhalte des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP.

V Auswirkungen der Planänderung

Zum gegenwärtigen Zeitpunkt 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 nordwestlichen Ortseingangsbereich von Flemisdorf neu dargestellt. Mit den Darstellungsänderungen werden die voraussehbaren

Entwicklungsbedürfnisse der Stadt Schwedt/Oder in den Grundzügen neu dargestellt und eine neue städtebauliche Entwicklung vorbereitet.

II

Mit Wirksamwerden der FNP-Änderung wird die planungsrechtliche Grundlage dafür geschaffen, dass der sich im Aufstellungsverfahren befindliche Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" aus den Darstellungen des FNP entwickelbar sein wird. Die Wohnbauflächendarstellung innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung ermöglicht im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens die verbindliche Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes.

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 konkrete Festsetzungen zur künftigen städtebaulichen Entwicklung und Ordnung trifft und (B), konkrete Vorhaben zu beurteilen sind.

Im Rahmen der Umweltprüfung zu dieser 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 nordwestlichen Ortseingangsbereiches, auf die Ortsteilentwicklung von Flemsdorf 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. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich unterrichtet. Dazu lagen die zweckentsprechenden Planunterlagen im Zeitraum vom 8. Juni bis einschließlich 14. Juli 2023 im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder öffentlich aus. Während dieser Zeit wurde der Öffentlichkeit

Gelegenheit zur ÄuÙerung 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.

Wird fortgesetzt!

VII Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist