

SCHWEDT/ODER

**BEBAUUNGSPLAN
"JOHANNISHOFER WEG/FLEMSDORFER DORFSTRASSE,
ORTSTEIL FLEMSDORF"**

ENTWURF

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

Stand: August 2025

Inhaltsverzeichnis	Seite
Vorbemerkungen	4
I Planungsgegenstand (Einführung)	5
I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit	5
I.2 Das Plangebiet (Ausgangssituation)	6
I.2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich	6
I.2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation	7
I.2.3 Stadträumliche Einordnung	8
I.2.4 Bebauung/Nutzung/benachbarte Nutzungen	9
I.2.5 Erschließung	12
I.2.6 Eigentumsverhältnisse	12
I.2.7 Natur und Landschaft	12
I.3 Planerische Ausgangssituation (Planungsbindungen)	13
I.3.1 Raumordnung und Landesplanung	13
I.3.2 Regionalplanung	13
I.3.3 Flächennutzungsplan (Planfassung 2015)	13
I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)	14
II Umweltbericht	15
II.1 Umweltprüfung/Grundlagen	15
II.2 Einleitung	19
II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	19
II.2.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden	21
II.2.2.1 Fachgesetze	21
II.2.2.2 Fachplanungen	30
II.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	32
II.3.1 Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes (Basisszenario), einschließlich der Umweltmerkmale der Gebiete, die voraussichtlich erheblich beeinflusst werden	32
II.3.1.1 Schutzgut Pflanzen	33
II.3.1.2 Schutzgut Tiere	34
II.3.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden	37
II.3.1.4 Schutzgut Wasser	39
II.3.1.5 Schutzgüter Luft/Klima	40
II.3.1.6 Schutzgut Landschaft	41
II.3.1.7 Biologische Vielfalt	42
II.3.1.8 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	42
II.3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter	46
II.3.1.10 Wechselwirkungen	46
II.3.2 Übersicht über die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	47
II.3.3 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	47
II.3.3.1 Schutzgut Pflanzen	48
II.3.3.2 Schutzgut Tiere	49
II.3.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden	51
II.3.3.4 Schutzgut Wasser	55
II.3.3.5 Schutzgut Klima/Luft	55

II.3.3.6	Schutzgut Landschaft	56
II.3.3.7	Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt	57
II.3.3.8	Kultur- und sonstige Sachgüter	61
II.3.3.9	Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern	62
II.3.4	Beschreibung geplanter Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	62
II.3.4.1	Naturschutz	63
II.3.4.2	Schutzgut Mensch und seine Gesundheit	68
II.3.4.3	Kultur- und sonstige Sachgüter	69
II.3.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	69
II.3.6	Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen	70
II.4	Zusätzliche Angaben	70
II.4.1	Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten	70
II.4.2	Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen	70
II.5	Allgemein verständliche Zusammenfassung	71
III	Planungskonzept	74
III.1	Ziel und Zweck der Planung, Grundzüge, wesentlicher Planinhalt	74
III.2	Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan	74
IV	Planinhalt (Begründung und Abwägung)	77
IV.1	Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)	77
IV.2	Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)	82
IV.3	Hinweise ohne Normcharakter	87
IV.4	Abwägung	87
IV.4.1	Frühzeitige Beteiligungsverfahren	87
IV.4.2	Einzelaspekte der Abwägung im Rahmen der Entwurfserarbeitung	88
IV.4.2.1	Immissionsschutz vor Straßenverkehrslärm	88
IV.4.2.2	Auswirkungen der Planinhalte auf Bestandsnutzungen in der Umgebung	91
IV.4.2.3	Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches	91
IV.5	Städtebaulicher Vertrag	92
V	Auswirkungen der Planung	92
VI	Verfahren	94
VII	Rechtsgrundlagen	94

Anlage 1

Karte: "Bestand Biotoptypen/Maßnahmen"

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

Anlage 2

Zeichenerklärung der Plangrundlage

Quelle: "Planungsgrundlage für einen Bebauungsplan"

Dipl.-Ing- Udo Kracke, Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur,
Altlandsberg, 14.06.2022

Vorbemerkungen

Allgemeine Rechtslage

Im Baugesetzbuch (BauGB)¹ wird der Begründungsbegriff im Zusammenhang mit Bebauungsplanverfahren an unterschiedlichen Stellen verwendet. Die wesentliche inhaltliche Unterscheidung lässt sich dabei auf den jeweiligen Stand des Bebauungsplanverfahrens 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 (letztendlich) um eine Begründung handelt, die während des Aufstellungsverfahrens, zum Zeitpunkt des Entwurfs, die Planungsabsicht der Stadt begründet und diese den am Aufstellungsverfahren Beteiligten darlegt/erläutert.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 § 9 Abs. 8 BauGB dem Bebauungsplan beizufügende Begründung zu bewerten. Hierbei handelt es sich um die Begründung, die zum Abschluss des Verfahrens vorliegen muss, die inhaltlich abgeschlossen die städtebauliche Rechtfertigung und Erforderlichkeit sowie die Grundlagen der Abwägung in ihren zentralen Punkten darstellt und die Festsetzungen des Plans verdeutlicht, Hilfe für deren Auslegung bietet und letztendlich als Grundlage für die Beschlussfassung der Stadtverordnetenversammlung dient. Sie begründet die getroffenen Planentscheidungen. "Sie ist nach Rechtswirksamkeit des Plans mit dem Bebauungsplan zu jedermanns Einsicht bereitzuhalten und nimmt am Vollzug des Bebauungsplans teil, d.h. an der Anwendung des Plans im Rahmen der Genehmigung von Vorhaben durch die Baugenehmigungsbehörde."³

Aus diesen Zusammenhängen wird deutlich, dass sich die Begründung im Verlauf des Verfahrens bis hin zur Rechtsetzung des Bebauungsplans konkretisiert und entwickelt.

Die vorliegende Begründung entspricht in ihrem Rechtscharakter der erforderlichen Begründung nach § 2a des Baugesetzbuches.

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 Ministerium für Infrastruktur und Landesplanung, "Arbeitshilfe Bebauungsplanung", Brandenburg, Dezember 2022

³ ebd.

I Planungsgegenstand (Einführung)

I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit

Mit Schreiben vom 13. September 2021 an die Stadtverwaltung Schwedt/Oder beantragten die Eigentümerinnen⁴ der Flurstücke 25/8 (Flur 2) und 99 (Flur 5) in der Gemarkung Flemsdorf, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, um diese Flurstücke für eine künftige Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Gemäß Antrag soll das Ziel der Planung darin bestehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu allgemeinen Wohngebietszwecken zu schaffen. Die gegenwärtige gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 99 soll durch die geplante Wohngebietsnutzung ersetzt werden.

Die Stadt Schwedt/Oder als Träger der kommunalen Planungshoheit steht diesen baulichen Entwicklungsabsichten grundsätzlich positiv gegenüber. Zum einen würde in Umsetzung dieser baulichen Entwicklungsabsichten der Ortsgrundriss von Flemsdorf an seiner westlichen Seite eine städtebaulich wirksame Arrondierung erhalten, was dem Gesamtgrundriss des Ortsteils Flemsdorf und dem "Ortseingang" zugutekommen würde, zum anderen würde es sich um eine bauliche Entwicklung handeln, die zumindest für den überwiegenden Teil der Gesamtfläche beider o. g. Flurstücke bauleitplanerisch bereits grundsätzlich vorbereitet ist, da im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) für den Ortsteil Flemsdorf⁵ dieser Teil der Gesamtfläche als Baufläche (hier: gemischte Baufläche "M") dargestellt ist.⁶ Diese Situation veranlasste die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder im Ergebnis der Prüfung des o. g. Antrages in öffentlicher Sitzung am 1. Dezember 2021, den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" zu fassen.

Erforderlichkeit

Erforderlich (notwendig) ist das Bebauungsplanverfahren, weil die sich aus der o. g. baulich-räumlichen Entwicklungsabsicht ergebenden neuen Planungsziele auf der betroffenen Fläche nicht umsetzbar wären. Das ist dadurch begründet, dass diese Fläche weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines bereits bestehenden Bebauungsplans liegt, noch innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile im Sinne § 34 BauGB. Auch wird diese Fläche nicht vom Geltungsbereich der Abrundungssatzung der Gemeinde Flemsdorf⁷ erfasst. Somit ist sie dem "Außenbereich" nach § 35 BauGB zugehörig und damit im bauplanungsrechtlichen Sinn einem Bereich, dessen "städtebauliche Leitvorstellung des Gesetzgebers für die Beurteilung der Zulässigkeit eines Vorhabens im Außenbereich von dem Grundsatz geprägt ist, den Außenbereich von baulichen Anlagen freizuhalten, soweit diese nicht ihrem Wesen nach in den Außenbereich gehören."⁸ Dazu zählt (unter Berücksichtigung der Inhalte des § 35 BauGB) nicht die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes bzw. die Umsetzung dementsprechender Vorhaben.

Darüber hinaus war im Rahmen der Prüfung des o. g. Antrages und dessen Befürwortung erkennbar,

- dass Flächen für eine künftige neue Nutzung zu sichern sind,
- dass Eingriffe in den Naturhaushalt zu erwarten sind, die einer Bewertung bedürfen und deren ggf. erforderlicher Ausgleich rechtlich gesichert werden muss,
- dass wechselseitige Spannungen gegenüber der Umgebung der Planung erwartet werden können und

⁴ nachfolgend: "Planungsbegünstigte"

⁵ Wirksamer Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse für den Ortsteil Flemsdorf (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin), 2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015

⁶ Einzelheiten zum FNP und zur Entwickelbarkeit der Planung siehe u. a. Kapitel III.2

⁷ Amt Oder-Welse, Gemeinde Flemsdorf, Abrundungssatzung, 1996

⁸ Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 35 Rn. 1-3

- dass es erforderlich sein wird, zur inhaltlichen Bewältigung der im Verfahrensverlauf auftretenden Konflikte eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange unter Einbeziehung der Ergebnisse der Umweltprüfung durchzuführen.

Die Bewältigung dieser Aufgaben kann mit einer Anwendung der Zulässigkeitsregelungen für Vorhaben im Sinne des BauGB nach den §§ 34 und 35 BauGB nicht gelingen, sondern nur unter Anwendung des bundesrechtlichen Grundsatzes der planmäßigen städtebaulichen Entwicklung, was auch unter Berücksichtigung dieser städtebaurechtlichen Zusammenhänge die Aufstellung dieses Bebauungsplanes und die damit verbundene Durchführung dieses öffentlich-rechtlichen Verfahrens erforderlich macht.

I.2 Das Plangebiet (Ausgangssituation)

I.2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planung wurde entsprechend dem Antrag vom 13. September 2021 mit dem Aufstellungsbeschluss vom 1. Dezember 2021 bestimmt (siehe Kapitel I.1). Er umfasst die Flurstücke 25/8, Flur 2 und 99, Flur 5 in der Gemarkung Flemsdorf und wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch den Johannishofer Weg,
- im Süden durch die Flemsdorfer Dorfstraße sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ~ 1 ha. Die Grenzen des Geltungsbereiches werden durch Eintragung in die Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans) festgesetzt. (Geltungsbereichsumgrenzung siehe nachfolgende Abbildung)

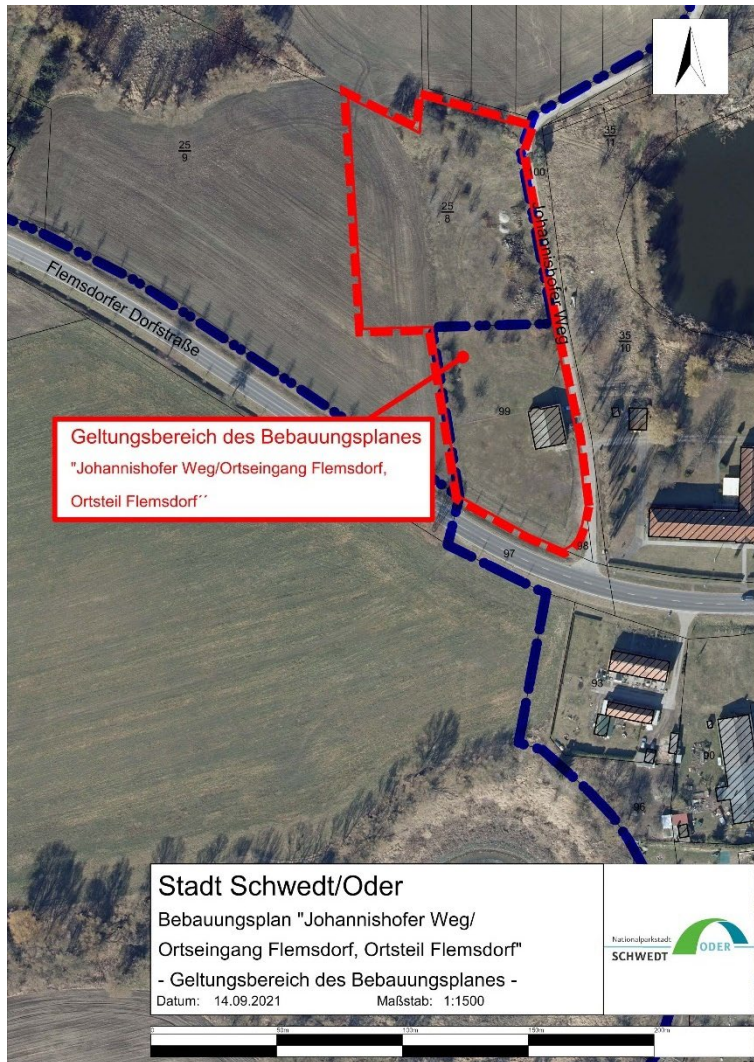


Abb.:
Geltungsbereich des Bebauungsplans (Auszug aus den Unterlagen zum Aufstellungsbeschluss)
Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dezember 2021

I.2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des Ortsteils Flemsdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar westlich an den Johannishofer Weg und nördlich an die Flemsdorfer Dorfstraße und ist Bestandteil des "Ortseingangsbereiches" von Flemsdorf. Durch den angrenzenden Johannishofer Weg kann das Plangebiet als verkehrlich erschlossen beurteilt werden, da diese Straße bereits gegenwärtig der Verkehrserschließung des Plangebietes (Postanschrift Johannishofer Weg 4) dient. Der Johannishofer Weg zweigt von der Flemsdorfer Dorfstraße in nördliche Richtung ab und dient auch der Verkehrserschließung des Siedlungsbereiches "Johannishof".

Die südlich angrenzende Flemsdorfer Dorfstraße ist im System der öffentlichen Straßen als Landesstraße (L 284) klassifiziert. Gemäß § 3 Abs. 2 des Brandenburgischen Straßengesetzes (BbgStrG)⁹ handelt es sich damit um eine Straße "mit mindestens regionaler Verkehrsbedeutung, die innerhalb des Landesgebietes untereinander oder zusammen mit Bundesfernstraßen ein

⁹ Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Juli 2009 (GVBl. I/09, [Nr. 15], S.358) zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 6 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 10], S.79)

Verkehrnetz bildet und überwiegend dem über das Gebiet benachbarter Landkreise und kreisfreier Städte hinausgehenden Verkehr, insbesondere den durchgehenden Verkehrsbeziehungen dient oder zu dienen bestimmt ist." Im Bereich des Geltungsbereiches verläuft die Flemsdorfer Dorfstraße (zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses)¹⁰ außerhalb der Ortsdurchfahrt.

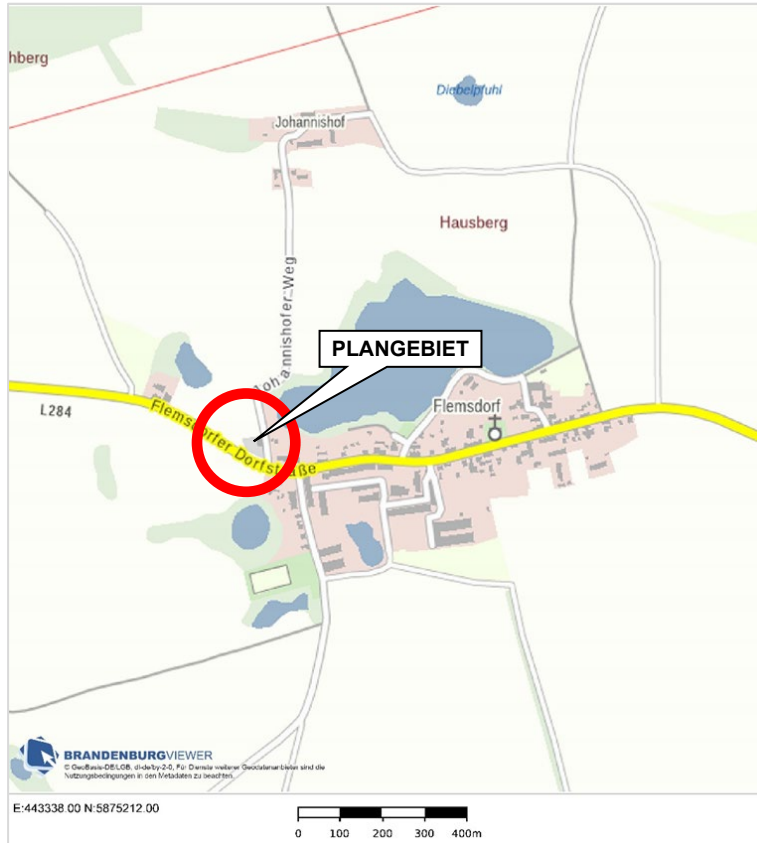


Abb.:
Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Ortsteil Flemsdorf (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

I.2.3 Stadträumliche Einordnung

Der Ortsteil Flemsdorf liegt südwestlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist über die Landesstraße L 284, die den gesamten Ortsteil quert, an das regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Kernstadt befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km (Luftlinie) östlich von Flemsdorf, ca. 7 km (Luftlinie) in westlicher Richtung besteht ein Anbindepunkt an die nächstgelegene Bundesstraße B2.

Die Gemeinde Flemsdorf wurde am 1. Januar 2021 als Ortsteil in die Stadt Schwedt/Oder eingemeindet. Der Ortsteil hat (Stichtag 31. Dezember 2022) 158 Einwohner.¹¹

¹⁰ Siehe hierzu ergänzend Kapitel IV.4.2.1

¹¹ Quelle: <https://www.schwedt.eu/de/schwedt-entdecken/ortsteile/flemsdorf/31959>

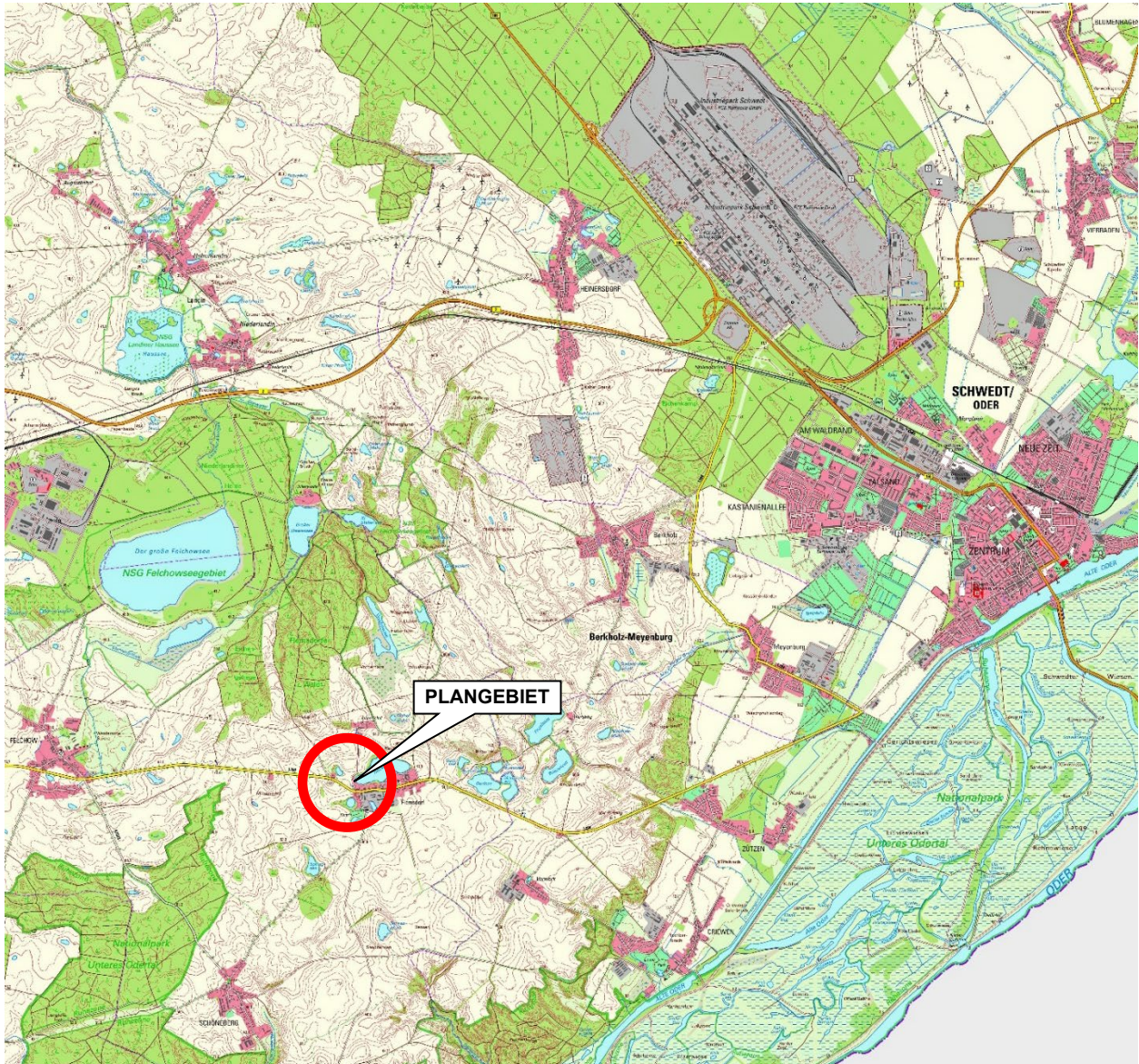


Abb.:

Kartenauszug DTK 25 mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
(rote Markierung/unmaßstäblich)

Quelle: Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB), © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

I.2.4 Bebauung/Nutzung/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 westliche Teilbereich des Flurstücks 25/8 ist mit einer Flächengröße von ca. 2.200 qm in die landwirtschaftliche Nutzung der westlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche einbezogen.

Benachbarte Nutzungen

Wohnnutzungen

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. Die innerhalb des Gebäudebestandes existierenden Wohneinheiten werden durch einen ambulanten Pflegedienst betreut.



Abb.:

Luftbildaufnahme Senioren Wohngemeinschaft Flemsdorf, Dorfstraße 27, Flemsdorf
Quelle: <https://www.pflegedienst-wansner-westphal.de/senioren-wohngemeinschaft-flemsdorf.html>

Südöstlich des Geltungsbereiches und südlich der Landesstraße L 284, in einer Entfernung von minimal ca. 25 m, befindet sich ein Wohngrundstück (Dorfstraße 21-24), das mit einem Haus, bestehend aus 4 Wohneinheiten (vergleichbar einer Reihenhausanordnung), bebaut ist.



Abb.:

Fotoaufnahme Wohnhaus Dorfstraße 21-24, Flemsdorf
Quelle: https://www.google.com/maps/@53.030331,14.164869,3a,89.9y,217.17h,92.07t/data=!3m6!1e1!3m4!1sJKha-Oki5D6gwwj_4ssUpbQ!2e0!7i16384!8i8192?entry=ttu

Weitere Wohnnutzungen liegen in östlicher und südöstlicher Richtung, zugehörig zur Ortsbebauung von Flemsdorf.

Gewerbliche Nutzung

Die dem Plangebiet nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen sind ein Grundstück mit einer Gaststätte und ein Grundstück mit einem landwirtschaftlichen Betrieb.

Gaststätte:

Im Einmündungsbereich Flemsdorfer Dorfstraße/Schöneberger Damm (Entfernung zum Geltungsbereich der Planung minimal ca. 70 m, südöstlich) besteht auf dem Eckgrundstück Schöneberger Damm 1 eine gastronomische Einrichtung. Inwieweit diese gastronomische Einrichtung aktuell betrieben wird, konnte im bisherigen Planungsverlauf nicht abschließend ermittelt werden. Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan¹² wurde diese gewerbliche Einrichtung (sicherheitshalber) berücksichtigt und in die Berechnungen einbezogen.

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Östlich angrenzend an den Schöneberger Damm und südlich angrenzend an die Dorfstraße (Entfernung zwischen Geltungsbereichsgrenze der Planung und Grundstücksgrenze des Betriebes minimal ca. 100 m, südöstlich) erstreckt sich das Betriebsgrundstück der Schramm GbR (Dorfstraße 20), die auf dem Grundstück Tierhaltung betreibt. Auch dieser Betrieb wurde in die schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan einbezogen.

Landwirtschaftliche Nutzung

Die westliche Geltungsbereichsgrenze der Planung grenzt unmittelbar an eine Ackerfläche an, die als Pflanzenanbaufläche landwirtschaftlich genutzt wird. Diese landwirtschaftliche Nutzung überlagert den westlichen Teil des Geltungsbereiches mit einer Fläche von ca. 2.200 qm.



Abb.:
Luftbildaufnahme: Geltungsbereich und überlagernde Ackerfläche (orangefarbene Markierung)
Quelle: Brandenburgviewer © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0; © Geoportal Berlin, dl-de/by-2-0

¹² Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

Ebenso wird die nördliche Geltungsbereichsgrenze von einer landwirtschaftlich genutzten Ackerfläche begrenzt.

Grünfläche

Der nördliche Teil des Grundstückes Dorfstraße 27 (siehe oben: Wohnnutzung), östlich angrenzend an den Johannishofer Weg, stellt sich als ruderales Grünfläche dar, teilweise durch die baulichen Anlagen einer früheren Abwasserbehandlungsanlage und sonstige, eher ruinös einzuschätzende bauliche Nebenanlagen beeinträchtigt.

I.2.5 Erschließung

Verkehr

Die Verkehrserschließung des Plangebietes kann über den Johannishofer Weg erfolgen, der als Gemeindestraße (gemäß ATKIS Basis-DLM Straßenklassifizierung Brandenburg)¹³ auf einer Länge von ca. 175 m entlang der östlichen Geltungsbereichsgrenze verläuft und südlich in die Flemsdorfer Dorfstraße einmündet, über die eine Verkehrsanbindung des Geltungsbereiches an das örtliche und überörtliche Straßenverkehrsnetz gesichert ist.

Trinkwasserversorgung und Abwasserbehandlung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung an der Planung wurde durch den zuständigen Zweckverband Ostuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung (ZOWA) mit Schreiben vom 6. April 2022 mitgeteilt, dass der Geltungsbereich der Planung nicht an das zentrale Trinkwassernetz des ZOWA angeschlossen ist. Weiter wird in dieser Stellungnahme mitgeteilt: "Eine Erschließung der zukünftigen Grundstücke an die Trinkwasseranlagen des ZOWA ist über den Johannishofer Weg möglich, bedarf jedoch einer umfangreichen Planung und ggf. einer Erweiterung der bestehenden Trinkwasserversorgungsleitung."

Darüber hinaus wurde informiert, dass der Ortsteil Flemsdorf "nicht an das zentrale Kanalnetz angeschlossen" ist und es wurde mitgeteilt: "Die Abwasserentsorgung erfolgt über Abwassersammelgruben oder Kleinkläranlagen. Als Planungsgrundsatz ist in erster Linie der Bau und Betrieb von Kleinkläranlagen festzulegen. Bei der Errichtung von Sammelgruben ist eine Zuwegung mit entsprechender Wendemöglichkeit zu den Grundstücken für Saugfahrzeuge bis 30 Tonnen sicherzustellen."

Anhand dieser Stellungnahme wird deutlich, dass im Zuge der Umsetzung der Planung umfangreiche Erschließungsarbeiten zur Sicherung der Trinkwasserversorgung erforderlich sein werden und die Abwasserbehandlung dezentral erfolgen muss.

Stromversorgung

Auf Grund der bereits vorhandenen gewerblichen Nutzung im Geltungsbereich der Planung ist davon auszugehen, dass eine Versorgung des Plangebietes mit Strom grundsätzlich möglich sein wird.

I.2.6 Eigentumsverhältnisse

Die Flurstücke innerhalb des Plangebietes befinden sich im Privatbesitz.

I.2.7 Natur und Landschaft

Die Situation bezüglich Natur und Landschaft wird im Umweltbericht (Kapitel II.2) beschrieben.

¹³ Quelle:
<https://geobroker.geobasis-bb.de/gbss.php?MODE=GetProductPreview&PRODUCTID=43b2b158-1489-4164-81a5-a4c63e390fc4>

I.3 Planerische Ausgangssituation (Planungsbindungen)

I.3.1 Raumordnung und Landesplanung

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

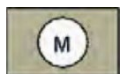
Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin mit Stellungnahme vom 5. Mai 2022 mitgeteilt, dass für die angezeigte Planungsabsicht "derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen" ist. Und weiter: "... Das Plangebiet soll vornehmlich für Wohnzwecke entwickelt werden. Der Siedlungsanschluss ist gegeben (Z 5.2 LEP HR)¹⁴.

I.3.2 Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 6. Mai 2022 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim mit, dass keine Bedenken gegenüber der Planung bestehen: "Bedenken und Anmerkungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (vom 1. Dezember 2020, Bekanntmachung der Genehmigung im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember 2020, einzusehen unter www.uckermark-barnim.de) existieren zu dem o. g. Plan nicht."

I.3.3 Flächennutzungsplan (Planfassung 2015)

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwedt/Oder für den Ortsteil Flemsdorf¹⁵ beinhaltet im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:



Gemischte Baufläche

Gemischte Baufläche:

Der wirksame FNP stellt den überwiegenden Flächenanteil des Geltungsbereiches der Planänderung (nach seiner allgemeinen Art der baulichen Nutzung) als Baufläche dar, hier: gemischte Baufläche (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.



Fläche für Landwirtschaft

Fläche 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 der nördliche Teil des Geltungsbereiches des Bebauungsplans im FNP durch linienartige Randsignaturen überlagert, deren Verlauf nicht eindeutig bestimmbar ist.

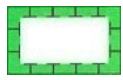
¹⁴ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin — Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II, Nr. 35
Ziel 5.2 der Siedlungsentwicklung: "Anschluss neuer Siedlungsflächen"

(1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.

(2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

¹⁵ Wirksamer Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse für den Ortsteil Flemsdorf (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin), 2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015

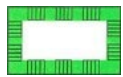
Hierbei handelt es sich zum einen um die Randsignatur, die für die Darstellung (Umgrenzung) von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB zur Anwendung kommt:



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

Diese Linie verläuft entlang der Fläche für Landwirtschaft.

Zum anderen existiert im Bereich des Geltungsbereiches der Planung 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 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.



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/>) |

Der Flächennutzungsplan formuliert im Sinne des Entwicklungsgebotes der Bauleitplanung nach § 8 Abs. 2 BauGB den verbindlichen Rahmen für die Inhalte des künftigen Bebauungsplans. Die Fragen, ob und inwieweit der künftige Bebauungsplan aus den Darstellungen des wirksamen FNP entwickelbar ist oder ob die "jüngere" Planung des Bebauungsplans eine Änderung des FNP erforderlich macht, sind bereits frühzeitig im Bebauungsplanverfahren zu klären - siehe hierzu Kapitel III.2.

I.3.4 Landschaftsplan (Planfassung 2015)

Siehe hierzu Kapitel II.2.2.2.

II Umweltbericht

II.1 Umweltprüfung/Grundlagen

Allgemeine Vorbemerkung zur Rechtslage

Mit der Einführung einer generellen Umweltprüfung (UP) als regelmäßigen Bestandteil des Aufstellungsverfahrens für Bauleitpläne wird die Vorgehensweise zur Zusammenstellung des umweltrelevanten Abwägungsmaterials in der Bauleitplanung einheitlich und vollständig im Baugesetzbuch geregelt. Die voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung sind zu ermitteln und in einem als Umweltbericht bezeichneten Teil der Begründung zu beschreiben und zu bewerten (§ 2 Abs. 4 BauGB); die Öffentlichkeit und die Behörden werden im Rahmen des Verfahrens für den Bauleitplan beteiligt und die Ergebnisse der Beteiligung in der Abwägung berücksichtigt.

Die Umweltprüfung bezieht sich auf die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten "Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, insbesondere

- a) die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie auf die Landschaft und auf die biologische Vielfalt,
- b) die Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes,
- c) umweltbezogene Auswirkungen auf den Menschen und seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt,
- d) umweltbezogene Auswirkungen auf Kulturgüter und sonstige Sachgüter,
- e) die Vermeidung von Emissionen sowie der sachgerechte Umgang mit Abfällen und Abwässern,
- f) die Nutzung erneuerbarer Energien sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie,
- g) die Darstellungen von Landschaftsplänen sowie von sonstigen Plänen, insbesondere des Wasser-, Abfall- und Immissionsschutzrechts,
- h) die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von Rechtsakten der Europäischen Union festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden,
- i) die Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d,
- j) unbeschadet des § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, die Auswirkungen, die aufgrund der Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen zu erwarten sind, auf die Belange nach den Buchstaben a bis d und i."

Ergänzend nennt § 1a BauGB, u.a. in Abs. 2, weitere Vorschriften zum Umweltschutz, die bei der Aufstellung von Bauleitplänen anzuwenden und in der Abwägung zu berücksichtigen sind:

"Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden. Die Grundsätze nach den Sätzen 1 und 2 sind in der Abwägung nach § 1 Absatz 7 zu berücksichtigen. Die Notwendigkeit der Umwandlung landwirtschaftlich oder als Wald genutzter Flächen soll begründet werden; dabei sollen Ermittlungen zu den Möglichkeiten der Innenentwicklung zugrunde gelegt werden, zu denen insbesondere Brachflächen, Gebäudeleerstand, Baulücken und andere Nachverdichtungsmöglichkeiten zählen können."

Erheblichkeit der Umweltauswirkungen und Beschreibung im Umweltbericht

Bei der Beschreibung der Ergebnisse der Umweltprüfung im Umweltbericht ist beachtlich, dass gemäß § 2 Abs. 4 BauGB in der Umweltprüfung die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln, zu beschreiben und zu bewerten sind. Werden im Ergebnis der Umweltprüfung keine voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, erfolgen dazu im Umweltbericht weder eine Beschreibung noch eine Bewertung.

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."

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, gingen im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung 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 Unterlagen¹⁶ 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 Baum- und Straucharten der vorhandenen Gehölze sind anzugeben. Die Aussagen des Landschaftsplanes (LP) der Stadt Schwedt/O. (soweit für das eingemeindete Gebiet zutreffend) sind zu berücksichtigen."

**Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung wurde darüber informiert, dass Untersuchungen zum Artenschutz geplant sind, bestehend aus Brutvogelkartierung, Kartierung von Reptilien (besonders Zauneidechse) und Amphibienbeobachtungen.

Landesamt für Umwelt

Durch das Landesamt für Umwelt¹⁷ wurde hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes mit Stellungnahme vom 22. April 2022 mitgeteilt: "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. In einer Bestandsermittlung ist festzustellen, ob die Festsetzung des allgemeinen Wohngebietes dem Bestandsschutz und der Entwicklung vorhandener Betriebe entgegensteht."

Neben den oben dargelegten Stellungnahmen ergingen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB keine weiteren Hinweise auf eine allgemeine räumliche Abgrenzung des Untersuchungsraumes für die Umweltprüfung insgesamt ein.

Unter Berücksichtigung dessen und der grundsätzlichen Anforderungen an die Umweltprüfung sowie auf Grund der örtlichen Situation wurde folgender Untersuchungsumfang festgelegt:

¹⁶ Unterlagen der frühzeitigen Behördenbeteiligung vom 6. April 2022

¹⁷ nachfolgend: LfU

Räumliche Abgrenzung des Untersuchungsumfangs

- Der Untersuchungsraum für die Schutzgüter Tiere, Pflanzen, Fläche, Boden, Wasser, Luft, Klima und das Wirkungsgefüge zwischen ihnen sowie die Landschaft und die biologische Vielfalt, wird auf das Plangebiet begrenzt, da durch die Wirkfaktoren der Planung und die örtlichen Gegebenheiten keine darüber hinausgehenden Auswirkungen verursacht werden.
- Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt wird so weit gefasst, dass sowohl die angrenzende Landesstraße südlich des Geltungsbereiches als auch die bestehenden gewerblichen Nutzungen (Gastronomie und Landwirtschaftsbetrieb) einbezogen werden.

Der Untersuchungsraum für das Schutzgut Landschaft berücksichtigt die Sichtbeziehungen, die im Zusammenhang mit der Planung stehen und in der engeren und weiteren Umgebung des Plangebietes wahrgenommen 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."

Auf Grund der geplanten Festsetzung allgemeiner Wohngebietsnutzungen auf einer Fläche, deren Umfang nicht größer als ein Hektar sein wird, umfasst unter Berücksichtigung der o. g. Anforderungen der sachliche Untersuchungsumfang während der Bauphase die Wirkfaktoren planbezogene Flächeninanspruchnahme, Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (einschließlich Beseitigung bestehender Bodenüberbauungen früherer Nutzungen und Staub) und Errichtung der Vorhaben (einschließlich Baulärm, Bodeneingriffe und Erschütterungen). Als Wirkfaktor während der "Betriebsphase" ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung die Flächeninanspruchnahme zu benennen.

Nicht alle Schutzgüter gemäß § 1 BauGB müssen dabei in gleicher Art und Weise oder überhaupt von diesen Wirkfaktoren betroffen sein. Planbedingt und am konkreten Untersuchungsraum ist zu prüfen, ob die prinzipiell in Betracht kommenden Wirkfaktoren überhaupt und in welcher Art und Weise auf die Schutzgüter wirken. Das planbedingte Auftreten der Wirkfaktoren wurde im Rahmen der Umweltprüfung bisher wie folgt beurteilt.

Flächeninanspruchnahme

Mit Umsetzung der Planinhalte erfolgt eine bauliche Flächeninanspruchnahme. Empfindlich gegenüber dieser Flächeninanspruchnahme sind die Schutzgüter Tiere und Pflanzen, biologische Vielfalt, Fläche, Boden, Wasser/Grundwasser sowie Kulturgüter und sonstige Sachgüter. Die Flächeninanspruchnahme beginnt mit der Bauphase und bleibt während der Betriebsphase bestehen. Der Wirkfaktor Flächeninanspruchnahme ist sowohl während der Bauphase als auch während der Betriebsphase untersuchungserheblich.

Sonstige Wirkfaktoren während der Bauphase

Sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (einschließlich Beseitigung bestehender Bodenüberbauungen früherer Nutzungen und Staub) als auch die Errichtung zulässiger Vorhaben (einschließlich Baulärm und möglicherweise Erschütterungen) wirken sich auf einzelne Schutzgüter aus. Jedoch sind deren Wirkungen regelmäßig zeitlich auf die Phase der Errichtung der Vorhaben beschränkt, so dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen damit nicht einhergehen. Insofern ergibt sich keine grundsätzliche Untersuchungserheblichkeit. Sofern im Rahmen der weiteren Schutzgutbetrachtungen nennenswerte, bauphasentypische Wirkfaktoren geeignet sein könnten, sich auf einzelne Schutzgüter auszuwirken, erfolgt deren Betrachtung an der Stelle der jeweiligen Schutzgutbetrachtung.

Bodeneingriffe

Bereits während der Bauphase erfolgen im Zuge der Errichtung zulässiger Vorhaben unterschiedlich verursachte Eingriffe in den Boden. Diese sind zum einen zeitlich beschränkt und stehen im engen Zusammenhang mit der Baufeldfreimachung, der Verlegung von Erdkabeln und Rohrleitungen, teilweise mit Abbrucharbeiten alter Betonflächen und des Gebäudebestandes und dem Herrichten der Fläche für die Errichtung zulässiger Vorhaben. Zum anderen erfolgen in der Bauphase auch Eingriffe in den Boden, die während der Betriebsphase dauerhaft bestehen bleiben und nicht nur zeitlich auf die Bauphase beschränkt sind (z. B. Fundamentbauwerke). Diese Art der Flächeninanspruchnahme ist untersuchungserheblich im Zusammenhang mit den Schutzgütern, auf die sie einwirkt.

Geräusche

Auf Grund der Hinweise des LfU ergibt sich die Erforderlichkeit, Geräuschimmissionen in die Umweltprüfung einzubeziehen.

Schadstoffemissionen

Hinweise darauf, dass im Rahmen der Umweltprüfung planbedingte Schadstoffemissionen grundsätzlich zu untersuchen sind, liegen nicht vor.

Geruchsemissionen

Hinweise darauf, dass im Rahmen der Umweltprüfung planbedingte Geruchsemissionen grundsätzlich zu untersuchen sind, liegen nicht vor.

Lichtemissionen

Hinweise darauf, dass im Rahmen der Umweltprüfung planbedingte Lichtemissionen grundsätzlich zu untersuchen sind, liegen nicht vor.

Visuelle Wirkung

Visuelle Wirkungen sind unter Berücksichtigung der bestehenden Vorprägung des Gebietes

insgesamt und des umgebenden Naturraums untersuchungsrelevant. Hierzu erfolgt eine Bewertung der Planung hinsichtlich der Wirkung auf das Landschaftsbild.

Weiterführende vertiefende Aussagen sind den einzelnen Schutzgutbetrachtungen zu entnehmen.

II.2 Einleitung

II.2.1 Kurzdarstellung der Inhalte und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Angaben zum Standort

Das Plangebiet umfasst die Flurstücke 25/8, Flur 2 und 99, Flur 5 in der Gemarkung Flemsdorf und wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch den Johannishofer Weg,
- im Süden durch die Flemsdorfer Dorfstraße sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ~ 1 ha. Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des Ortsteils Flemsdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar westlich an den Johannishofer Weg und nördlich an die Flemsdorfer Dorfstraße und ist Bestandteil des "Ortseingangsbereiches" von Flemsdorf. Der Ortsteil Flemsdorf liegt südwestlich der Kernstadt von Schwedt/Oder und ist über die Landesstraße L 284, die den gesamten Ortsteil quert, an das regionale Straßenverkehrsnetz angeschlossen. Die Kernstadt von Schwedt/Oder befindet sich in einer Entfernung von ca. 8 km (Luftlinie) östlich von Flemsdorf.

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 westliche Teilbereich des Flurstücks 25/8 ist mit einer Flächengröße von ca. 2.000 qm in die landwirtschaftliche Nutzung der westlich angrenzenden Landwirtschaftsfläche einbezogen.

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 minimal ca. 25 m, befindet sich ein Wohngrundstück (Dorfstraße 21-24), das mit einem Haus, bestehend aus 4 Wohneinheiten (vergleichbar einer Reihenanordnung), bebaut ist.

Die dem Plangebiet nächstgelegenen gewerblichen Nutzungen sind ein Grundstück mit einer Gaststätte (Schöneberger Damm 1) und ein Grundstück mit einem landwirtschaftlichen Betrieb (Dorfstraße 20), der auf dem Grundstück Tierhaltung betreibt.



Abb.:
Standort/Luftbilddarstellung mit Umgrenzung des Geltungsbereiches (rote Markierung)
Quelle: BRANDENBURGVIEWER; © GeoBasis-DE/LGB; dl-de/by-2-0

Inhalt und wichtigste Ziele des Plans

Das wichtigste Ziel des Bebauungsplanes ist die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Dabei soll die gegenwärtige gewerbliche Nutzung durch diese Planung überlagert werden, so dass der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden kann.

Wesentlicher Planinhalt

Die Grundzüge der Planung bestimmende, wesentliche Planinhalte sind:

- die Festsetzung eines größtmöglichen Flächenanteils innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet (Art des Planvorhabens),
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl und durch die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse,
- Festsetzungen zur Bauweise,
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzung einer Fläche innerhalb derer die Errichtung einer Lärmschutzanlage erforderlich ist,

- Festsetzungen, die auf Grund sonstiger Ergebnisse der Umweltprüfung erforderlich und im Bebauungsplan zulässig sind und
- Textfestsetzungen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

Umfang des Vorhabens sowie Bedarf an Fläche und Boden

Die Planung umfasst den gesamten Geltungsbereich mit einer Fläche von 10.034 qm. Davon sollen

- als allgemeines Wohngebiet (WA): ca. 8.226 qm
(einschl. Fläche mit Pflanzgebot innerhalb des WA: ca. 745 qm)
 - als private Grünfläche (Erhaltungsfläche): ca. 593 qm
 - als private Grünfläche sowohl für die Errichtung einer Lärmschutzanlage als auch als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft: ca. 1.199 qm
 - und als öffentliche Straßenverkehrsfläche: ca. 16 qm
- festgesetzt werden.

Überdeckung mit baulichen Anlagen nach BauNVO im allgemeinen Wohngebiet

Es ist eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 geplant. Aufgrund dieser geplanten Grundflächenzahl¹⁸ ergibt sich nach § 19 Abs. 2 BauNVO in Verbindung mit § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO¹⁹ für das allgemeine Wohngebiet eine zulässige Grundfläche von ~ 3.702 qm²⁰, die von baulichen Anlagen prinzipiell überdeckt werden darf. Bestandteile dieser baulichen Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes können neben den zulässigen Hauptnutzungen, wie z. B. Wohngebäude, auch Garagen und Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, sein.

Überdeckung mit einer Lärmschutzanlage

Zusätzlich zur Überdeckung durch bauliche Anlagen im allgemeinen Wohngebiet wird es zu einer Überdeckung des Bodens im Bereich der privaten Grünfläche kommen, die für die Errichtung einer Lärmschutzanlage und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt werden soll. Diese Überdeckung lässt sich zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht quantifizieren, da das Maß der Bodeninanspruchnahme von der konstruktiven Ausführung der Lärmschutzanlage abhängt.

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

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

¹⁸ "Die Grundflächenzahl gibt an, wieviel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des Absatzes 3 zulässig sind." (§ 19 Abs. 1 BauNVO)

¹⁹ Bei der Ermittlung der Grundfläche sind die Grundflächen von 1. Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, 2. Nebenanlagen im Sinne des § 14, 3. baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen der in Satz 1 bezeichneten Anlagen bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8; ...

²⁰ "Zulässige Grundfläche ist der nach Absatz 1 errechnete Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf." (§ 19 Abs. 2 BauNVO), Berechnung: 8.226 qm x 45 % = ~ 3.702 qm

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 auf der Grundlage eines gesonderten grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan²¹ sowie durch ggf. erforderliche entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan. Eine weiterführende Berücksichtigung erfolgt schutzgutbezogen in den Kapiteln II.3.2 ff.

Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)²²

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.

²¹ Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" und zur Änderung des FNP, Schirmer-Partner, Berlin, Stand: August 2025

²² 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

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 auf Grund der Aufstellung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten sind. Eingriffe, die bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt sind oder zulässig waren, müssen gemäß § 1a Abs. 3 BauGB nicht ausgeglichen werden.

Vorschriften für besonders geschützte und bestimmte andere Tier- und Pflanzenarten

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

Es ist verboten,

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

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung der Bundesnaturschutzgesetzgebung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage eines grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan. Grundlage ist u. a. die vorliegende faunistische Kartierung (Brutvögel, Fledermäuse, Zauneidechse), deren Ergebnisse im grünordnerischen Fachgutachten dargestellt werden²³. Der Untersuchungsraum der faunistischen Kartierungen umfasst dabei grundsätzlich die gesamte Geltungsbereichsfläche. (Siehe hierzu auch Kapitel II.3.1.2 und Kapitel II.3.2.2).

Erhaltungsziele und der Schutzzweck der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes

Natura 2000 ist ein zusammenhängendes Netz von Schutzgebieten innerhalb der Europäischen Union, das seit 1992 nach den Maßgaben der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie (Richtlinie 92/43/EWG, kurz FFH-Richtlinie) errichtet wird. Sein Zweck ist der länderübergreifende Schutz gefährdeter wildlebender heimischer Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume. In das Schutzgebietsnetz werden auch die gemäß der Vogelschutzrichtlinie (Richtlinie 79/409/EWG) ausgewiesenen Gebiete integriert. Ist in einem Natura 2000-Gebiet oder in dessen Nähe ein Vorhaben, wie z. B. die Errichtung eines Bauwerks geplant, ist dieses grundsätzlich möglich, wenn davon keine negativen Auswirkungen auf die für das Gebiet jeweils festgelegten Erhaltungsziele für die dort geschützten Arten und Lebensräume ausgehen.

Für Pläne und Projekte, die auf ein Natura 2000-Gebiet einwirken könnten, besteht deshalb kein kategorisches Verbot, sondern zunächst eine differenzierte Prüfpflicht. Dabei wird mittels einer

²³ Faunistische Kartierungen im Bereich eines Plangebietes in Flemsdorf (Uckermark), Dipl.-Biol. Simone Müller, 16230 Chorin, OT Sandkrug, August 2022

Vorprüfung untersucht, ob das Vorhaben überhaupt geschützte Arten und Lebensraumtypen erheblich beeinträchtigen kann. Ist das nicht auszuschließen, müssen in einer weiteren FFH-Verträglichkeitsprüfung die möglichen Auswirkungen detailliert untersucht werden. Wenn dann trotz möglicher Schadensbegrenzungsmaßnahmen erhebliche Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des Natura 2000-Gebiets zu erwarten sind, ist das Vorhaben zunächst einmal grundsätzlich unzulässig.

FFH-Gebiete:

FFH-Gebiete (gemäß Richtlinie 92/43/EWG) werden vom Geltungsbereich nicht berührt. 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 ist gleichzeitig als Naturschutzgebiet (NSG) mit der Gebietsnummer DE 2950-302 gesetzlich geschützt.

Vogelschutzgebiete (EU SPA):

Europäische Vogelschutzgebiete (Special Protection Area "SPA" gemäß Richtlinie 79/409/EWG, EG-Vogelschutz-Richtlinie) werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das nächstgelegene SPA-Gebiet "Unteres Odertal" (Gebietsnummer DE2951-401), das 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 geplanten Nutzungen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ausgeschlossen werden.

Freihaltung von Gewässern und Uferzonen

Nach § 61 Abs. 1 BNatSchG gilt: "Im Außenbereich dürfen an Bundeswasserstraßen und Gewässern erster Ordnung sowie an stehenden Gewässern mit einer Größe von mehr als 1 Hektar im Abstand bis 50 Meter von der Uferlinie keine baulichen Anlagen errichtet oder wesentlich geändert werden."

Berücksichtigung:

Der Flemsdorfer "Haussee" mit einer Flächengröße von ca. 12 bis 13 ha liegt östlich des Plangebietes. Dessen Uferlinie hat eine Entfernung zum Plangebiet von ca. 40 m, wodurch das o. g. Verbot der Errichtung baulicher Anlagen grundsätzlich untersuchungsrelevant ist (ungeachtet der Tatsache, dass sich die Uferlinie in Abhängigkeit der Jahreszeiten und in den zurückliegenden Jahren dynamisch entwickelte). Hierbei ist jedoch die Zweckbestimmung dieses Gesetzestextes zu berücksichtigen. Diese besteht insbesondere darin, "Gewässer und ihre Ufer um der Gewährleistung ihrer ökologischen Funktion willen vor Beeinträchtigungen durch bauliche Anlagen zu schützen."²⁴ Damit steht § 61 BNatSchG "im Zusammenhang mit § 21 Abs. 5 BNatSchG ..., der die Gewässer einschließlich ihrer Randstreifen, Uferzonen und Auen erhalten und in ihrer großräumigen Vernetzungsfunktion entwickelt wissen will ... Indem § 61 BNatSchG die Freihaltung bestimmter Gewässer und ihrer Uferzonen gewährleistet, sichert die Vorschrift Grundbedingungen für eine wirksame Biotopvernetzung ..."²⁵

Deutlich wird aus dieser Kommentierung, dass dieser Gesetzestext an die besondere Situation der Ufergrundstücke bzw. des Uferbereiches anknüpft. Hier soll der Schutz wirksam werden. Der

²⁴ Landmann/Rohmer UmweltR/Gellermann BNatSchG § 61 Rn. 1-3

²⁵ Ebenda

Geltungsbereich der Planung ist jedoch nicht mehr als Bestandteil der Uferzone des Haussees zu bewerten, die in besonderer Weise durch den Verlauf des Johannishofer Weges abgeschlossen wird. Insofern ist der Geltungsbereich nicht mehr als zugehörig zur Uferzone zu bewerten, wodurch das Bauverbot des § 61 BNatSchG nicht mehr greift.

Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG)²⁶

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."

Auf Grund der vorliegenden Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 22. April 2022 sind für das Planverfahren insbesondere die umweltrelevanten Auswirkungen in Form von Geräuschimmissionen zu betrachten.

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung der o. g. Belange des Immissionsschutzes erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung durch eine gesondert durchgeführte schalltechnische Untersuchung²⁷ sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soweit erforderlich.

Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG)²⁸

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.

²⁶ Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 24. Februar 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 58) geändert worden ist

²⁷ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

²⁸ 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

Berücksichtigung:

Die Berücksichtigung erfolgt im Rahmen der Umweltprüfung auf der Grundlage des grünordnerischen Fachgutachtens zum Bebauungsplan sowie durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan soweit erforderlich.

Fachgesetze - Landesrecht Brandenburg

Landschaftsschutzgebiet (LSG)

Im Norden des Plangebietes verläuft die Grenze des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal"²⁹, das den gesamten Ortsteil Flemisdorf umgibt. In der Stellungnahme der zuständigen unteren Naturschutzbehörde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung (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)."³⁰

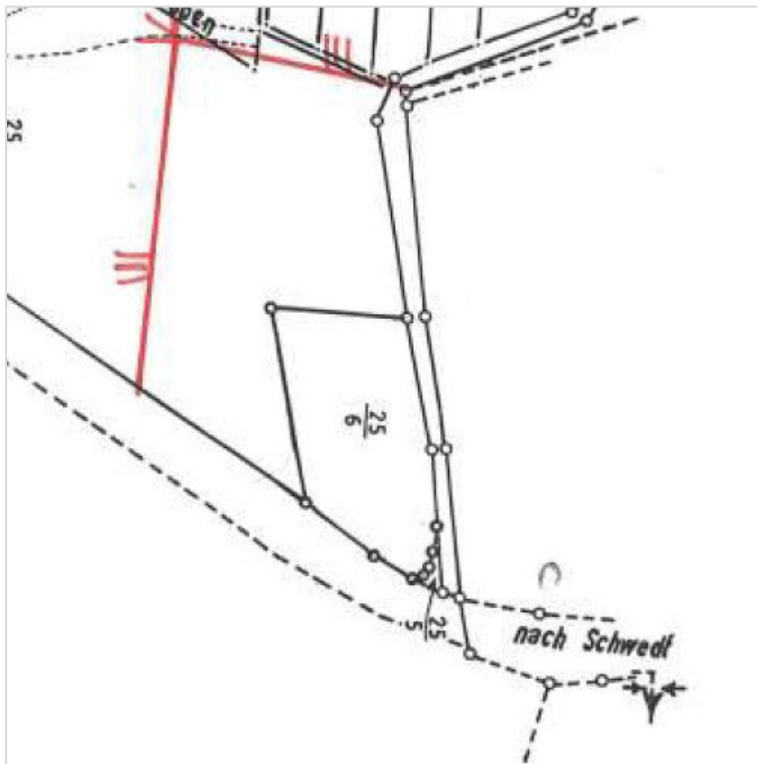


Abb.:
Darstellung des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes (rote Markierung)
Quelle: Anlage zur Stellungnahme der unteren Naturschutzbehörde vom 8. Juni 2022

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); 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.

²⁹ 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)

³⁰ Die benannte Flächengröße verringert sich auf Grund exakter digitaler Bestimmung auf ca. 100 qm.

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."

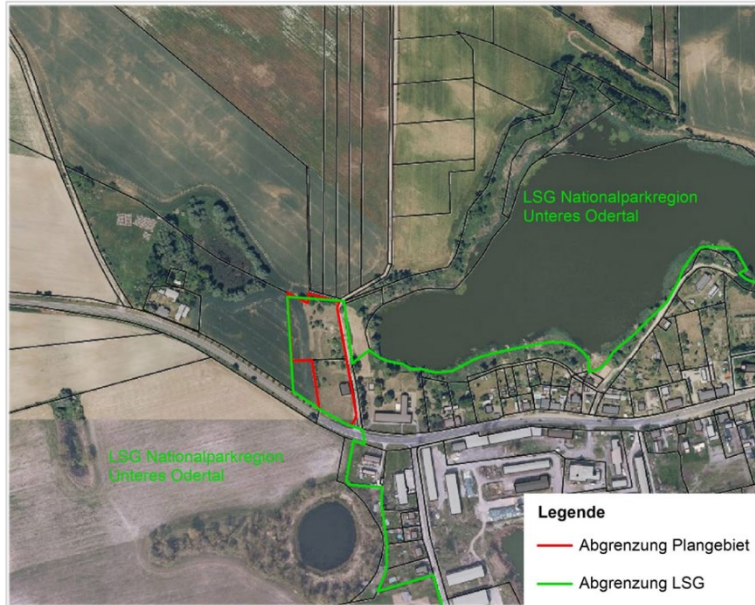


Abb.:
Darstellung des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes und Lage des Plangebietes
Quelle: Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan

Berücksichtigung (Entscheidung)

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 "Vor-anfrage" 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.

Gesetzlich geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine nach § 30 BNatSchG und/oder § 18 BbgNatSchAG³¹ gesetzlich geschützten Biotope.

Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG³²

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).

³¹ 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])

³² 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)

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).

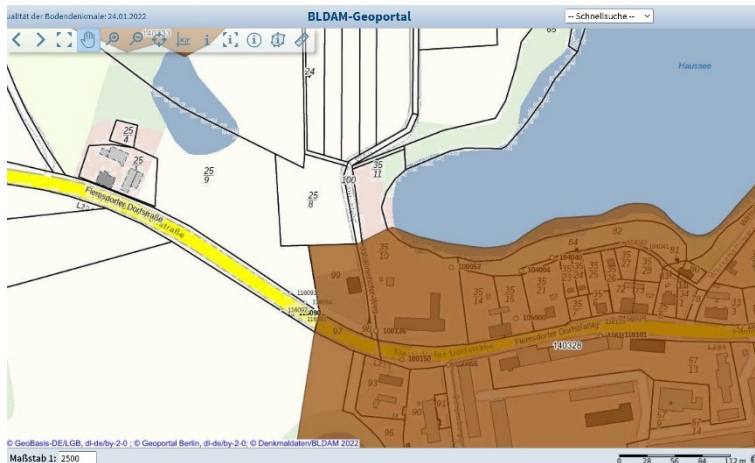


Abb.:
Darstellung der Lage des Bodendenkmals (braune Flächenfüllung)
Quelle: BLDAM-Geoportal, <https://gis-bldam-brandenburg.de/kvwmap/index.php>

Berücksichtigung

Gemäß § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Eine Bebaubarkeit dieses Teils des Geltungsbereiches wird dadurch nicht ausgeschlossen. Erdingriffe im Plangebiet bedürfen jedoch gemäß BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis und anhand der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Vorbereitung der Umsetzung der Planung ein hoher archäologischer Aufwand zu erwarten ist.

Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG)

Mit der Stellungnahme vom 13. Mai 2022 teilte der Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg³³ zur Planung u. a. mit: "Die verkehrliche Erschließung des Vorhabens erfolgt über die Gemeindestraße "Johannishofer Weg" mit der Anbindung an die L 284, Abschnitt 40 bei km 6,620. Straßenrechtlich befindet sich die Anbindung innerorts. Da jedoch unmittelbar nach der Anbindung die Ortslage endet, ist das Anbauverbot von 20 m in der Planung des Bebauungsplanes zu berücksichtigen (entsprechend § 24, Absatz 1, Bbg StrG)"³⁴.

Berücksichtigung

Dieses, aus dem Landesrecht resultierende "Anbauverbot" wirkt sich auf die städtebauliche Bauungskonzeption für das Plangebiet aus und hätte in der Berücksichtigung zur Folge, dass

³³ nachfolgend "LS"

³⁴ "Außerhalb der Ortsdurchfahrten dürfen längs der Landes- und Kreisstraßen 1. Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, 2. bauliche Anlagen jeder Art, die über Zufahrten an Landes- oder Kreisstraßen unmittelbar oder mittelbar angeschlossen werden sollen, nicht errichtet werden. Satz 1 Nr. 1 gilt entsprechend für Aufschüttungen und Abgrabungen größeren Umfangs. ..." (§ 24, Absatz 1, BbgStrG)

u. a. eine erforderliche Lärmschutzanlage erst in einem Abstand von 20 m vom Straßenrand entfernt errichtet werden darf. Dieser Abstand würde sich, den Grundsätzen der Schallausbreitung und des Schallschutzes folgend, nachteilig auf die Wirkung des Lärmschutzes für das Plangebiet auswirken und letztendlich dazu führen, dass auf Grund der größeren Entfernung zur Lärmquelle der adäquate Lärmschutz nur durch eine höhere Lärmschutzanlage erreicht werden könnte. Das würde sich wiederum deutlich nachteiliger auf das Landschafts- und Ortsbild auswirken.

Aus diesen Überlegungen heraus wurden in Vorbereitung der Erarbeitung des Planentwurfs und in Abwägung der Stellungnahme des LS Abstimmungen über ein mögliches Versetzen des Ortsdurchfahrtssteins (OD-Stein) geführt, in deren Ergebnis die Stadt Schwedt/Oder dieses Versetzen beim LS mit Schreiben vom 22.02.2023 beantragte. Diesem Antrag wurde stattgegeben und mit Verfügung des LS vom 26.04.2023 wurde die Ortsdurchfahrt Flemsdorf neu festgesetzt.

Im Ergebnis dessen wurde der OD-Stein versetzt. Damit ist die Voraussetzung gegeben, dass auch das Ortseingangsschild dementsprechend versetzt werden kann, so dass künftig der Geltungsbereich der Planung innerorts liegen wird und der innerörtliche Straßenverkehr die Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h einhalten muss.

Brandenburgische Bauordnung (BbgBO)³⁵

In § 8 BbgBO werden Regelungen zu den nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke und zu Kinderspielplätzen getroffen. Nach § 8 Abs. 1 gilt:

"(1) Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind

1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und
2. zu begrünen oder zu bepflanzen,

soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen."

In § 87 BbgBO wird den Gemeinden ermöglicht, örtliche Bauvorschriften zu erlassen. Nach § 1 Abs. 1 gilt:

"(1) Die Gemeinden können örtliche Bauvorschriften erlassen über

1. besondere Anforderungen an die äußere Gestaltung baulicher Anlagen und anderer Anlagen und Einrichtungen sowie die Notwendigkeit oder das Verbot von Einfriedungen und das Verbot von Schottergärten,
2. besondere Anforderungen an die Art, die Größe, die Gestaltung, die Farbe und den Anbringungsort von Werbeanlagen,
3. den Ausschluss von Werbeanlagen an bestimmten baulichen Anlagen,
4. eine besondere Erlaubnispflicht für Werbeanlagen, die ohne Baugenehmigung errichtet werden dürfen, soweit für diese Werbeanlagen besondere Anforderungen nach Nummer 2 bestehen,
5. die Begrünung baulicher Anlagen.

Die Gemeinde kann die örtlichen Bauvorschriften nach Satz 1 Nummer 1 und 2 erlassen, soweit dies zur Verwirklichung baugestalterischer und städtebaulicher Absichten oder zum Schutz bestimmter Bauten, Straßen, Plätze oder Ortsteile von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung sowie von Baudenkmalern und Naturdenkmälern erforderlich ist."

Berücksichtigung

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse im bisherigen Planungsverlauf ist zu erkennen, dass bei Durchführung der Planung voraussichtlich Eingriffe in unterschiedliche Schutzgüter

³⁵ 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])

abzusehen sind, die nach den geltenden Regelungen des Naturschutzrechtes vermieden, verhindert, verringert oder auszugleichen sind. Die gemäß der o. g. landesrechtlichen Regelung geltende Verpflichtung, die nicht überbauten Grundstücksanteile wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen bieten hierfür eine entsprechende Grundlage, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist. Mit der gegebenen Möglichkeit, örtliche Bauvorschriften zu erlassen, kann baugestalterisch und insbesondere städtebaulich Einfluss auf die Umsetzung der Planung und künftige Vorhaben genommen werden, da nach § 87 Abs. 9 BbgBO diese örtlichen Bauvorschriften auch in einen Bebauungsplan nach § 30 Absatz 1 bis 3 des Baugesetzbuchs als Festsetzungen aufgenommen werden können.

Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG)³⁶

In § 54 BbgWG werden Regelungen zur Bewirtschaftung des Grundwassers getroffen. Nach § 54 Abs. 3 und Abs. 4 gilt u. a.:

"(3) Die Versiegelung des Bodens oder andere Beeinträchtigungen der Versickerung zur Grundwasserneubildung dürfen nur soweit erfolgen, wie dies unvermeidbar ist. ...

(4) Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern. ..."

Berücksichtigung

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse im bisherigen Planungsverlauf ist zu erkennen, dass bei Durchführung der Planung voraussichtlich Eingriffe in unterschiedliche Schutzgüter abzusehen sind, die nach den geltenden Regelungen des Naturschutzrechtes zu vermeiden, zu verhindern, zu verringern oder auszugleichen sind. Die gemäß der o. g. landesrechtlichen Regelung geltende Verpflichtung, die Versiegelung des Bodens auf ein unvermeidbares Maß zu begrenzen sowie Niederschlagswasser grundsätzlich zu versickern, bietet hierfür eine entsprechende Grundlage, die im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen ist.

Siehe hierzu auch Kapitel II.3.4.

II.2.2.2 Fachplanungen

Raumordnung und Landesplanung

Im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung 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

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Schwedt/Oder für den Ortsteil Flemsdorf³⁷ beinhaltet im Geltungsbereich des Bebauungsplans folgende Darstellungen:

³⁶ Brandenburgisches Wassergesetz (BbgWG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 29 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl. I/24, [Nr. 9], S.14)

³⁷ Flächennutzungsplan des Amtes Oder Welse (Rechtsnachfolger Stadt Schwedt/Oder nunmehr für den Ortsteil Flemsdorf), 2. Änderung, Stand: 2015

- Gemischte Bauflächen (M) für den mittleren und südlichen Teilbereich und
- Flächen für Landwirtschaft für den nördlichen Teilbereich (siehe Kapitel I.3.3).

Berücksichtigung

Auf Grund der Untersuchungsergebnisse im bisherigen Planungsverlauf ist zu erkennen, dass die Entwickelbarkeit des Bebauungsplans aus den Darstellungen des FNP nicht sofort vordergründig gegeben ist. Insofern soll der Flächennutzungsplan im sogenannten "Parallelverfahren" nach § 8 Abs. 3 BauGB³⁸ geändert werden.

Da sich dieses Änderungsverfahren inhaltlich u. a. auch an den Planungsintentionen dieses Bebauungsplans orientiert, ist zu erwarten, dass dieser Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, wodurch dem Entwicklungsgebot der Bauleitplanung entsprochen wird.

Landschaftsplan Amt Oder-Welse

Im Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse³⁹ werden nachfolgende Schutzgut bezogene Zielkonzepte entwickelt und dargestellt:

- Ziel von Naturschutz und Landschaftspflege ist die nachhaltige Sicherung aller Naturgüter, die Bestandteile des Wirkungsgefüges Naturhaushalt sind und in ihren landschaftlichen Erscheinungsformen auch das ästhetische Bild der Landschaft mitbestimmen. Nachhaltige Sicherung bedeutet keinen ausschließlich konservierenden Naturschutz, sondern beinhaltet die Verbesserung der Umweltqualität durch die Entwicklung von Natur und Landschaft.
- Ziel ist eine nachhaltige, an der langfristigen Tragfähigkeit des Naturhaushaltes ausgerichtete Entwicklung. Konflikte bei der Nutzung des Raumes und neue Umweltbelastungen sind zu vermeiden bzw. weitestgehend zu minimieren.
- Über den Schutz der vorhandenen Werte und Funktionen hinaus ist durch die Minderung bzw. Beseitigung eingetretener Schäden ein beeinträchtigter Zustand einzelner Naturgüter bzw. des Naturhaushaltes insgesamt nachhaltig zu verbessern.
- Die Naturgüter sind sparsam zu nutzen und nur insoweit in Anspruch zu nehmen, wie ihre Regenerations- und Regulationsfähigkeit langfristig erhalten bleibt.
- Zur Harmonisierung des Übergangs zwischen den Ortschaften und der umgebenden Landschaft ist eine Eingrünung der Ortsränder vorgesehen. Dies ist in den Bereichen der Fall, wo sich Gewerbebauten, landwirtschaftliche Anlagen oder aber auch neue Siedlungsneubauten an den Rändern der Ortschaften befinden.

Berücksichtigung

Mit den geplanten Pflanzmaßnahmen in den äußeren Randbereiches des geplanten allgemeinen Wohngebietes reagiert die Bauleitplanung auf das landschaftsplanerische Ziel der "Eingrünung der Ortsränder".

³⁸ "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

³⁹ Landschaftsplan für das Amt Oder-Welse; Fortschreibung und Digitalisierung des Landschaftsplan, Stand: Februar 2015

Baumschutzsatzung Schwedt/Oder

Nach der Schwedter Baumschutzsatzung⁴⁰ sind innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) und im Geltungsbereich der Bebauungspläne (§ 30 BauGB) alle Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 40 cm sowie Bäume mit einem geringeren Stammumfang geschützt, wenn sie aus landeskulturellen Gründen, einschließlich des Ausgleiches oder Ersatzes nach den §§ 13, 15 oder 16 des Bundesnaturschutzgesetzes oder gemäß § 5 dieser Satzung als Ersatzmaßnahme gepflanzt wurden. Der Stammumfang wird jeweils in 1,30 m Höhe über dem Erdboden gemessen. Ausgenommen davon sind u. a. Obstbäume, Pappeln und Baumweiden.

Berücksichtigung

Einer Berücksichtigung der Baumschutzsatzung in der Umweltprüfung bedarf es in der Form, dass die innerhalb des Geltungsbereiches der Planung bestehenden und nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu ermitteln sind und im Rahmen der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen der Planung darzulegen ist, wie mit diesen Bäumen umzugehen ist.

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 werden

Vorbemerkungen

Die räumliche Ausdehnung des Untersuchungsumfanges der Umweltprüfung wird schutzgutbezogen differenziert vorgenommen. Dies erfolgt jeweils in Abhängigkeit der zu erwartenden Einwirkungsbereiche möglicher Auswirkungen der Planung auf die Schutzgüter. Dabei wurden die Empfehlungen aus der frühzeitigen Behördenbeteiligung berücksichtigt. Grundsätzlich wurde der räumliche Untersuchungsumfang vordergründig auf das Plangebiet beschränkt. Sofern von diesem Grundsatz abgewichen wurde, erfolgt bei der jeweiligen schutzgutbezogenen Betrachtung der entsprechende Hinweis.

Fachgutachten

Zur Ermittlung und Bewertung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen der Planung wurden folgende Fachgutachten erarbeitet:

- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" Schirmer - Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, Berlin, Stand: August 2025
- Faunistische Kartierungen im Bereich eines Plangebietes in Flemsdorf (Uckermark) Dipl.-Biol. Simone Müller, 16230 Chorin, OT Sandkrug, August 2022
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

⁴⁰ Satzung zur Erhaltung, Pflege und zum Schutz von Bäumen in der Stadt Schwedt/Oder (Baumschutzsatzung) vom 1. Januar 2011 (Amtsblatt vom 22.12.2010, Ausgabe 12/2010) zuletzt geändert durch die 1. Änderung vom 16.11.2017 (Amtsblatt vom 23.12.2017, Ausgabe 12/2017), in Kraft getreten am 24.12.2017.

II.3.1.1 Schutzgut Pflanzen

Pflanzen/Potenzielle natürliche Vegetation

Die heutige potenzielle natürliche Vegetation ist der Zustand der Vegetation, wie er zum gegenwärtigen Zeitpunkt aufgrund der aktuellen Standortverhältnisse (Boden, Wasser, Klima u.a.) einschließlich der durch bisherige menschliche Tätigkeiten erfolgten Standorts- und Florenveränderung, insbesondere Veränderungen der Nährstoffsituation, der Wasserverhältnisse, der Bodenstruktur, Einbringung fremder Pflanzenarten, die sich etabliert haben, bei Ausschluss jeglicher menschlicher Einflüsse auf die Vegetation, zu erwarten wäre.

Im Plangebiet würde sich als heutige potenziell natürliche Vegetation ein "Kiefern-Traubeneichenwald" entwickeln, der in Bereichen, in dem das Bodensubstrat etwas lehmiger ist, in einen "Traubeneichen - Hainbuchenwald" übergehen würde.

Pflanzen/Biotope

Der größte Teil der unbebauten Fläche im Plangebiet besteht aus teilweise ruderal beeinflussten Wiesen. Im südlichen Teil befindet sich ein genutztes Bürogebäude mit vorgelagerten Stellplätzen am Johannishofer Weg. An der westlichen Grundstücksgrenze existiert eine kleine einreihige Hecke aus Blutrottem Hartriegel. Der nordwestliche Teil des Plangebietes besteht aus intensiv bewirtschafteter Ackerfläche. Östlich angrenzend befindet sich eine ruderale Wiese, die locker mit meist jüngeren Bäumen (Spitz-Ahorn, Ross-Kastanie, Eiche, Pappel) sowie unterschiedlichen Obstbäumen bestanden ist. An der östlichen Grenze bestehen ein Gebüsch aus Holunder, Forsythie, Weißdorn und Strauchrosen sowie Einzelbäume. Die Baumreihe an der nördlichen Grenze des Plangebietes wird durch Apfelbäume, Baumweiden und Sträucher (Heckenrosen) geprägt.

Bei einer Begehung im August 2022 wurden die in der nachfolgenden Übersicht dargestellten Biotoptypen im Plangebiet und auf den unmittelbar angrenzenden Flächen festgestellt, der Liste der Biotoptypen zugeordnet (Biotopkartierung Brandenburg 2011) und auf der Karte: "Bestand Biotoptypen/Maßnahmen" (Anlage 1 zur Begründung) dargestellt. Die naturschutzfachliche Bewertung der Biotoptypen erfolgt auf der Grundlage der im Gelände abgegrenzten Biotope. Zur Bewertung werden folgende Kriterien herangezogen:

- Natürlichkeit/Naturnähe,
- Gefährdung/Seltenheit des Biototyps,
- Intaktheit/Vollkommenheit,
- Ersetzbarkeit/Wiederherstellbarkeit.

Für jedes Kriterium wird eine fünfstufige Werteskala definiert. Bei der Gesamtbewertung eines Biotops werden die jeweils wertbestimmenden Kriterien gleich gewichtet. Der jeweils höchste Wert eines Kriteriums bestimmt anschließend die Gesamteinstufung des Biotops in die entsprechende Bedeutungsklasse (Schwellenwertverfahren).

Mit Ausnahme der flächigen Laubgebüsche und des Baumbestands hat das Plangebiet mit seinen artenarmen, ruderal beeinflussten Wiesen eine insgesamt nur geringe bis mittlere Bedeutung für den Biotop- und Artenschutz. Der wertgebende Baumbestand an der nördlichen Plangebietsgrenze soll durch Festsetzung einer Pflanzbindung geschützt und erhalten werden.

Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Fläche im Geltungsbereich (qm)	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG (§ 30)
02103*	eutropher bis polytropher (nährstoffreicher) See	-	hoch	nicht gefährdet
032001	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (<10 % Gehölzbedeckung)	141	Gering-mittel	nicht gefährdet
05113	Ruderales Wiese	6.932	Gering-mittel	nicht gefährdet
071501	Laubgebüsch frischer Standorte	186	mittel	nicht gefährdet
071531	Baumgruppe, einheimische Arten	187	hoch	nicht gefährdet
09130	Intensivacker	2.197	gering	nicht gefährdet
12311	Industrie-, Gewerbe-, Handels- und Dienstleistungsflächen (in Betrieb); mit hohem Grünflächenanteil	197	sehr gering	nicht gefährdet
12612*	StraÙe mit Asphalt- oder Betondecke	16	fehlend	nicht gefährdet
12653	teilversiegelter Weg (incl. Pflaster)	178	sehr gering	nicht gefährdet

*Lage außerhalb Plangebiet

Einzelbäume

Innerhalb des Geltungsbereiches existieren 40 Bäume, von denen 14 Bäume nach Schwedter Baumschutzsatzung geschützt sind. Eine Beeinträchtigung von außerhalb des Geltungsbereichs stehenden Bäumen durch die Planung kann ausgeschlossen werden. Für die Baumgruppe an der nördlichen Plangebietsgrenze ist die Festsetzung einer privaten Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erhaltungsfläche" geplant.

Biotopverbund

Innerhalb des Plangebietes ist der an der nördlichen Plangebietsgrenze vorhandene Gehölzstreifen für den lokalen Biotopverbund von Bedeutung. Dieser verbindet den Uferbereich des Haussees mit dem durch Gehölze beschatteten Soll⁴¹ nordwestlich des Plangebietes. Der Gehölzstreifen soll daher als Fläche mit einer allgemeinen Bindung zur Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Bebauungsplan (Erhaltungsfläche) dauerhaft gesichert werden.

II.3.1.2 Schutzgut Tiere

Geltungsbereich

Im Rahmen einer Relevanzprüfung wurden die europarechtlich geschützten Arten "herausgefiltert" (Abschichtung), für die eine verbotstatbeständige Betroffenheit durch die Planung mit hinreichender Sicherheit ausgeschlossen werden kann (Relevanzschwelle) und die daher einer artenschutzrechtlichen Prüfung nicht mehr unterzogen werden müssen.

Dies sind Arten,

- die im Land Brandenburg gemäß Roter Liste ausgestorben oder verschollen sind,
- die nachgewiesenermaßen im Naturraum nicht vorkommen,
- deren Lebensräume/Standorte im Wirkraum des Vorhabens nicht vorkommen (z. B. Hochmoore, Gewässer, Trockenrasen) und
- deren Wirkungsempfindlichkeit so gering ist, dass sich relevante Beeinträchtigungen/Gefährdungen mit hinreichender Sicherheit ausschließen lassen.

⁴¹ Ein Soll ist ein in der Landschaft vorkommendes, meist rundes Kleingewässer, das durch das Vernässen von eiszeitlichen Toteislöchern entstanden ist. Es zählt zu den Stillgewässern und besitzt für gewöhnlich keinen oberflächlichen Zu- und Abfluss. Zwischenzeitliches Trockenfallen, vor allem in den Sommermonaten, ist für viele Sölle typisch. [Quelle: [https://de.wikipedia.org/wiki/Soll_\(Gewässer\)](https://de.wikipedia.org/wiki/Soll_(Gewässer))]

Für zahlreiche Arten konnten bereits ohne eine vertiefende Darstellung Verbotstatbestände des § 44 Abs. 1 i. V. m. Abs. 5 BNatSchG ausgeschlossen werden, da diese im Wirkungsbereich des Planvorhabens keine Vorkommen besitzen bzw. deren Auftreten im Untersuchungsgebiet keine verbotstatbeständige Betroffenheit auslöst. Das Vorkommen folgender europarechtlich geschützter Arten/Artengruppen wird im Plangebiet ausgeschlossen:

- alle Landsäuger (ausgenommen Fledermäuse) und im Wasser lebende Säugetiere (z. B. Biber, Fischotter mangels geeigneter Lebensräume),
- alle Libellen (mangels Gewässer in ausreichender Gewässergüte und Ausprägung),
- alle gewässerbewohnenden Käfer (mangels geeigneter Gewässer),
- alle Schmetterlingsarten (mangels vorhandener Wirtspflanzen),
- alle Fischarten (in Brandenburg kommen keine Fischarten nach Anhang IV vor),
- alle Weichtiere (mangels Gewässer innerhalb des geplanten Baugebietes).

Eine weitere Betrachtung dieser Tiergruppen im Rahmen der artenschutzrechtlichen Prüfung erfolgte aus diesem Grund nicht.

Als für das Plangebiet relevante Artengruppen verbleiben Fledermäuse, Amphibien, Reptilien, xylobionte (holzbewohnende) Käfer und Vögel, wobei sich die artenschutzrechtliche Prüfung auf den Geltungsbereich beschränkt.

Fledermäuse

Die in Deutschland vorkommenden Fledermausarten sind sämtlich Arten des Anhangs IV der FFH-RL. Im Zuge der Prüfung der artenschutzrechtlichen Betroffenheit wurden zunächst alle Arten ausgeschlossen, deren Verbreitungsgebiet sich deutlich außerhalb des Plangebietes befindet. Berücksichtigt wurden in der Kartierung nur Baumfledermäuse.

Altbäume mit Baumhöhlen sowie Einflugmöglichkeiten und Verstecke am Bürogebäude im Süden des Plangebietes konnten nicht festgestellt werden. Vorkommen von Sommer- und Winterquartieren können daher innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Die baumbestandene Wiese und die Gehölzstrukturen im Norden des Plangebietes sind jedoch als Jagdgebiet für die am Ortsrand von Flemisdorf vorkommenden Arten von Bedeutung.

Amphibien

Im Rahmen der Biotopkartierung im Plangebiet und der faunistischen Kartierung wurden keine Hinweise auf ein Amphibienvorkommen (Landlebensräume) gefunden. Für das nordwestlich gelegene Soll liegen Nachweise für Wasserfrösche, Rotbauchunke und Erdkröte vor.

Reptilien

Innerhalb des Plangebietes wurde eine kleine Zauneidechsenpopulation nachgewiesen. Es konnten sowohl adulte (erwachsene geschlechtsreife) Tiere als auch Jungtiere gesichtet werden. Außerhalb des Plangebietes, im Uferbereich des Haussees, konnten eine Blindschleiche und eine Ringelnatter beobachtet werden.

Käfer des Anhangs IV der FFH-RL

Wegen fehlender Strukturen kann das Vorkommen gewässerbewohnender Käferarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie innerhalb des Plangebietes ausgeschlossen werden. Somit verbleiben potenzielle Vorkommen der holzbewohnenden Arten Eremit und Heldbock, als in Brandenburg vorkommende holzbewohnende Arten des Anhangs IV der FFH-RL.

Der Heldbock bevorzugt sonnenexponierte, kränkelnde oder absterbende alte Stieleichen, seltener Traubeneichen, Buchen oder Ulmen. Die Käfer ernähren sich vom Saftfluss verletzter Eichen. Die Larven ernähren sich von den Assimilaten, Vitaminen und Mineralstoffen im Saftfluss des Baumes. Dementsprechend werden vollständig tote Bäume gemieden. Der natürliche Lebensraum des Heldbocks sind locker gegliederte, lichte Wälder mit hohem Eichenanteil (geringe Baumdichte). Ungestörte Hartholzauenwalder aus Eichen, Ulmen und Eschen entlang groÙer Flüsse bieten diese Bedingungen, da die natürliche Storungsdynamik durch Hochwässer eine lockere Bestandsgliederung hervorbringt. Vom Menschen gepflanzte Alleen und Solitarbaume, angelegte Parke, Tiergärten und Hutewalder stellen wertvolle Ersatzlebensräume dar.

Die Altbäume (Obstbäume, Weiden) an der nördlichen Grenze des Plangebietes sind mehr oder weniger vital und weisen keine Spuren von groÙeren Schadstellen auf, die einen Hinweis auf Mulmkorper innerhalb der Bäume darstellen können. Für diese Baumgruppe soll im Bebauungsplan eine Pflanzbindung durch Planzeichen festgesetzt werden.

Vögel (Brutvögel)

Innerhalb des Plangebietes wurden 7 Brutvogelarten mit insgesamt 8 Revieren nachgewiesen. Zwei Arten (Dorngrasmücke, Girlitz) stehen auf der Vorwarnliste der Roten Liste Brandenburg, eine Art (Bluthänfling) ist nach Roter Liste als gefährdet eingestuft. Alle europäischen Vogelarten sind nach § 7 BNatSchG besonders geschützt.

In der nahen Umgebung des Plangebietes, insbesondere im Gehölzbestand am Uferbereich des Haussees und des nordwestlich des Plangebiets gelegenen Solls wurden im Rahmen der faunistischen Kartierung Vorkommen von insgesamt weiteren 16 Vogelarten festgestellt.

Bewertung

Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit offenen Grasfluren mit Einzelbäumen, Hecken und Gebüschen 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 Buschbrutern geeignete Brutmöglichkeiten.

Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes können insgesamt 7 Vogelarten von der Planung betroffen sein. Diese sind grundsätzlich als mobile Arten einzuschätzen, für die innerhalb des Plangebietes durch eine Randbepflanzung mit freiwachsenden Hecken geeignete Ausweichlebensraume geschaffen werden können.

Für die durch die Planung in Anspruch genommene Habitatfläche der Zauneidechse ist eine Kompensation nach § 15 Abs. 2 BNatSchG (Eingriffsregelung) obligatorisch. Der Ausgleich soll durch die Wiederherstellung oder Neuschaffung von Flächen im räumlichen Zusammenhang mit den ursprünglichen Lebensräumen erreicht werden, z.B. durch die Anlage von strukturreichen Säumen entlang der geplanten begrünten Lärmschutzanlage und der privaten Grünflächen mit Pflanzbindung sowie der geplanten Heckenpflanzung (Fläche mit Pflanzgebot im WA).

Mit Umsetzung der Festsetzungen des Bebauungsplans (Rodungs- und BaumaÙnahmen) können durch die Beschränkung notwendiger Baumfällungen sowie der erforderlichen Beseitigung von Vegetationsbeständen auf Zeiten auÙerhalb der Brutperiode, d. h. nur in der Zeit von Anfang Oktober bis Ende Februar, geeignete VermeidungsmaÙnahmen im Sinne des besonderen Artenschutzes gefunden werden.

Schutzgutbewertung

Funktionen (lt. HVE) ⁴²	Bewertung
Arten- und Lebensraumfunktion/ Habitatfunktion	mittel, in flächigen Laubgebüsch und Altbaumbeständen mit Vorkommen störungsunempfindlicher Vogelarten der Parks und Siedlungsbereiche räumliche Vernetzung mit ähnlichen Biotopen im näheren Umfeld
Spezielle Lebensraumfunktion	potenziell Vorkommen dauerhaft geschützter Lebensstätten (Baumhöhlen) im Altbaumbestand im Norden

Naturschutzgebiete sowie geschützte Biotop und Alleen sind von der Planung nicht betroffen. Zur planbedingten Betroffenheit des LSG "Naturparkregion Unteres Odertal" - siehe Kapitel II.2.2.1.

II.3.1.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Fläche

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ~ 1 ha, die zum Beginn der Planung im südlichen Teilbereich durch ein Gebäude und Stellplätze mit einer Flächengröße von ca. 375 qm gewerblich genutzt ist. Den restlichen Teil des Geltungsbereiches charakterisieren eine unbebaute ruderal, mit Laub- und Obstbäumen bestandene Wiese mit einer Flächengröße von ca. 7.446 qm (im Bereich der östlichen Geltungsbereichsgrenze, nicht eindeutig quantifizierbar, auch mit Bau-schutt überlagert), eine Ackerfläche mit einer Flächengröße von ca. 2.197 qm sowie eine öffentliche Straßenverkehrsfläche mit einer Flächengröße von ca. 16 qm.

Bodenbelastungen

Anhaltspunkte und Informationen, die darauf hinweisen, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, liegen nicht vor.

Geologie und Boden

Geologisch gehört das Untersuchungsgebiet zum Jungmoränenland der norddeutschen Tiefebene, einer Landschaft, die besonders markant durch den letzten Gletschervorstoß während der Weichseleiszeit geprägt wurde. Die Weichseleiszeit verzeichnete verschiedene Rückzugs- und Zerfallsstadien beim Abtauen des Eispanzers in der nachglazialen Erwärmungsphase (Warmzeit). Das Plangebiet liegt im Bereich des sogenannten Pommerschen Stadiums und ist geprägt durch Grundmoränenbildungen (Geschiebemergel, -lehm, Schluff, sandig bis stark sandig, schwach kiesig bis kiesig, mit Steinen) aus periglaziären bis fluviatilen Ablagerungen.

Das Plangebiet befindet sich in einer Höhe zwischen ~ 43 m und ~ 45 m NHN⁴³. Das Relief ist flach und fällt nach Norden leicht ab.

Die Böden im Plangebiet sind überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden und verbreitet Braunerden, z.T. lessiviert⁴⁴ aus Sand über Lehm. Sie gehören zu den leistungsfähigen land- und forstwirtschaftlichen Böden in Brandenburg.

Gemäß der geologischen Übersichtskarte (BÜK 300)⁴⁵ des Landes Brandenburg ist im Plangebiet

⁴² Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE), Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt- und Verbraucherschutz des Landes Brandenburg (MLUV), Potsdam, 2009

⁴³ Das Normalhöhennull (NHN) ist die Bezeichnung der Bezugsfläche für die Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel in Deutschland. Es ist seit 1993 der Nachfolger des 1879 eingeführten Normalnull (NN). Quelle: WIKIPEDIA

⁴⁴ Böden mit Tonverlagerung, Lexikon der Geowissenschaften, <https://www.spektrum.de/lexikon/geowissenschaften/lessivierte-boeden/9510>

⁴⁵ Bodenübersichtskarte (BÜK300), unter <http://www.geo.brandenburg.de/lbgr/bergbau>

der Bodentyp 67 anzutreffen, der charakterisiert ist durch überwiegend Parabraunerden und Braunerden aus Lehmsand über Lehm.

Details hierzu - siehe Geoportal LBGR Brandenburg, Boden Grundkarten.
<https://geo.brandenburg.de/?page=Boden-Grundkarten>

Überbauung/Versiegelung

Vorbelastungen des Bodens im Plangebiet bestehen durch die gewerbliche Nutzung auf dem Flurstück 99, Flur 5.

Lagerstätten

Anhaltspunkte und Informationen, die darauf hinweisen, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, unter denen der Bergbau umgeht oder die für den Abbau von Mineralien bestimmt sind, liegen nicht vor.

Bodendenkmal

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist ein Bodendenkmal bekannt, das nach § 3 Abs. 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).

Siehe hierzu Kapitel II.2.2.1

Bewertung

Der Boden trägt als ein Element des Naturhaushaltes entscheidend zu dessen Stabilität und Funktionsfähigkeit bei. Im Hinblick auf § 2 Abs. 2 BBodSchG erfolgt eine Bewertung der natürlichen Bodenfunktionen. Wichtiger Indikator für die Bewertung des Schutzgutes Boden ist der Natürlichkeitsgrad. Mit diesem wird insbesondere die Funktionsfähigkeit des Bodens (Wuchsstandort, Lebensraum, Filterfunktion, Wasserhaltung und -ableitung) charakterisiert. Ausschlaggebend für die Funktionsfähigkeit sind:

- die Überprägung des natürlichen Bodenprofils durch intensive oder extensive Bewirtschaftung,
- eine Kontamination des Bodens mit Schadstoffen und
- der Versiegelungsgrad der Flächen.

Der Boden im Plangebiet weist eine allgemeine Funktionsausprägung auf und ist mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung im südlichen Teil des Plangebietes nur in geringem Maße durch menschliche Beeinflussung überprägt. Die vorhandenen Bodenarten (lehmmige Bildungen) sind keine Sonderbodenformen, die aus der Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege besonders bedeutsam sind. Gemäß Karte 1 "Boden" des Landschaftsplans für das Amt Oder-Welse besteht im Plangebiet keine Erosionsgefährdung. Auf den vollflächig überbauten Gebäude- und teilweise überbauten Verkehrsflächen sind die Bodenfunktionen nicht mehr vorhanden bzw. stark eingeschränkt.

Aufgrund der Lage innerhalb eines bekannten Bodendenkmals sind bei allen Erdarbeiten die besonderen Anforderungen des Bodendenkmalschutzes zu beachten. Funktionen als Lagerstättenressource sind nicht betroffen.

Schutzgutbewertung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Puffer- und Filterfunktion	geringes Filtervermögen und hohe Pufferfunktion durch hohen Lehm- und geringen Sandanteil, Funktionsfähigkeit nur im Bereich bebauter und versiegelter Flächen eingeschränkt

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Infiltrationsfunktion	geringe Infiltration von Niederschlagswasser wegen hohem Lehmanteil im Boden, (die Versickerungsrate ist nicht mit der Grundwasserneubildungsrate gleich zu setzen, da diese zusätzlich noch vom Flurabstand und der Vegetationsschicht abhängig ist), auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Erosions-/Bodenschutzfunktion	Erosionswiderstand gegenüber Wasser aufgrund des Reliefs und Vegetationsbedeckung gegeben, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Lebensraumfunktion	Lebensraumeignung durch wenig gestörtes Bodenprofil insgesamt hoch, auf versiegelten Flächen nicht relevant
Biotische Ertragsfunktion	mittlere natürliche Ertragsfähigkeit durch Bodenbasis mit mittlerer Nährstoffbasis, auf versiegelten Flächen nicht vorhanden
Funktion als Lagerstättenressource	nicht relevant
Dokumentationsfunktion als Archiv für Natur- und Kulturgeschichte	Lage innerhalb eines bekannten Bodendenkmals (Siedlung Flemsdorf Nr. 140328)

II.3.1.4 Schutzgut Wasser

Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Östlich des Johannishofer Weges, in einer Entfernung von ca. 40 m, liegt der ca. 12 ha bis 13 ha große Flemsdorfer Haussee, ein Angelgewässer mit Badestelle.

Ein weiteres Kleingewässer (Soll) mit dichtem Gehölzgürtel befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m nordwestlich des Plangebietes. Hier bestehen Vorbelastungen durch Nährstoffeinträge aus der angrenzenden landwirtschaftlichen Nutzung und die damit einhergehende Eutrophierung und Verschlammung des Gewässers.

Grundwasser

Für den oberen Grundwasserleiter wird eine Grundwasserhöhe von 37,0 m über NHN angegeben. Der Flurabstand liegt zwischen 5 bis 10 m unter Geländeoberkante (GOK). Aufgrund des Flurabstands und der lehmigen Böden ist der erste Grundwasserleiter gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt.

Der Geschütztheitsgrad des Grundwassers ist in der Karte 4 des Landschaftsplans des Amtes Oder-Welse aufgrund des Grundwasserflurabstandes und anstehender Böden als "mittel" angegeben. Das bedeutet, dass die Verweildauer des Sickerwassers in der Grundwasserüberdeckung im Bereich zwischen 3 und 10 Jahren liegt.

Das Plangebiet liegt außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten.

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.

Schutzgutbewertung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Grundwasserschutzfunktion	mittel wegen Flurabstand und Bodenbeschaffenheit
Grundwasserneubildungsfunktion	im Gebiet insgesamt gering, wegen des relativ geringen Jahresniederschlags (ca. 551 mm/a) im langjährigen Mittel und des mittleren Grundwasserflurabstands (5 bis 10 m) und des insgesamt geringen Versiegelungsgrades
Oberflächenwasserschutzfunktion	nicht betroffen
Abflussregulations- und Retentionsfunktion	Vegetation reduziert und verzögert Abfluss von Niederschlagswasser, insgesamt gering, wegen der Relief- und Bodenverhältnisse auf den versiegelten Flächen ist diese Funktionsfähigkeit aufgehoben,
Trinkwasserschutzfunktion	Lage außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten/nicht relevant

II.3.1.5 Schutzgüter Luft/Klima

Luft/Luftqualität

Das Plangebiet liegt angrenzend an einen Siedlungsbereich mit hohem Durchgrünungsgrad und geringer lufthygienischer Belastung. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans und auf angrenzenden Flächen befinden sich keine nach BImSchG genehmigungsbedürftigen Anlagen.

Östlich angrenzend an den Schöneberger Damm (Entfernung zwischen Geltungsbereichsgrenze der Planung und Grundstücksgrenze des Betriebes minimal ca. 100 m) erstreckt sich das Betriebsgrundstück der Schramm GbR (Dorfstraße 20), die auf dem Grundstück Tierhaltung betreibt. Anhaltspunkte dafür, dass durch diesen landwirtschaftlichen Betrieb die Luftqualität erheblich nachteilig beeinflusst wird, liegen nicht vor. Auch wurden seitens des zuständigen Landesamtes für Umwelt im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung hierzu keine Angaben gemacht.

Durch die Verkehrsemissionen der südlich angrenzenden L 284 muss unmittelbar angrenzend an die Flemsdorfer Dorfstraße mit gering erhöhter lufthygienischer Vorbelastung durch den Straßenverkehr gerechnet werden.

Klima

Der Gesamtplanungsraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klima- ausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind relativ kalte Winter und trockene, heiÙe Sommer. Gemäß Landschaftsplan des Amtes Oder-Welse (Karte 05 "Klima") weist das Plangebiet am Ortsrand von Flemsdorf keine klimatische Vorbelastung auf. Vegetationsbedeckung und Gehölzbestand im Plangebiet weisen ausgleichende klimatische Funktionen auf. Die westlich angrenzenden offenen Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen der Frischluftproduktion. Die durchschnittliche Niederschlagsmenge beträgt ca. 540 bis 560 mm/Jahr. Das Januarmittel der Temperatur liegt bei -1°C, das Julimittel bei 19°C. Die durchschnittliche Dauer der frostfreien Periode beträgt 180 Tage. Es wehen überwiegend westliche Winde.

Bewertung

Aufgrund der Lage am durchgrüneten Ortsrand von Flemsdorf und am benachbarten Haussee ist im Plangebiet ein gegenüber Freilandverhältnissen nicht verändertes Klima anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereichs besitzen die flächigen LaubgebüÙche, Hecken und Einzelbäume sowie der Gehölzbestand mit Altbäumen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Klimaausgleichsfunktion. Zusätzliche positive Wirkungen ergeben sich aus der Bedeutung von Gehölzen für den Abbau des Kohlendioxidgehaltes in der Atmosphäre. Nur im Holz kann langfristig

Kohlenstoff gespeichert werden. Die westlich angrenzenden offenen Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen der Frischluftproduktion. Für das Untersuchungsgebiet ist aufgrund der Lage unmittelbar angrenzend an die Flemsdorfer Dorfstraße von einer geringen Vorbelastung mit Luftschadstoffen durch den Straßenverkehr auszugehen. Daher ist insgesamt von einer geringen Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft gegenüber zusätzlichen Luftschadstoffimmissionen auszugehen.

Schutzgutbewertung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Bioklimatische Ausgleichsfunktion	Sehr geringe Vorbelastung durch bestehende Bebauung und Versiegelung (Versiegelungsgrad < 5 Prozent). Keine Veränderungen gegenüber Freilandverhältnissen. Die vorhandenen flächige Gehölze und der Baumbestand weisen klimatisch ausgleichender Wirkungen auf. Diese Flächen sollen vorrangig erhalten werden.
Immissionsschutz- und Luftregenerationsfunktion	Zusammenhängende Gehölzstrukturen im Norden des Plangebiet mit Bedeutung für die Luftregenerationsfunktion, insgesamt geringe lufthygienische Belastungen in der Form staub- und gasförmiger Immissionen durch Straßenverkehr.

II.3.1.6 Schutzgut Landschaft

Im Rahmen der Betrachtung des Schutzgutes wird in erster Linie das Ortsbild analysiert, wobei die verschiedenen Flächennutzungen und Raumstrukturen auf ihre Eignung für die landschaftsgebundene Erholung (v. a. Wandern, Spaziergehen, Radfahren) überprüft werden. Als Kriterien dienen hier die Begriffe "Vielfalt, Eigenart und Schönheit" (vgl. § 1 Abs. 4 BNatSchG).

Das Ortsbild am stark durchgrünten nördlichen Siedlungsrand von Flemsdorf wird im Bereich des Plangebietes durch den östlich gelegenen Haussee und die an die Dorfstraße angrenzenden Seniorenwohnanlage mit ihren Außenanlagen geprägt. Das Siedlungsgebiet weist keine Beeinträchtigungen und Gefährdungen auf (Landschaftsplan des Amtes Oder-Welse, Karte 07 "Landschaftsbild"). Im Plangebiet ist insbesondere der Gehölzbestand an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze von Bedeutung. Mit Ausnahme einer kleinen Hecke an der westlichen Grenze besteht keine vollständige Eingrünung des Ortsrands.

Eine Erholungseignung und -nutzung der Fläche war vor Ort nicht feststellbar.

Bewertung

Das Landschaftsbild wird durch seine Eigenart, Vielfalt und Schönheit definiert und ist somit ein wesentliches Kriterium zur Eignung von Landschaften für die Erholung und das Landschaftsempfinden des Menschen.

Naturraumtypische Landschaftselemente, traditionelle Nutzungs- und Siedlungsformen, historische Kulturlandschaftselemente füllen die Begriffe Eigenart, Vielfalt und Schönheit aus. Störungen des Landschaftsbildes werden in erster Linie durch intensive und landschaftsverbrauchende Nutzungen und regional-untypische Siedlungsstrukturen verursacht. Eine große Bedeutung kommt in diesem Zusammenhang der Nah- und Fernwirkung des Landschaftsbildes zu. Die Nahwirkung wird in erster Linie durch das unmittelbare Erleben und Empfinden einer Landschaft oder eines Landschaftsteils charakterisiert. Die Fernwirkung wird durch das Betrachten von einem externen Punkt bestimmt, wobei die morphologischen Gegebenheiten eine wesentliche Rolle spielen. Darüber hinaus können aber auch positive, "im Vordergrund liegende" Landschaftselemente negative Landschaftsveränderungen mehr oder weniger kaschieren.

Unter Berücksichtigung dieser Kriterien ist die Landschaft im südlichen Teil 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 Flemisdorfer Haussee hinweg Richtung Osten. Auf Grund der Eigentumssituation (Privatgrundstück) und der teilweise bestehenden Grundstückseinfriedung hat die Fläche für die Erholungsnutzung keine Bedeutung.

Schutzgutbewertung

Funktionen (lt. HVE)	Bewertung
Naturerfahrungs- und Erlebnisfunktion/naturbezogene Erholungsfunktion	Erlebbarkeit des Landschaftsraumes durch Bebauung und Lage im Siedlungsbereich eingeschränkt, Erholungsfunktion nicht vorhanden (nicht zugängliches Privatgrundstück)
Dokumentations- und Informationsfunktion	keine historischen Kulturlandschaftselemente betroffen

II.3.1.7 Biologische Vielfalt

Die biologische Vielfalt stellt sich vor allem als ein Bewertungskriterium für die Auswirkungen auf Flora und Fauna dar. Zu berücksichtigen ist, dass die in Nr. 7 Buchst. a BauGB bezeichneten Faktoren des Naturhaushalts diejenigen Belange von Natur und Landschaft berücksichtigen, die im Rahmen der Bauleitplanung relevant sein können, so dass sich die "biologische Vielfalt" eher als Kriterium für die Bewertung der Auswirkungen auf Flora und Fauna darstellt. Insofern stellen sich die Auswirkungen auf die biologische Vielfalt nicht als eigenständiger Belang neben den Faktoren des Naturhaushalts dar, sondern als Prüfungsmaßstab. Dabei ist allerdings zu berücksichtigen, dass mit Rücksicht auf die Bedeutung für die Bauleitplanung neben den hergebrachten, im Rahmen der Eingriffsregelung praktizierten Bewertungsmethoden keine eigenständigen Bewertungsmethoden für die Bauleitplanung existieren, um auch die biologische Vielfalt zu erfassen. Dieser Aspekt gewinnt an Bedeutung, weil sich nach § 2 Abs. 4 Satz 3 BauGB die Umweltprüfung auf das zu beziehen hat, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode sowie nach Inhalten und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann; eine eigenständige Bedeutung neben den Bewertungskriterien, die in Bezug auf den Naturhaushalt und seine Faktoren vorhanden sind, ist daher unter dem Gesichtspunkt "biologische Vielfalt" zweifelhaft. Insofern können aber die Vorschriften über den Artenschutz nach den §§ 37 ff. BNatSchG, die die Anforderungen an den Artenschutz näher bestimmen, auch für die Bauleitplanung von Bedeutung sein.⁴⁶

Dieser Kommentierung wird grundsätzlich gefolgt, so dass der "biologischen Vielfalt" kein eigenständiger Belang im Rahmen der Umweltprüfung eingeräumt wird.

II.3.1.8 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Den Grundsätzen des BImSchG Rechnung tragend (Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen und Vorbeugen vor deren Entstehung) ist es im Rahmen der Schutzgutbetrachtung erforderlich, den Untersuchungsbereich auf relevante Nutzungen in der Umgebung des Plangebietes auszudehnen, die erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die geplanten Nutzungen innerhalb des Plangebietes verursachen könnten. Die Bestandsaufnahme der einschlägigen Aspekte des derzeitigen Umweltzustandes berücksichtigt dabei auch die Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 14. April 2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung.

⁴⁶ EZBK/Söfker/Runkel BauGB § 1 Rn. 144d

Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes Geräuscheinwirkungen durch Straßenverkehr

(mit Auszügen aus der Stellungnahme des LfU vom 14. April 2022 und aus der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan⁴⁷)

Mit der Festsetzung der Art der baulichen Nutzung als allgemeines Wohngebiet sind Erwartungen zum Schutzanspruch verbunden. In den nachfolgenden Genehmigungsverfahren (z.B. für technische Anlagen und landwirtschaftliche Anlagen) ergeben sich hieraus die Anforderungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche und Gerüche auf Grundlage der TA Lärm⁴⁸ und der TA Luft⁴⁹.

Geräuscheinwirkungen

"Der Geltungsbereich ist geprägt durch das Verkehrsaufkommen auf der L 284. Der Verkehrsstärkenkarte des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg aus dem Jahr 2015 ist eine tägliche Verkehrsstärke von 6.294 Kfz, davon 125 Kfz Schwerverkehr, zu entnehmen. Es ist davon auszugehen, dass in einer Entfernung von bis ca. 50 m zur L 284 den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes nicht entsprochen werden kann. Nach Abschätzung des LfU können sich in diesem Bereich von bis zu 50 m Anforderungen an das Bauschalldämmmaß der Gebäude, insbesondere für den Schutz im Nachtzeitraum, für Räume ergeben, deren Fenster zur Straße ausgerichtet sind."⁵⁰

Ergebnis der schalltechnischen Untersuchung

Zur Beurteilung der Geräuschesituation im Geltungsbereich der Planung und in dessen Umgebung wurde im Rahmen der Entwurfserarbeitung eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Gegenstand dieser schalltechnischen Untersuchung war es, die zu erwartenden Geräuschbelastungen im Rahmen der Umweltprüfung der Planung zu ermitteln, zu bewerten und Maßnahmen vorzuschlagen, die dazu dienen, Menschen im Geltungsbereich der Planung vor schädlichen Geräuscheinwirkungen (sofern diese zu befürchten sind) zu schützen. Die Ergebnisse der ermittelten Geräuschimmissionen werden nach dem geltenden Regelwerk (DIN 18005) beurteilt. Darüber hinaus erfolgt eine Ermittlung der Außenlärmpegel nach der DIN 4109⁵¹ zur Bestimmung der notwendigen Schalldämmung der Außenbauteile und es werden Empfehlungen zur textlichen Festsetzung im Bebauungsplan gegeben.

Immissionsorte:

"Zur Untersuchung der zu erwartenden Immissionen im Plangebiet wurden fiktive Immissionsorte 1 bis 14 in einem Abstand von 3 m zur Plangebietsgrenze angesetzt. Die schalltechnischen Untersuchungen erfolgen an den Immissionsorten jeweils in "Stockwerkshöhe, wobei je Baufeld von drei Stockwerken (EG bis 2.OG) ausgegangen wurde. Das Erdgeschoss wird in 2,4 m Höhe angesetzt und als generelle Stockwerkshöhe werden 2,8 m angenommen" (Auszug aus der schalltechnischen Untersuchung). Sämtliche Immissionsorte wurden entsprechend dem Planungsziel des Bebauungsplans mit der Schutzwürdigkeit eines allgemeinen Wohngebiets bewertet.

⁴⁷ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025

⁴⁸ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BAnz AT 08.06.2017 B5)

⁴⁹ Neufassung der Ersten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft – TA Luft) vom 18. August 2021, GMBI 2021 Nr. 48-54, S. 1050

⁵⁰ Auszug aus der Stellungnahme des LfU vom 14. April 2022

⁵¹ DIN 4109-1:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 1: Mindestanforderungen", Januar 2018
DIN 4109-2:2018-01 "Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen" Januar 2018

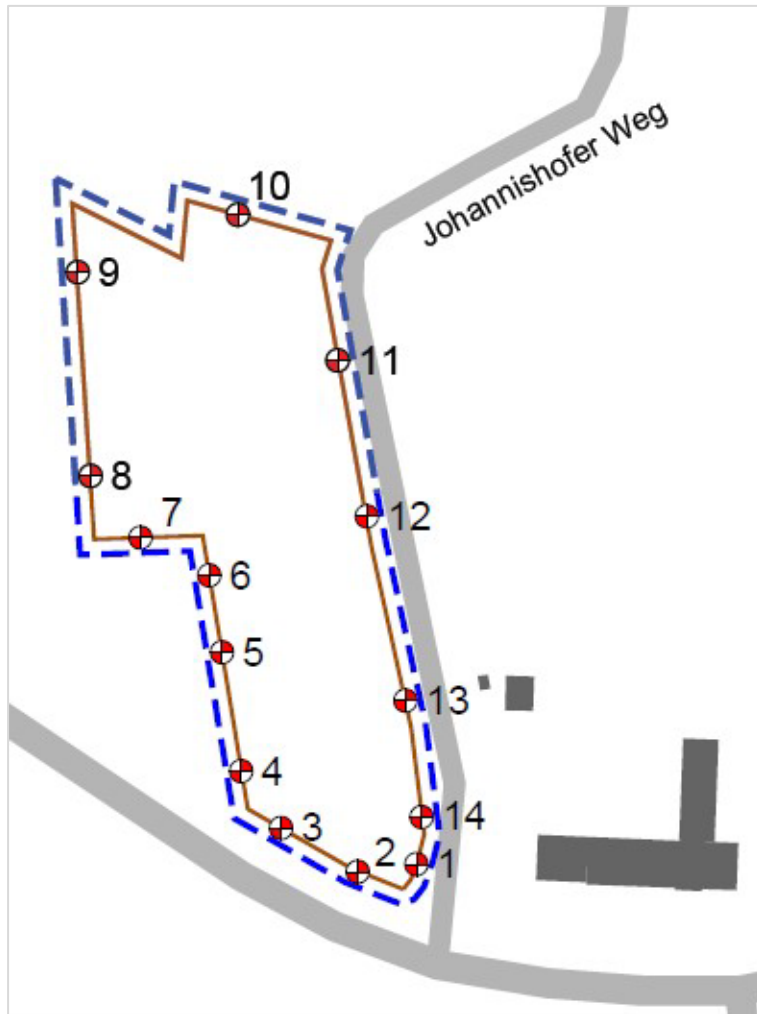


Abb.:
Darstellung der festgelegten fiktiven Immissionsorte
Quelle: KSZ, 2023

Straßenverkehr/Prognose:

In der Bauleitplanung erfolgt nach der derzeit gültigen DIN 18005 die Beurteilung des Straßenlärms anhand der 16. BImSchV⁵² und somit nach der RLS-19⁵³. Die für die Berechnung relevanten Verkehrsmengen für den Kfz-Verkehr auf der Flemisdorfer Dorfstraße – L 284 wurden der "Verkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg"⁵⁴ entnommen. Im Ergebnis der durchgeführten schalltechnischen Berechnungen wurden Beurteilungspegel in Höhe von bis zu 63 dB(A) am Tag und bis zu 55 dB(A) in der Nacht ermittelt. Damit werden prognostisch die Orientierungswerte der DIN 18005 von 55 dB(A) für den Tag bzw. 45 dB(A) für die Nacht tags um bis zu 8 dB (Immissionsorte 2 und 3) und nachts um bis zu 10 dB (Immissionsorte 2 und 3) überschritten.

Die Höhe der Überschreitungen nimmt mit größer werdendem Abstand zur Straße ab, so dass im nördlichen Bereich des Plangebietes keine Überschreitungen mehr vorliegen.

⁵² Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), die zuletzt durch Artikel 1 der Verordnung vom 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334) geändert worden ist

⁵³ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen" (RLS 19), Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswese, Ausgabe 2019,

⁵⁴ Anlage 1 zur Straßenverkehrsprognose 2030 des Landes Brandenburg, Stand April 2020

Gewerbelärm - Regelbetrieb:

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen wurden neben den Verkehrsgeräuschen der Flemsdorfer Dorfstraße auch die Geräusche der Gaststätte und des landwirtschaftlichen Betriebes untersucht. Im Ergebnis der erforderlichen Berechnungen ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) für den Tag bzw. 40 dB(A) für die Nacht um mindestens 7 dB am Tag und um mindestens 3 dB in der Nacht unterschritten werden. Pegelbestimmend wirkt dabei am Tag die Gaststätte und in der Nacht der landwirtschaftliche Betrieb. Aufgrund der deutlich zur sicheren Seite angesetzten Emissionsansätze tags und nachts ist hierbei von einer Überbewertung der Beurteilungspegel auszugehen. Zusätzlich wurden nach der TA Lärm die kurzzeitigen Geräuschspitzen untersucht. Für den Tag und die Nacht ergeben sich Maximalpegel in Höhe von bis zu 52 dB(A) (Immissionsort 1). Die zulässigen kurzzeitigen Geräuschspitzen in Höhe von tags 85 dB(A) und nachts 60 dB(A)⁵⁵ werden an allen Immissionsorten des Plangebietes unterschritten.

Gewerbelärm - seltene Ereignisse:

An wenigen Tagen im Jahr, während der Erntezeit, kann es zu einem erhöhten Lärmaufkommen beim landwirtschaftlichen Betrieb kommen. Üblicherweise erfolgen solche Ernteeinsätze bei vergleichbaren landwirtschaftlichen Betrieben an weniger als 10 Tagen im Jahr, was vom Betriebsinhaber in Flemsdorf bestätigt wurde. Diese Spitzenzeiten können daher als seltene Ereignisse im Sinne der TA Lärm bewertet werden. Die Immissionsrichtwerte liegen dann bei 70 dB(A) am Tag und 55 dB(A) in der Nacht. Im Ergebnis der erforderlichen Berechnungen ist festzustellen, dass die Immissionsrichtwerte eines seltenen Ereignisses von 70 dB(A) für Tag bzw. 55 dB(A) für die Nacht um mindestens 19 dB am Tag und um mindestens 15 dB in der Nacht unterschritten. Es werden bei einem Ernteeinsatz sogar die regulären Immissionsrichtwerte von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts eingehalten.

In der Gesamtbetrachtung der Situation zum Gewerbelärm kann davon ausgegangen werden, dass die gewerblich verursachten Geräusche zu keinen Überschreitungen zulässiger Geräuschwerte im geplanten allgemeinen Wohngebiet führen.

**Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes
Gerüche**

Anhand der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung eingegangenen Stellungnahmen sind keine Anhaltspunkte erkennbar, die eine gesonderte Untersuchung von Gerüchen und deren Wirkung auf das Plangebiet erforderlich machen.

Landwirtschaftlicher Betrieb:

Mit Schreiben vom 7. Dezember 2007 erging seitens des zuständigen Landesumweltamtes Brandenburg die Mitteilung an die Agrar GmbH, dass der Betrieb auf Grund seiner amtlich registrierten Tierplatz- und Gülle-Lagerplatzkapazität aus der immissionsschutzrechtlichen Genehmigungspflicht entlassen wurde. Damit ist der Betrieb als nichtgenehmigungsbedürftige Anlage gemäß §§ 22 bis 25 BImSchG zu bewerten. Nach § 22 Abs. 1 BImSchG sind nicht genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass 1. schädliche Umwelteinwirkungen verhindert werden, die nach dem Stand der Technik vermeidbar sind, 2. nach dem Stand der Technik unvermeidbare schädliche Umwelteinwirkungen auf ein Mindestmaß beschränkt werden und 3. die beim Betrieb der Anlagen entstehenden Abfälle ordnungsgemäß beseitigt werden können."

Unter Berücksichtigung dieser bundesrechtlichen Regelung sowie unter Berücksichtigung der vorherrschenden Hauptwindrichtung erscheint die Geruchseinwirkung des landwirtschaftlichen Betriebes auf das geplante Wohngebiet im Rahmen der Umweltprüfung nicht weiter untersuchungsrelevant.

⁵⁵ Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen gemäß TA Lärm die Immissionsrichtwerte um nicht mehr als 30 dB(A) tags und um nicht mehr als 20 dB(A) nachts überschreiten (zulässige Spitzenpegel). Quelle: KSZ 2023

Immissionssituation – Schutzanspruch auÙerhalb des Plangebietes

Gemäß o. g. Stellungnahme des LfU ist in der weiteren Planung zu untersuchen, ob für die landwirtschaftliche Nutzung (Tierhaltung) südlich der Flemsdorfer Straße ein Bestandsschutz besteht und die Auswirkungen dieser Anlage dem Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen. Aufgrund der o. g. Darlegungen ist ersichtlich, dass der Bestandsschutz des landwirtschaftlichen Betriebes besteht, dieser jedoch keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf den Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes hat. Der sich aus dem Bestandsschutz ergebende Schutzanspruch der betrieblichen Nutzungen in der Nachbarschaft des Plangebietes gegenüber der allgemeinen Wohngebietesentwicklung ist Gegenstand der prognostischen Darlegungen bei Durchführung der Planung (siehe Kapitel II.3.3.7).

Erholung

Planbedingte Auswirkungen auf die Erholung des Menschen sind nicht untersuchungserheblich (siehe hierzu Kapitel II.3.1.6).

Bewertung

In der weiteren Planung ist die Vorbelastung der Verkehrslärmimmissionen in die Umweltprüfung einzustellen (siehe Kapitel II.3.3.7). Eine Eignung des Plangebietes zu Erholungszwecken ist nicht gegeben.

II.3.1.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Wie bereits unter Kapitel II.2.2.1 dargelegt, liegt auf dem gesamten Flurstück 99, Flur 5 ein Bodendenkmal. Eine Bebaubarkeit dieses Teils des Geltungsbereiches wird dadurch nicht ausgeschlossen. Erdeingriffe im Plangebiet bedürfen jedoch gemäß BbgDSchG einer denkmalrechtlichen Erlaubnis.

II.3.1.10 Wechselwirkungen

Hier erfordert die Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung des Bebauungsplans, dass die Wechselwirkungen "zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes nach den Buchstaben a bis d" betrachtet werden. Dies betrifft sämtliche vorgenannten Belange der Kapitel II.3.1.1 bis II.3.1.9.

Die Prüfung der Wechselwirkungen beschränkt sich entsprechend den europarechtlichen Vorgaben auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt und Landschaft, den Menschen und den Sach- und Kulturgütern, soweit diese Aspekte sich wechselseitig beeinflussen. Grundsätzlich ist zu bemerken, dass die Schutzgüter untereinander in einem Wirkungszusammenhang stehen. Beispielhaft für diese Wechselwirkungen sind allgemein zu nennen: Niederschlagsversickerung im Plangebiet und Grundwasseranreicherung (Wechselwirkung Boden - Wasser), Lebensraum für Tiere und Pflanzen (Wechselwirkung Tiere - Pflanzen - Boden - Wasser - Luft - Klima - Landschaft) oder der Baum- und Strauchbewuchs einzelner Teilgebiete als Charakteristikum der Natürlichkeit und der natürlichen Vielfalt (Wechselwirkung Landschaft - Pflanzen/Tiere). Letztendlich handelt es sich hierbei jedoch um typische Wechselwirkungen eines vom Menschen bereits überwiegend überformten Gebietes, so dass gesonderte Darstellungen dazu im Rahmen der Bestandsaufnahme nicht erfolgen. Die Bestandsaufnahme hat gezeigt, dass sowohl im Inneren des Plangebietes als auch nach außen Wechselwirkungen zwischen einzelnen Schutzgütern zu erwarten sind und dass die Schutzgüter sich gegenseitig in unterschiedlichem Maß beeinflussen. Insofern existiert eine "Vernetzung" innerhalb des Wirkungsgefüges der einzelnen Schutzgüter, welche es entsprechend bei der Beurteilung der Planauswirkungen zu berücksichtigen gilt.

Allerdings ist die Wirkweise der Wechselwirkungen unter Berücksichtigung der örtlichen Situation des Plangebietes zu relativieren.

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

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

Unter Berücksichtigung dessen ist bei Nichtdurchführung der Planung 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 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 Planung

Generelle Vorbemerkungen

Hier geht es um eine auf die umweltrelevanten Auswirkungen bezogene Prüfung der Planung und deren Umsetzung. Dabei werden die Ergebnisse der Bestandsaufnahme sowie der separaten Fachgutachten und Stellungnahmen zum Bebauungsplan berücksichtigt.

Eingriffsermittlung und -bewertung Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan ermöglicht die Umsetzung von Bauvorhaben, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Bei Vorhaben, die eine erhebliche bzw. nachhaltig negative Wirkung auf Natur und Landschaft erwarten lassen, handelt es sich gemäß § 18 BNatSchG um einen Eingriff in Natur und Landschaft, so dass die Eingriffsregelung gemäß den genannten gesetzlichen Regelungen zur Anwendung kommt. Deshalb ist die Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes gleichzeitig eine Darstellung des Eingriffstatbestandes und bildet die Grundlage für erforderliche Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen (planerischer Vollzug der Eingriffsregelung). Von wesentlicher Bedeutung bei der Eingriffsermittlung und -bewertung ist dabei die Berücksichtigung bereits geltenden Bundesrechts.

Danach gilt zum einen:

"Sind auf Grund der Aufstellung ... von Bauleitplänen ... Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden." (§ 18 Abs. 1 BNatSchG)

Und zum anderen:

"Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren." (§ 1a Abs. 3 BauGB)

Grundlage der Eingriffsbewertung ist der Ist-Zustand, der im Bestandplan des Grünordnerischen Fachgutachtens dargestellt ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt ist bei Durchführung der Planung folgende Entwicklung des Umweltzustandes zu prognostizieren:

II.3.3.1 Schutzgut Pflanzen

Pflanzen/Biotope

Wesentliche Auswirkung der Planung ist der grundsätzliche Verlust von ca. 0,72 ha bisherigen natürlichen Lebensraums für Pflanzen (und Tiere) auf Grund der Planung des allgemeinen Wohngebietes. Gemäß den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans (siehe Kapitel IV) kann auf einer Fläche von ca. 0,33 ha der Vegetationsbestand als Lebensraum für Pflanzen vollständig verloren gehen. Betroffen hiervon können neben den überplanten ruderalen Grasfluren vor allem der Baumbestand innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sein. Mit Umsetzung der Planung ist voraussichtlich mit folgenden Biotopverlusten (Konfliktanalyse/siehe Karte Biotoptypen/Konflikte, Anlage 1) zu rechnen:

Biotopverluste im Plangebiet

Zahlencodierung	Kartiereinheit	Eingriffsfläche im Geltungsbereich (qm)	Kompensation
05113	Ruderales Wiese	3.091	gärtnerische Anlage der nicht-überbaubaren Flächen im allgemeinen Wohngebiet (3.782 qm)
071501	Laubgebüsch frischer Standorte	193	Neupflanzung von freiwachsender Hecke (745 qm)
071531	Baumgruppe, einheimische Arten	178	Sicherung durch Festsetzung einer Pflanzbindung
09130	Intensivacker	2.197	Kein Ausgleich erforderlich

Der Vegetationsverlust von intensiv genutzten Ackerflächen bedarf keines naturschutzrechtlichen Ausgleichs.

Einzelbäume

Bei Durchführung der Planung kann damit gerechnet werden, dass die Standorte von insgesamt 14 (nach Baumschutzsatzung der Stadt Schwedt/Oder geschützten) Einzelbäumen innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes nicht erhalten werden können. Sofern Baumfällungen erforderlich werden, erfolgt die Ermittlung der notwendigen Ersatzpflanzung gemäß dem Anhang zur Baumschutzsatzung. Danach sind bei vollumfänglichen Baumverlust aller geschützten Bäume auf Grund des Stammumfangs der betroffenen Bäume 14 Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm (Pflanzqualität: Ballenware, 3x verpflanzt) als Ersatz anzupflanzen.

Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauungsplanfestsetzungen (siehe Kapitel IV) können die erforderlichen Ersatzpflanzungen sowohl auf den geplanten privaten Grünflächen als auch innerhalb der nicht überbauten Flächen (Gärten) im allgemeinen Wohngebiet erfolgen.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung ist voraussichtlich mit einem Verlust flächiger Laubgebüsch (Flächengröße ca. 200 qm) und mit dem Verlust von 14 geschützten Einzelbäumen zu rechnen. Dieser planbedingte Verlust kann vollumfänglich innerhalb des Geltungsbereichs auf den privaten Grünflächen (Flächen mit Pflanzgebot/Pflanzbindung) und auf den nicht überbauten Flächen der Baugrundstücke ausgeglichen werden. Allgemeine landesrechtliche Grundlage für diesen Ausgleichsansatz bildet auch § 8 BbgBO. Danach gilt: "Die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke sind 1. wasseraufnahmefähig

zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen. Satz 1 findet keine Anwendung, soweit Bebauungspläne oder andere Satzungen Festsetzungen zu den nicht überbauten Flächen treffen." (§ 8 Abs. 1 BbgBO). Insofern besteht landesrechtlich die Pflicht zu begrünen und zu bepflanzen.

II.3.3.2 Schutzgut Tiere

Im Fokus der artenschutzrechtlichen Betrachtung steht die Prognose, inwieweit Verbotstatbestände (Zugriffsverbote) nach § 44 Abs. 1 BNatSchG bzw. analog Art. 12 Abs. 1 der FFH-Richtlinie oder Art. 9 der Vogelschutzrichtlinie durch ein Vorhaben generiert werden. Die relevanten Arten sind dabei hinsichtlich einer eingriffsbedingten Betroffenheit durch Tötungs- und Verletzungsrisiken, erhebliche Störungen und die Beeinträchtigung zentraler Lebensstätten zu prüfen. Der Populationszustand stellt dabei ein maßgebliches Kriterium in der Prüfkulisse dar. Als relevante Arten sind die Arten zu nennen, die zu den besonders geschützten Arten oder den streng geschützten Arten zählen (BNatSchG § 7 Abs. 2 Nr. 13 und 14).

Eine Beschädigung und Zerstörung von Nistplätzen der im Plangebiet vorkommenden Vogelarten des Offenlandes kann bei der Errichtung baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes ohne besondere Vorsichtsmaßnahmen nicht ausgeschlossen werden.

Verlust von Lebensstätten

Bei Durchführung der Planung wird sich der natürliche Zustand im Geltungsbereich als Lebensraum für die hier vorkommenden Tiere insgesamt durch die Flächeninanspruchnahme und den Lebensraumverlust nachteilig verändern. Es ist voraussichtlich mit einem Habitatverlust für die in Gebüsch brütenden Vogelarten zu rechnen. Davon können drei Brutvogelarten (Bluthänfling, Rotkehlchen und Goldammer) betroffen sein, die dem besonderen Artenschutz gemäß § 44 BNatSchG unterliegen. Die Verbote beziehen sich sowohl auf das Töten und Verletzen als auch auf die Zerstörung der Fortpflanzungsstätten.

Relevant sind darüber hinaus Gehölzverluste, bei denen Nester von Vögeln zerstört und die darin befindlichen Tiere, insbesondere nicht mobile Jungtiere, getötet werden können.

Kollisionsrisiko und Trennwirkungen

Bei Durchführung der Planung ist die Errichtung von zwei Vollgeschossen zulässig, zusätzliche Kollisionsrisiken und Trennwirkungen sind daher nicht absehbar. Ausbreitungswege wandernder Tierarten und Biotopverbundstrukturen, die unterschiedliche Teillebensräume von Tierarten miteinander verbinden, sind hiervon nicht betroffen.

Geräusche

Geräuschimmissionen können sich direkt auf Tiere sowie auf deren Lebensräume und damit indirekt auf die dort lebende Fauna nachteilig auswirken. Geräuschimmissionen stellen für Tiere in der Regel Stress- und Störfaktoren dar, die zu einer Verdrängung oder zu einem Ausweichverhalten von Arten/Individuen führen können. Lebensraumbeeinträchtigungen resultieren aus der Reduzierung der Lebensraumqualität (Verlärmung). Viele Tierarten weisen eine hohe Empfindlichkeit gegenüber sporadisch auftretendem Lärm auf und reagieren hierauf z. T. mit Fluchtverhalten sowie im Extremfall mit einer vorübergehenden oder dauerhaften Aufgabe von Lebensräumen. Besonders empfindliche Zeiträume für Störungen stellen Fortpflanzungs-, Brut-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten dar. Die Empfindlichkeit gegenüber Lärm ist artspezifisch.

Für die Beurteilung der potenziellen Auswirkungen der Planung ist die Geräuschvorbelastung zu berücksichtigen. Diesbezüglich ist das gesamte Plangebiet aufgrund der angrenzenden Landesstraße L 284 als vorbelastet einzustufen. Daher ist für die hier vorkommenden Arten von einer weitestgehenden Störungsunempfindlichkeit bzw. einer hohen Toleranz gegenüber Lärm

auszugehen. Empfindliche Arten werden dagegen den bereits seit Jahren durch Siedlungsgeräusche beeinflussten Bereich in Abhängigkeit ihrer spezifischen Empfindlichkeit meiden bzw. ausweichen.

Optische Reize durch den Menschen

Optische Störreize können auch durch den Aufenthalt des Menschen ausgelöst werden. Da das Plangebiet bereits gegenwärtig, zumindest teilweise, gewerblich und damit auch "menschlich" genutzt wird, der östlich angrenzende Johannishofer Weg auch durch Fußgänger, Radfahrer und Kfz genutzt wird und da es unmittelbar an den bestehenden Siedlungsbereich von Flemisdorf angrenzt (Garten- und Freiraumbereich der angrenzenden Seniorenwohnanlage) ist davon auszugehen, dass es sich bei den hier vorkommenden Vogelarten um wenig störungssensible, allgemein in menschlicher Nachbarschaft vorkommende Arten handelt. Daher sind bei Durchführung der Planung keine relevanten Auswirkungen auf die hier vorkommenden Arten zu erwarten.

Bewertung

Die Kartierung im Plangebiet hat im Ergebnis gezeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplanes in Teilbereichen geeignete Lebensräume für Zauneidechsen und Vögel existieren. Für sonstige Arten sind keine relevanten Lebensraumstrukturen vorhanden. Auf Grund des Vorkommens der Zauneidechse im Plangebiet wird eine Fläche für konkrete funktionserhaltende kompensatorische Maßnahmen (CEF-Maßnahmen⁵⁶) im Bebauungsplan festgesetzt. Diese soll die Voraussetzung für eine Vergrämung bzw. Umsiedlung der Tiere schaffen und an den Rändern des Plangebietes Lebensräume für die Zauneidechse dauerhaft sichern.

Der im Ergebnis der faunistischen Kartierung als besonders wertvoller Vogellebensraum kartierte Gehölzbestand ist zu erhalten und soll durch Pflanzbindung dauerhaft gesichert werden.

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen durch die bauliche Entwicklung der Fläche unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen (siehe Kapitel II.3.4.) so gering, dass relevante Auswirkungen auf die lokalen Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

Sind Verbotstatbestände auf Grund erheblicher Beeinträchtigungen einer relevanten Art trotz der Durchführung von Vermeidungsmaßnahmen nicht vermeidbar, werden kompensatorische Maßnahmen als eine der Voraussetzungen für die Erteilung einer Ausnahme nach § 45 Abs. 7 BNatSchG erforderlich, damit sich der Erhaltungszustand der betroffenen Art insgesamt nicht verschlechtert. Die Erforderlichkeit von kompensatorischen Maßnahmen ergibt sich aus der Schwere der Beeinträchtigung und den spezifischen Empfindlichkeiten und ökologischen Erfordernissen der jeweiligen betroffenen Art bzw. Population. Kompensatorische Maßnahmen dienen als Nachweis, dass die naturschutzfachlichen Voraussetzungen des Verweilens im derzeitigen (günstigen) Erhaltungszustand vorliegen, und stellen somit eine Zulassungsvoraussetzung gemäß § 45 Abs. 7 BNatSchG dar.

Für alle Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie und alle im Rahmen der faunistischen Kartierungen nachgewiesenen europäischen Vogelarten kann eine verbotstatbeständige Beeinträchtigung unter Berücksichtigung von Vermeidungsmaßnahmen ausgeschlossen werden.

⁵⁶ CEF-Maßnahmen (measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places). Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. Europäische Kommission, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)

Wirkfaktoren während der Bauphase

Bei Durchführung der Planung ist anzunehmen, dass sich sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (einschließlich Beseitigung bestehender Bodenüberbauungen bisheriger gewerblicher Nutzungen) als auch die Errichtung zulässiger Vorhaben (einschließlich Baulärm und Erschütterungen) auf die Tiere auswirken. Jedoch sind deren Wirkungen auf die Bauphase beschränkt, so dass voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen nicht damit einhergehen werden.

Wirkfaktoren während der "Betriebsphase"

Für alle relevanten Arten, die ein Vorkommen innerhalb und im Umfeld des Plangebietes aufweisen, sind die Auswirkungen bei Durchführung der Planung unter Berücksichtigung des derzeitigen ökologischen Wertes und der geplanten Vermeidungs- und Ausgleichmaßnahmen so gering, dass relevante Auswirkungen auf lokale Populationen bzw. die Erhaltungszustände der einzelnen Arten ausgeschlossen werden können.

Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht entgegen.

II.3.3.3 Schutzgüter Fläche und Boden

Fläche

Grundsätzliche Flächenbilanz

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von 10.034 qm. Davon sollen ca. 8.226 qm als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,3, die durch Nebenanlagen und Erschließungsflächen um bis zu 50 Prozent überschritten werden darf (§ 19 BauNVO), ergibt sich eine potenziell überbaubare Fläche von ca. 3.702 qm.

Die Auswirkungen der Planung auf die Flächennutzung werden im Vergleich zwischen der Bestandssituation und den geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans in nachfolgender Übersicht dargestellt.

Übersicht Flächenbilanz

Bestand			Planung Bebauungsplan			Bilanz qm
Geltungsbereich = 10.034 qm						
Gewerblich genutzte Fläche			Allgemeines Wohngebiet			
	unversiegelt qm	versiegelt qm	Fläche = 8.226 qm davon	unversiegelt qm	versiegelt qm	
Stellplätze/Zufahrt	-	178	Baufläche GRZ 0,3 + 50 % Überschreitung	-	3.702	+ 3.331
Gebäude	-	193	nicht überbaubare Fläche im WA einschl. Fläche mit Pflanzgebot (745 qm)	4.524	-	
Verkehrsflächen			Verkehrsflächen			
Bestand		16	Bestand		16	+/- 0
Grün- und Ackerflächen			Private Grünflächen			
Ruderaie Wiese mit Laub- und Obstbäu- men	7.450	-	Fläche mit Pflanzbindung	593	-	
Ackerfläche	2.197		Fläche für begrünte Lärm- schutzanlage und A+E Maßnahmen	1.199	-	
Summe versiegelte Flächen		387			3.718	+ 3.331
Summe unversie- gelte Flächen	9.647			6.316		- 3.331

Die voraussichtlich wesentlichen Auswirkungen der Planung sind:

- die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes mit einer Fläche von ca. 0,82 ha und einer höchstens zulässigen Überbauung von 0,37 ha,
- die Inanspruchnahme (der Verlust) einer landwirtschaftlich genutzten Fläche von ca. 0,22 ha,
- die Festsetzung einer Fläche für die Errichtung einer Lärmschutzanlage mit ca. 0,06 ha.

Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Gemäß den Regelungen des BauGB⁵⁷ muss die Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen begründet werden. Unter Berücksichtigung der bestehenden "Planungshierarchie" bzw. der bauleitplanerisch geregelten Planungsabfolge (1) vorbereitende Bauleitplanung und (2) verbindliche Bauleitplanung erfolgt die Begründung der Notwendigkeit der Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche zuerst im Rahmen der Begründung zum parallel laufenden FNP-Änderungsverfahren. Darin wird die Erforderlichkeit der besonderen Berücksichtigung und Bewertung dieser sog. "Umwidmungssperrklausel"⁵⁸ wie folgt dargelegt:

"(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

⁵⁷ § 1a Abs. 2 Satz 2 BauGB

⁵⁸ Aus Stellungnahme der Landkreisverwaltung vom 25.05.2022 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Bebauungsplan

Im Ergebnis dieser Prüfung ist festzustellen, dass mit dem wirksamen FNP 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. 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 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 die Sicherung eines allgemeinen Wohngebietes und die damit, in Umsetzung der Planung verbundene Schaffung von Wohnraum stellt einen öffentlichen Belang dar, der gegenüber dem öffentlichen Belang der Erhaltung einer landwirtschaftlichen Nutzung (insbesondere auch unter Berücksichtigung der Dimensionierung der landwirtschaftlichen Nutzfläche von ca. 0,22 ha) überwiegt. Daraus ergibt sich die Notwendigkeit einer Umnutzung der landwirtschaftlichen Nutzfläche. "

Konkret für das Bebauungsplanverfahren bedeuten diese Darlegungen:

Mit dem Aufstellungsbeschluss zu diesem Bebauungsplan verbinden sich zwei verfahrensrechtliche Aspekte:

(A) Umsetzung der Darstellungen des FNP

Wie bereits unter Kapitel I.3.3 dargelegt (siehe hierzu ergänzend auch Kapitel III.2) stellt der wirksame FNP ca. 2/3 der Gesamtfläche des Geltungsbereiches dieses Bebauungsplans als gemischte Baufläche dar und damit als eine Fläche, deren bauliche Entwicklung damit bereits bauleitplanerisch vorbereitet ist. Diese Bauflächendarstellung überlagert u. a. eine landwirtschaftlich genutzte Fläche. Die Umwandlung dieses Teils der landwirtschaftlich genutzten Fläche zu einer Baufläche ist damit bauleitplanerisch bereits vorbereitet und die daraus abgeleitete verbindliche Festsetzung eines Baugebietes stellt die verfahrensrechtliche Konsequenz des Prinzips der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem FNP dar (§ 8 Abs. 2 BauGB).

(B) Ziel der Planung gemäß Aufstellungsbeschluss

Am 1. Dezember 2021 wurde für den Geltungsbereich des Bebauungsplans beschlossen ein Baugebiet verbindlich zu sichern, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Der damit zum Ausdruck gebrachte städtische Wille einer Baugebietsentwicklung für den Geltungsbereich insgesamt erfordert es verfahrensrechtlich, über den oben formulierten Aspekt (A) hinaus auch den Teil des Geltungsbereiches zu einem Baugebiet zu entwickeln, der bisher im FNP nicht als Baufläche, sondern als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist. Dadurch ergibt sich die Erforderlichkeit der Umwandlung auch dieses Teils der landwirtschaftlich genutzten Fläche.

Eigentumsrechtlich

Die im Geltungsbereich der Planung bisher landwirtschaftlich (mit-)genutzte Fläche befindet sich

im Privatbesitz der Planungsbegünstigten. Dieses Eigentum an Grund und Boden ist nach Art. 14 GG⁵⁹ geschützt und damit "gehört auch das Recht zur baulichen Nutzung im Rahmen der Gesetze"⁶⁰ dazu. Insofern werden Inhalt und Schranken der eigentumsrechtlichen "Baufreiheit" zwar durch Gesetze bestimmt, im Rahmen der Einhaltung derer kann durch den Eigentümer aber die bauliche Nutzung seines Grundstücks angestrebt werden. Führen diese Bestrebungen dazu, dass eine bisher (geduldete) landwirtschaftliche Nutzung beendet werden muss, ist dies eine logische Konsequenz neuer Planungsüberlegungen der Eigentümer und macht deswegen die Inanspruchnahme der bisher landwirtschaftlich genutzten Fläche notwendig.

Die im Rahmen der FNP-Änderung vorbereitete und begründete erforderliche Umnutzung einer landwirtschaftlich genutzten Fläche bildet die Grundlage dafür, dass auf der Ebene des Bebauungsplans diese Umnutzung verbindlich festgesetzt und letztendlich umgesetzt wird.

Boden

Bei Durchführung der Planung ist absehbar, dass voraussichtlich ca. 0,33 ha des Bodens im Plangebiet zusätzlich gegenüber dem derzeitigen Bestand überbaut werden würden und einen zusätzlichen Eingriff in den Boden verursachen. Die Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche vollständig verloren. Als voraussichtlich wesentliche Auswirkung der Planung ist insofern zu benennen:

- der zusätzliche Bodenverlust im Plangebiet von ca. 0,33 ha.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind erhebliche nachteilige Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden zu erwarten. Es sind Böden allgemeiner Funktionsausprägung betroffen, wodurch ein Kompensationserfordernis für ca. 0,33 ha Bodenfläche entsteht, welches grundsätzlich durch eine "Flächenentsiegelung" im Verhältnis 1:1 auszugleichen ist.

Wirkfaktoren während der Bauphase

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich sowohl die Baufeldfreimachung und Baustelleneinrichtung (einschließlich Beseitigung bestehender Bodenüberbauungen bisheriger gewerblicher Nutzungen) als auch die Errichtung zulässiger Vorhaben auf den Boden und die Fläche auswirken. Dabei wirkt sich die mit der Bauphase verbundene Flächen- und Bodeninanspruchnahme grundsätzlich auch auf die Betriebsphase aus, jedenfalls für die Flächenanteile, die dauerhaft durch bauliche Anlagen überbaut werden.

Zu den Umweltauswirkungen auf den Boden gehören in der Bauphase alle befristeten Maßnahmen, verursacht durch den Baustellenverkehr, die Baustelleneinrichtung sowie den Baubetrieb. Voraussichtlich betrifft dies

- Bodenverdichtungen durch schweres Baugerät,
- Abgrabung von Oberboden,
- Mischung von Bodenschichten bei Grabarbeiten,
- Überbauung durch bauliche Anlagen.

Bei ordnungsgemäßer Baustellenabwicklung und unter Einhaltung der gesetzlichen Vorgaben können Beeinträchtigungen zusätzlich zu den oben beschriebenen vermieden werden.

Auswirkungen auf die Umgebung in der Bauphase

⁵⁹ Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. März 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 94) geändert worden ist

⁶⁰ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1 Rn. 7-9

Es ist nicht damit zu rechnen, dass auÙerhalb des Geltungsbereichs eine befristete Flächennanspruchnahme von nicht versiegelten Böden durch Baustelleneinrichtung, Lagerplätze, etc. erfolgt.

Wirkfaktoren während der "Betriebsphase"

Die in der "Betriebsphase" verursachten Eingriffe in die Fläche und den Boden werden sich gegenüber der Bauphase voraussichtlich verringern, da sämtliche bauvorbereitenden Maßnahmen dann abgeschlossen und ggf. zurückzubauen sind. Die Überbauung der Fläche wird zur dauerhaften Beeinträchtigung des Bodenwasserhaushaltes, des Bodenlufthaushaltes, von Bodenart und -typ sowie des Bodenlebens führen.

Bei Durchführung der Planung sind voraussichtlich erhebliche Auswirkungen auf die Fläche und den Boden und auf die Wechselwirkungen mit anderen Schutzgütern zu erwarten.

II.3.3.4 Schutzgut Wasser

Auswirkungen und Bewertung

Das Plangebiet ist im Bestand zu weniger als 5 Prozent überbaut und steht daher aktuell fast vollständig für eine Grundwasserneubildung zur Verfügung. Bei Durchführung der Planung geht diese Funktion auf einer Fläche von zusätzlich ca. 0,33 ha verloren. Der Verlust von Teilflächen für die Grundwasserneubildung ist jedoch dann als unerheblich zu beurteilen, wenn das Niederschlagswasser weitgehend innerhalb des Plangebietes versickert wird. Grundlage für die Umsetzung dieser Versickerung bildet u. a. § 54 Abs. 4 BbgWG. Danach gilt: "Soweit eine Verunreinigung des Grundwassers nicht zu besorgen ist und sonstige Belange nicht entgegenstehen, ist Niederschlagswasser zu versickern." Unter Berücksichtigung dieses landesrechtlichen Grundsatzes ist der Verlust von ca. 0,33 ha potentieller Versickerungsfläche nicht als erhebliche negative Auswirkung für den Grundwasserhaushalt zu werten. Eine erhebliche nachteilige Beeinträchtigung des Grundwassers durch die Flächennanspruchnahme bzw. eine Verschlechterung des mengenmäßigen Zustands des vorliegenden Grundwasserkörpers ist nicht zu erwarten, da das Niederschlagswasser auf privaten Grünflächen und un bebauten Flächen des allgemeinen Wohngebietes versickern kann.

Wirkfaktoren während der Bauphase und der Betriebsphase

Bei Durchführung der Planung sind unter Berücksichtigung der vorgenommenen Bewertung keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Wirkfaktoren weder in der Bauphase noch in der "Betriebsphase" abzusehen.

II.3.3.5 Schutzgut Klima/Luft

Mit Durchführung der Planung ist durch die zulässige Überbauung von ca. 0,31 ha an Bodenfläche der Verlust klimatisch wirksamer Vegetationsflächen und Einzelbäume absehbar. Diese zusätzliche Flächenüberbauung führt zu einer zunehmenden Erwärmung im Plangebiet. Unter Berücksichtigung der Vorbelastung des Beurteilungsgebietes sowie aufgrund der geplanten Nutzung als allgemeines Wohngebiet, der geplanten Sicherung des Gehölzbestands an der nördlichen Plangebietsgrenze und der angrenzenden Freiräume (Ackerflächen im Norden und Westen, Haussee im Osten) sind bei Durchführung der Planung voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten.

Bewertung

Mögliche beschränkt zu erwartende kleinklimatische Veränderungen im Plangebiet sind nicht als erhebliche negative Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebietes und auf das Schutzgut Klima zu bewerten. Mit der geplanten Festsetzung einer GRZ von 0,3 verbleiben innerhalb des geplanten Baugebiets mindestens ~ 55 % der Fläche, die grundsätzlich nicht überbaubar sind.

II.3.3.6 Schutzgut Landschaft

Das Schutzgut Landschaft steht in einer engen Wechselwirkung mit der Wohnfunktion und der Erholungsnutzung des Menschen. Funktionsverluste oder -beeinträchtigungen der Landschaft sind mittelbar mit Auswirkungen auf den Menschen verbunden, da eine durch Störreize beeinträchtigte Landschaft bzw. ein beeinträchtigtes Landschaftsbild zu einer Verminderung der Funktionsfähigkeit des Landschaftsraumes, z. B. der Erholungsfunktion der Landschaft, für den Menschen oder die Wohnqualität führen können. Inwieweit eine nachteilige Auswirkung auf die Landschaft bzw. auf das Landschaftsbild durch eine visuelle Veränderung eines Landschaftsraumes überhaupt hervorgerufen wird, ist von verschiedenen Einflussfaktoren abhängig. Im Allgemeinen liegt eine visuelle Beeinträchtigung des Landschaftsbildes vor, wenn von einem durchschnittlichen, aber den Belangen des Naturschutzes aufgeschlossenen Betrachter nach Fertigstellung eines Bauwerks dieser nicht als Fremdkörper in der Landschaft empfunden wird. Insbesondere massive und hohe Baukörper sind hier relevant, da diese Fernwirkungen aufweisen und damit landschaftsprägende Funktionen verändern können. Dabei sind Vorbelastungen durch bestehende Gebäude und großtechnische Anlagen (Windenergieanlagen) zu berücksichtigen.

Bei Durchführung der Planung am westlichen Ortsrand, außerhalb des bestehenden Siedlungsgebietes von Flemsdorf, ist zu erwarten, dass Vorhaben errichtet werden, die das Orts- und Landschaftsbild verändern. Auch ggf. erforderliche Fällungen und Neupflanzungen von Bäumen oder die Neupflanzung von Hecken können das Orts- und Landschaftsbild ebenso verändern wie die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzanlage unmittelbar angrenzend an die Flemsdorfer Dorfstraße (siehe hierzu Kapitel IV).

Wirkfaktoren während der Bau- und Betriebsphase

Mit Ausnahme sämtlicher Maßnahmen, die der temporären Vorbereitung (Baustelleneinrichtung etc.) der Bauphase dienen, werden die Ergebnisse der Bauphase gleichzeitig auch während der "Betriebsphase" ihre Wirkung auf die Landschaft ausüben. Zusätzlich ist zu erwarten, dass insbesondere die erforderlichen und die freiwilligen Pflanzmaßnahmen der künftigen Grundstückseigentümer das Landschaftsbild erst während der "Betriebsphase" verändern. Die Umsetzung der Planinhalte insgesamt, insbesondere jedoch die Errichtung der Lärmschutzanlage unmittelbar angrenzend an die Landesstraße, wird den Ortseingangsbereich von Flemsdorf nachhaltig verändern.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans dauerhaft verändern wird. Da sich diese Veränderungen insbesondere auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten nachhaltig auf den Ortseingangsbereich von Flemsdorf und damit auf das Ortsbild insgesamt auswirken, ist eine Bewertung der Planauswirkungen nicht eindeutig vorzunehmen. Die Umsetzung des Bebauungsplans und die damit verbundene Bildung neuer Grundstücke und die Errichtung neuer baulicher Anlagen lassen 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."⁶¹ Diese zu erwartende bauliche Entwicklung wird eine grundsätzliche Veränderung gegenüber dem derzeitigen Landschafts- und Ortsbild nach sich ziehen. Die Sicherung des Gehölzbestands an der nördlichen Plangebietsgrenze, die "Eingrünung" des geplanten Wohngebietes durch die Pflanzung einer 3-reihigen, frei wachsenden Hecke entlang eines Teilbereichs der westlichen Geltungsbereichsgrenze und die "Begrünung" der Lärmschutzanlage an der westlichen und südlichen Plangebietsgrenze sind geeignet, störend empfindbare Wirkungen der neuen Bebauung zu mindern. Die geplante Begrenzung der Höhe baulicher Anlagen auf zwei Vollgeschosse wird voraussichtlich ein bauliches Einfügen in die Ortsbebauung und das Ortsbild

⁶¹ Auszug aus der Begründung zum Aufstellungsbeschluss zum Bebauungsplan vom 1. Dezember 2021

bewirken, was die planbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild voraussichtlich mindern wird.

Mit der geplanten und durch Erhaltung gesicherten raumwirksamen Eingrünung der nördlichen, westlichen und südlichen Geltungsbereichsgrenze und damit eines Teils des "neuen" westlichen Ortsrandes von Flemsdorf wird eine wesentliche Anforderung des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplans erfüllt.

Die Fläche wird keiner bestehenden Erholungsnutzung entzogen.

II.3.3.7 Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

Bei Durchführung der Planung wird sich das Plangebiet zu einem allgemeinen Wohngebiet entwickeln. Anhand der Ergebnisse der Bestandsuntersuchungen unter dem Gesichtspunkt des Immissionsschutzes ist zu erkennen, dass der Verkehrslärm in seiner Wirkung auf das Plangebiet untersuchungsrelevant ist (siehe Kapitel II.3.1.8) und im Rahmen der prognostischen Betrachtungen über die Entwicklung des Umweltzustandes bei einer Plandurchführung berücksichtigt werden muss.

Schutzanspruch außerhalb des Plangebietes

(unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan⁶²)

Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes

Bei Durchführung der Planung und der Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes sind unter Berücksichtigung der Umgebung des Plangebietes grundsätzlich keine erheblichen Auswirkungen der Planung zu erwarten, die sich auf die Umgebung des Plangebietes oder auf die Ortslage insgesamt auswirken.

Art der Nutzung

Das geplante allgemeine Wohngebiet ist auf Grund seiner allgemeinen Zweckbestimmung⁶³ grundsätzlich nicht geeignet, Lärmstörungen in der Umgebung des Plangebietes zu verursachen. Unter Berücksichtigung der an das Plangebiet angrenzenden Nutzungen, die überwiegend als vergleichbar mit einem allgemeinen Wohngebiet charakterisiert werden können, sind erhebliche Lärmwirkungen der geplanten allgemeinen Wohnnutzung auf die Nachbarschaft nicht zu erwarten.

Straßenverkehr

Ebenso sind zusätzliche erhebliche Verkehrslärmbelastungen der Nachbarschaft (verursacht durch den Quell- und Zielverkehr des geplanten Wohngebietes) bei Durchführung der Planung und auf Grund der Größe des Plangebietes nicht zu erwarten. Der Quell- und Zielverkehr des Plangebietes wird sich über den Johannishofer Weg direkt in die Flemsdorfer Dorfstraße eingliedern und lässt keine Dimensionierung erwarten, die zu einer erheblichen Zunahme der Verkehrsbelegung dieser Straße führen würde.

Benachbarte gewerbliche Nutzungen

Unter Berücksichtigung der o. g. Darlegungen und der Darlegungen im Rahmen der Bestandsaufnahme ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass die geplante allgemeine Wohngebietenutzung im Geltungsbereich der Planung dem Bestandsschutz und der Entwicklung vorhandener

⁶² Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025

⁶³ "Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen" (§ 4 Abs. 1 BauNVO)

benachbarter Betriebe (landwirtschaftlicher Betrieb, Gaststutte) entgegensteht.

Bauphase

Zu den baubedingten Wirkungen gehören Geräusche, die durch den Baustellenverkehr und den Baulärm verursacht werden, die jedoch nur zeitlich begrenzt während der Phase der Umsetzung der Planung auftreten. Diese zeitlich eng begrenzten Geräuscheinwirkungen sind in der Umgebung des Plangebietes hinzunehmen, sofern sie bei den nächstgelegenen Wohnnutzungen überhaupt wahrnehmbar sind.

"Betriebsphase"

Betriebsbedingte Geräusche werden aus den zulässigen allgemeinen Wohngebietsnutzungen resultieren. Auf Grund des "inneren" Schutzanspruches eines allgemeinen Wohngebietes sind grundsätzlich jedoch keine Geräusche zu erwarten, die sich erheblich auf die Nachbarschaft auswirken. Zwar kann nicht ausgeschlossen werden, dass im Zusammenhang mit späteren Baumanahmen (Umbau- und Reparaturmanahmen, ggf. Neubaumaßnahmen) und Tätigkeiten, die im Zusammenhang mit der Nutzung des Gebietes stehen (z. B. Mäharbeiten), Geräusche auftreten, diese sind jedoch in ihrer Dauer zeitlich begrenzt und stellen keine erheblichen Auswirkungen der Planung dar. Sämtliche zu erwartenden Geräusche sind unter Berücksichtigung der "Nacht-ruhe"⁶⁴ auf den Zeitraum "tags" beschränkt.

Bewertung

Bei Durchführung der Planung sind keine Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen auerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten. Weiterer Untersuchungen innerhalb der Umweltprüfung bedarf es daher nicht.

Schutzanspruch innerhalb des Plangebietes Geräuscheinwirkungen durch Straenverkehr

(unter Berücksichtigung der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen zum Bebauungsplan⁶⁵)

Grundsatz:

Da es sich um eine städtebauliche Planung handelt, sind bei der Beurteilung der ermittelten Geräusche die Regelungen der DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau"⁶⁶ zu berücksichtigen. Diese DIN enthält Vorschriften zur Berechnung der Lärmimmission im Wirkungsbereich aller üblichen Larmquellenarten. Im Beiblatt 1 dieser DIN sind Orientierungswerte für eine angemessene Berücksichtigung des Schallschutzes in der städtebaulichen Planung enthalten. Ausgehend von den generellen Zielvorstellungen des Plans, ein allgemeines Wohngebiet festzusetzen, sind zur Beurteilung die Orientierungswerte von

55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts bei allgemeinen Wohngebieten

heranzuziehen (Verkehrslärm). Die Orientierungswerte der DIN 18005 sind keine Richt- oder Grenzwerte im Sinne des Immissionsschutzrechts, die zwangsweise einzuhalten sind und bei deren Überschreitung bestimmte Konsequenzen vorgegeben sind. "Ihre Einhaltung oder Unterschreitung ist wünschenswert, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes oder der

⁶⁴ "Von 22 Uhr bis 6 Uhr sind Betätigungen verboten, welche die Nachtruhe zu stören geeignet sind.", § 10 Abs. 1 Landesimmissionsschutzgesetz (LImSchG), in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Juli 1999 (GVBl. I/99, [Nr. 17], S.386), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17], S.3)

⁶⁵ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025

⁶⁶ DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2023 und Beiblatt 1 zu Teil 1: "Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung", Juli 2023

betreffenden Baufläche verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen."⁶⁷ Ausreichender Schallschutz ist dabei eine der Voraussetzungen für gesunde Lebensverhältnisse. Die o. g. Orientierungswerte sind dabei als eine Konkretisierung für Anforderungen an den Schallschutz im Städtebau aufzufassen.⁶⁸ Bei unvermeidbaren Überschreitungen sollten Maßnahmen zum Erreichen eines ausreichenden Schallschutzes vorgesehen werden.

Umweltzustand bei Durchführung der Planung:

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen durchgeführten Berechnungen und die dabei ermittelten, durch den Verkehrslärm der südlich angrenzenden Landesstraße verursachten Überschreitungen der o. g. Orientierungswerte innerhalb des Plangebietes zeigen, dass der südliche und der mittlere Teilbereich des Plangebietes davon betroffen sind (siehe auch Kapitel II.3.1.8). Die Höhe der Überschreitungen nimmt in nördliche Richtung mit größer werdendem Abstand zur Straße ab, so dass im nördlichen Bereich keine Überschreitungen mehr vorliegen.

Außenwohnbereiche:

Bei Durchführung der Planung würde im südlichen und mittleren westlichen Teilbereich des Plangebietes (überwiegend auf dem Flurstück 99) die Situation eintreten, dass die Außenwohnbereiche des künftigen allgemeinen Wohngebietes, wie Balkone, Terrassen und andere Aufenthaltsflächen im Freien, über keine angemessene, an den Werten der DIN 18005 orientierbare Aufenthaltsqualität verfügen würden. Darauf ist im Rahmen der Bauleitplanung einzugehen, so dass Maßnahmen festzusetzen sind, die diesen v. g. Planungsanspruch sichern helfen.

⁶⁷ Pkt. 4.2 DIN 18005 Beiblatt 1: 2023-07

⁶⁸ Ebenda, Pkt. 4.3

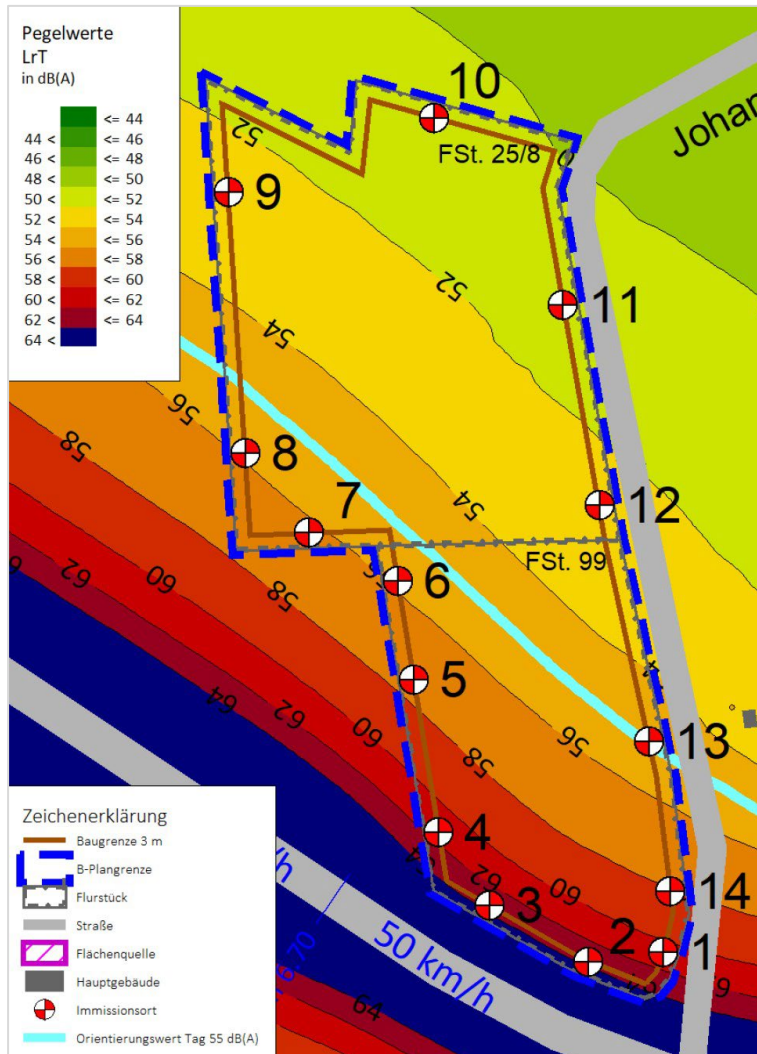


Abb.:
Schallimmissionsplan tags (Verkehr 2030) mit flächiger Verteilung der Beurteilungspegel in 2 m Höhe
Orientierungswertlinie 55 dB(A) = hellblaue Darstellung
Quelle: Schalltechnische Untersuchungen KSZ

Innenwohnbereiche:

Darüber hinaus haben die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchungen gezeigt, dass ähnlich der Situation tags auch nachts auf ca. 2/3 der Plangebietsfläche Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 zu erwarten sind (siehe nachfolgende Abbildung). Da bei Beurteilungspegeln über 45 dB nachts selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich ist⁶⁹, würde bei Durchführung der Planung auch die Wohn- und Arbeitsruhe im Gebäudeinneren schädlichen Lärmeinwirkungen ausgesetzt werden. Da insbesondere in Schlafräumen von Wohnungen, Wohnheimen u.ä. ein weitgehend ungestörter Nachtschlaf bei nutzerunabhängiger Belüftung, d.h. vorzugsweise bei gekipptem Fenster, zu gewährleisten ist⁷⁰, bedarf es im Rahmen der Bauleitplanung der Festsetzung weiterer Maßnahmen, die auch einen ausreichenden Schallschutz im Gebäudeinneren sichern helfen.

⁶⁹ Pkt. 4.2 DIN 18005 Beiblatt 1: 2023-07

⁷⁰ Kapitel "Lärmschutzfestsetzungen" – Seite 3/16, Land Brandenburg, Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Dezember 2022

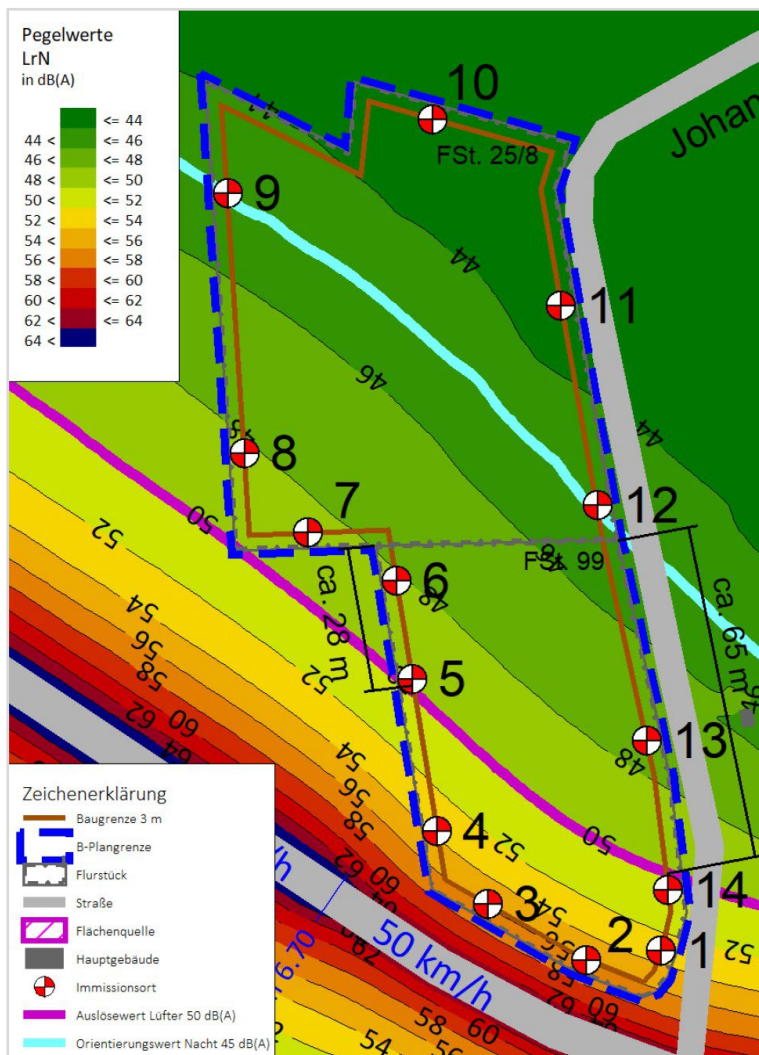


Abb.:
Schallimmissionsplan nachts (Verkehr 2030) mit flächiger Verteilung der Beurteilungspegel in 2 m Höhe
Orientierungswertlinie 45 dB(A) = hellblaue Darstellung
Quelle: Schalltechnische Untersuchungen KSZ

Bewertung

Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass der Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches durch Verkehrsgeräusche derartig beeinträchtigt wird, dass schallschützende Maßnahmen durch Planfestsetzungen verbindlich gesichert werden müssen, die sowohl einer angemessenen Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche als auch der Wohn- und Arbeitsruhe im Gebäudeinneren dienen.

II.3.3.8 Kultur- und sonstige Sachgüter

Bauphase

Bei Durchführung der Planung, speziell mit Beginn von Baumaßnahmen auf dem gesamten Flurstück 99 (Flemsdorf, Flur 5), ist davon auszugehen, dass das landesrechtlich geschützte Bodendenkmal (siehe Kapitel II.2.2.1) betroffen sein wird und dass sämtliche Erdingriffe einer denkmalrechtlichen Erlaubnis bedürfen. Erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut während der Betriebsphase sind nicht absehbar.

II.3.3.9 Wechselwirkungen zwischen den vorher genannten Schutzgütern

Die nach den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig in unterschiedlichem Maße. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchst. i BauGB werden als Belang die Wechselwirkung zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes benannt, und zwar nach den Buchstaben a bis d der Nummer 7. "Damit wird berücksichtigt, dass sich die Umweltauswirkungen der Bauleitplanung bei einer isolierten Betrachtung jedes einzelnen Schutzguts oder Umweltbelangs nicht vollständig erfassen lassen, weil sie Bestandteil eines komplexen Systems mit vielfältig wechselseitigen Abhängigkeiten sind. ... Für die Bauleitplanung ist zu berücksichtigen, dass es nicht Aufgabe der Umweltprüfung sein kann, alle für die städtebauliche Planung überhaupt in Betracht kommenden Wechselwirkungen mit zu berücksichtigen. Wesentlich ist dabei, dass den Wechselwirkungen für die Zwecke der Bauleitplanung vor allem zusätzliche Gesichtspunkte in Bezug auf die Bewertung der Umweltauswirkungen entnommen werden können.⁷¹ Folgt man Battis/Krautzberger/Löhr/Battis⁷² bezieht sich die Prüfung der Wechselwirkungen dabei vorrangig auf das übergreifende Verhältnis zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern. Die aus methodischen Gründen auf Teilsegmente des Naturhaushalts, die so genannten Schutzgüter, bezogenen Auswirkungen betreffen dabei bereits ein stark vernetztes komplexes Wirkungsgefüge. Die umweltrelevanten Auswirkungen der Planung wurden unter Berücksichtigung dieses Wirkungsgefüges in den schutzgutbezogenen Einschätzungen dargelegt. Zusätzliche Umweltauswirkungen durch sich beeinflussende Wechselwirkungen zwischen Naturhaushalt, Menschen sowie Sach- und Kulturgütern sind bei Durchführung der Planung nicht absehbar.

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

Vorbemerkungen

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Gemäß den Regelungen des Baugesetzbuches besteht in diesem Zusammenhang auch die Pflicht, sich im Umweltbericht mit Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich auseinanderzusetzen und die geplanten Maßnahmen darzustellen. Insoweit sind an dieser Stelle die Maßnahmen zu beschreiben, mit denen erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die auf Grund des Bauleitplans zu erwarten sind, vermieden, verhindert, vermindert oder soweit möglich ausgeglichen werden sollen. Dabei beinhaltet diese Beschreibung die tatsächlich vorgesehenen Maßnahmen, was neben den durch Planfestsetzung sicherbaren Maßnahmen auch die Maßnahmen umfasst, die ggf. durch einen erforderlichen städtebaulichen Vertrag gesichert werden sollen. "Es geht ausschließlich, dies aber notwendigerweise, um die Dokumentation dessen, was Ergebnis der planerischen Abwägung ist. Im Umweltbericht ist daher auch nicht auf den materiell-rechtlich gebotenen Umfang von Vermeidungs-, Verhinderungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen einzugehen. Dies ist Aufgabe der Abwägungsentscheidung der Gemeinde, der allerdings auch die Ergebnisse des Umweltberichts zugrunde liegen."⁷³

Die Beschreibung der Maßnahmen beinhaltet dabei sowohl die Maßnahmen, die innerhalb des Geltungsbereiches der Planung geplant sind als auch die Maßnahmen, die unter Berücksichtigung § 1a Abs. 3 BauGB außerhalb des Geltungsbereiches der Planung erforderlich und geplant sind. Danach gilt: "Soweit dies mit einer nachhaltigen städtebaulichen Entwicklung und den Zielen der Raumordnung sowie des Naturschutzes und der Landschaftspflege vereinbar ist, können die Darstellungen und Festsetzungen auch an anderer Stelle als am Ort des Eingriffs erfolgen.

⁷¹ EZBK/Söfker/Runkel, 150. EL Mai 2023, BauGB § 1 Rn. 156

⁷² Battis/Krautzberger/Löhr/Battis BauGB § 1 Rn. 64-70a

⁷³ EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 442-448

Anstelle von Darstellungen und Festsetzungen können auch vertragliche Vereinbarungen nach § 11 oder sonstige geeignete Maßnahmen zum Ausgleich auf von der Gemeinde bereitgestellten Flächen getroffen werden." (§ 1a Abs. 3 Satz 3 BauGB) Insofern werden an dieser Stelle auch Maßnahmen beschrieben, die mittels städtebaulicher Vertragsvereinbarungen gesichert werden sollen (siehe hierzu Kapitel IV.5). Unter Berücksichtigung der Bestandsaufnahme und der prognostischen Abschätzungen sowie unter Berücksichtigung der bisherigen Abwägungsentscheidungen beinhaltet zum gegenwärtigen Stand der Planung die nachfolgende Beschreibung geplanter Maßnahmen die Themenbereiche Naturschutz, Menschen sowie Kulturgüter.

II.3.4.1 Naturschutz

Auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a Abs. 3 BauGB i. V. m. § 18 BNatSchG ist bei planbedingten Eingriffen in Natur und Landschaft über deren Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden. Die Auseinandersetzung mit dieser "Eingriffsregelung" erfolgt hier auf der Ebene des Bebauungsplanverfahrens. "Die Frage, ob ein Eingriff vorliegt und wie er fachlich einzuschätzen ist, ist nach dem BNatSchG als Fachgesetz zu entscheiden. Die Rechtsfolgen und den Vollzug der auf Grund der Bauleitplanung zu erwartenden Eingriffe regelt gem. § 18 BNatSchG dagegen das BauGB. Diese Sonderregelung rechtfertigt sich aus der Vorverlagerung der Entscheidung über Eingriffe auf die Bauleitplanung. Bauleitpläne selbst stellen keinen Eingriff im physischen Sinne dar, bereiten aber Eingriffe vor, weil sie die planungsrechtliche Grundlage für die Vorhaben und damit die Eingriffe schaffen. Die Vorverlagerung der Prüfung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung auf das Bauleitplanverfahren soll vermeiden, dass die Prüfung der Belange von Naturschutz- und Landschaftspflege nicht zwischen Bauleitplanung und Vorhaben-Genehmigung aufgespalten wird. Weiterhin soll die Prüfung auf der Ebene der Bauleitplanung deren Möglichkeiten nutzen, die Anliegen des § 15 BNatSchG⁷⁴ effektiver zu verwirklichen, als dies im Rahmen der Vorhaben-Genehmigungsverfahren möglich wäre."⁷⁵

Die Berücksichtigung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung erfolgt auf der Grundlage des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellten grünordnerischen Fachgutachtens⁷⁶. Dabei wurden im Rahmen der Erarbeitung des Gutachtens die zu erwartenden planbedingten Eingriffe in Natur und Landschaft erfasst sowie in Abhängigkeit der Art der Eingriffe erforderliche Maßnahmen über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz vorgeschlagen. Im Rahmen der planerischen Abwägung erfolgte die Entscheidung, wie mit den Maßnahmen im Bebauungsplanverfahren umzugehen ist. (siehe Kapitel IV.3 und IV.4)

Aus Gründen einer klaren Strukturierung des Umweltberichtes werden die einzelnen Maßnahmen unter Beibehaltung der bisherigen grundsätzlichen Gliederung Schutzgut bezogen beschrieben.

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches

V1 Erhalt des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebietsteil (Bebauungsplanfestsetzung)

Der den nördlichen Teilbereich prägende bestehende Gehölzbestand stellt einen wertigen Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt dar, dessen Verlust durch eine künftige

⁷⁴ § 15 Verursacherpflichten, Unzulässigkeit von Eingriffen; Ermächtigung zum Erlass von Rechtsverordnungen

⁷⁵ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 1a Rn. 11-23

⁷⁶ Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" und zur Änderung des FNP, Schirmer-Partner, Berlin, Stand: August 2025

Überbauung verhindert werden soll. Dadurch kann ein planbedingter Eingriff in diesem Teil des Plangebietes vermieden und der Bestand der Gehölzvegetation gesichert werden.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan und durch Textfestsetzung (siehe Kapitel IV.1 und IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Der Erhalt des Gehölzbestandes beschränkt die Bebaubarkeit des Gesamtgrundstückes. Sowohl in der Bauphase als auch in der "Betriebsphase" des allgemeinen Wohngebietes bleibt die Funktion dieser Fläche als Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt erhalten.

V2 Bepflanzung der Lärmschutzwand (Bebauungsplanfestsetzung)

Die aus Gründen des Schutzes des künftigen allgemeinen Wohngebietes gegenüber dem Verkehrslärm der südlich an das Plangebiet angrenzenden Straße erforderliche Lärmschutzanlage soll vollflächig mit rankenden und kletternden Pflanzen bepflanzt werden. Diese (neue) Bepflanzung soll der Schaffung und Entwicklung neuer Aufenthaltsräume (Habitate) gebüschbrütender Vogelarten dienen, deren bisherigen Aufenthaltsräume bei Durchführung der Planung möglicherweise zerstört werden.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Festsetzung in der Planzeichnung zum Bebauungsplan und durch Textfestsetzung (siehe Kapitel IV.1 und IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

In Abhängigkeit des Zeitpunktes der Bepflanzung der Lärmschutzanlage wird sich deren Eignung als Aufenthaltsraum gebüschbrütender Vogelarten entwickeln.

V3 Naturschutzfachliche Baubegleitung (Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Umsetzung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Biotop- und Artenschutzes, ist bei der Inanspruchnahme von Grün- und Freiflächen eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen. Aufgabe der ökologischen Baubegleitung ist die Überwachung und die Dokumentation der Umsetzung der im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen bzw. von im Rahmen von Baugenehmigungen erfolgten Festlegungen über Vermeidungs-, Verhinderungs-, Verringerungs- und Ausgleichsmaßnahmen. Der naturschutzfachlich qualifizierten Baubetreuung kommt dabei eine besondere Rolle zu, da sie dafür Sorge tragen muss, dass die vollständige Umsetzung und Funktionalität, z. B. der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen, vor dem Baubeginn sichergestellt sind.⁷⁷

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Aufnahme als Bestandteil des erforderlichen städtebaulichen Vertrages (siehe Kapitel IV.5).

Bauphase und "Betriebsphase":

Die naturschutzfachliche Baubegleitung ist ausschließlich in der Bauphase relevant, wozu hier auch die Phase der jeweiligen Bauvorbereitung zählt.

⁷⁷ Lütkes/Ewer/Heugel, 2. Aufl. 2018, BNatSchG § 44 Rn. 50-50a

Vorgezogene artenschutzrechtliche Vermeidungsmaßnahmen (CEF) ⁷⁸

Gemäß § 44 Abs. 5 BNatSchG⁷⁹ besteht die Möglichkeit, vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen durchzuführen. Die Erforderlichkeit ergibt sich dann, wenn Ersatzhabitate nicht von vornherein zur Verfügung stehen. Diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen sollen zum Ausdruck bringen, "dass nur Maßnahmen, die gewährleisten, dass die beeinträchtigte Fortpflanzungs- oder Ruhefunktion bereits im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens in gleichartiger Weise erfüllt werden, den Verbotstatbestand ausschließende Wirkung haben. Bei vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen kommt es daher neben dem funktionellen Zusammenhang zu einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte darauf an, dass diese nach Durchführung der Maßnahmen mindestens die gleiche (oder eine größere) Ausdehnung und eine gleiche (oder bessere) Qualität für die zu schützende Art hat. Bei vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen muss die rechtzeitige und dauerhafte Wirksamkeit sichergestellt sein.⁸⁰ Die mit dem BNatSchG eröffnete Möglichkeit, diese vorgezogenen Ausgleichsmaßnahmen "festzulegen", schließt deren ausschließliche Festsetzung in einem Bebauungsplan aus und bietet dadurch andere Möglichkeiten der Sicherung, wenn die "vollständige Umsetzung und Funktionalität der Maßnahmen vor dem Baubeginn sichergestellt ist."⁸¹ Der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität hat dabei Priorität. Der Begriff der vorgezogenen Ausgleichsmaßnahme soll dabei zum Ausdruck bringen, dass "nur Maßnahmen, die gewährleisten, dass die beeinträchtigte Fortpflanzungs- oder Ruhefunktion bereits im Zeitpunkt der Durchführung des Eingriffs oder Vorhabens in gleichartiger Weise erfüllt werden, den Verbotstatbestand ausschließende Wirkung haben".⁸² Insofern zählen zu diesen vorgezogenen Maßnahmen auch solche, die eher der Vermeidung, Verhinderung und Verringerung zugeordnet werden können.

Konkret ergibt sich zur Beachtung der artenschutzfachlichen Belange im Rahmen dieses Bebauungsplanverfahrens die Erforderlichkeit von Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen. Vermeidungsmaßnahmen in diesem Sinne sind:

- V/CEF 1** Abgrenzung des Baufeldes für das allgemeine Wohngebiet durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun
- V/CEF 2** Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus dem Baufeld für das allgemeine Wohngebiet
(Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Aufnahme als Bestandteil des erforderlichen städtebaulichen Vertrages (siehe Kapitel IV.5).

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahmen wirken sich auf die Bauphase und hier insbesondere auf die bauvorbereitende Phase aus. Die Baufeldvorbereitung bzw. -freimachung (wie z. B. Beräumung und Bodenabtrag) darf erst nach dem Vergrämen bzw. dem Abfangen der Zauneidechsen erfolgen.

⁷⁸ CEF-Maßnahmen (measures to ensure the continued ecological functionality of breeding sites or resting places). Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten, vgl. *Europäische Kommission*, Guidance document, Kapitel II.3.4.d. (Quelle: Scharmer/Blessing: "Arbeitshilfe Artenschutz in der Bauleitplanung" im Auftrag des MIR des Landes Brandenburg, Endfassung, Stand: 13.01.2009)

⁷⁹ "Soweit erforderlich, können auch vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen festgelegt werden.", § 44 Abs. 5 Satz 3 BNatSchG

⁸⁰ Lütkes/Ewer/Heugel, 2. Aufl. 2018, BNatSchG § 44 Rn. 50-50a

⁸¹ Ebenda

⁸² Ebenda

V/CEF 3 Rodungsarbeiten sind im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September unzulässig (Sicherung per Gesetz)

Einer gesonderten Sicherung dieser Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung bedarf es nicht, da es sich hierbei um eine bundesrechtliche Regelung gemäß § 39 BNatSchG handelt.

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahme wirkt sich insbesondere auf die Bauphase aus, sofern im Zuge der Baufeldfreimachung bestehende Gehölze beseitigt werden sollen. Nach Umsetzung der Planung und im Rahmen der Entwicklung des allgemeinen Wohngebietes sind Auswirkungen dieses Verbotes wahrscheinlich erst dann zu erwarten, wenn gewachsene Gehölze beseitigt werden sollen. Grundsätzlich gilt dieses Verbot jedoch so lange, wie die entsprechende bundesrechtliche Regelung gilt.

Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Geltungsbereiches

Ausgleichsmaßnahme in diesem Sinne ist:

A/CEF Sicherung einer geeigneten Fläche für die umzusetzenden Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten und Qualifizierung der Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen (Bebauungsplanfestsetzung und Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Zur Umsetzung dieser Maßnahme soll parallel angrenzend an die Fläche innerhalb des Plangebietes, die für die Errichtung einer Lärmschutzwand planungsrechtlich gesichert werden soll, eine private Grünfläche festgesetzt werden, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ("A-CEF") der Schaffung eines Ersatzquartiers für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen dient. Diese ist entsprechend qualitativ und quantitativ zu qualifizieren, um als Ausgleichsfläche und Ersatzlebensraum für die umzusiedelnden Zauneidechsen dienen zu können.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Plan- und Textfestsetzung im Bebauungsplan sowie durch einen städtebaulichen Vertrag (siehe Kapitel IV.1 und IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahme wirkt sich auf die Bauphase und hier insbesondere auf die bauvorbereitende Phase aus, da im Hinblick auf den gesetzlich geregelten Anspruch an derartige "CEF-Maßnahmen" gesichert sein muss, dass sowohl die Umsetzung als auch die Funktionsfähigkeit der Maßnahme vor dem Baubeginn sichergestellt sind. Die Baufeldvorbereitung bzw. -freimachung (wie z. B. Beräumung und Bodenabtrag) darf erst erfolgen, nachdem die Zauneidechsen umgesiedelt worden sind.

A1 Anpflanzung einer 5 m breiten, dreireihigen Hecke entlang von Teilabschnitten der westlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches (Bebauungsplanfestsetzung und ggf. Sicherung durch städtebaulichen Vertrag)

Bei Durchführung der Planung ist mit einem Verlust von Laubgebüsch zu rechnen. Dieser Verlust soll durch eine Heckenpflanzung ausgeglichen werden.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Plan- und Textfestsetzung im Bebauungsplan (siehe Kapitel IV.1 und IV.2). Gegebenenfalls sind zusätzliche vertragliche Regelungen erforderlich, was im Verlauf der weiteren Planung geprüft werden soll.

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahme wird sich voraussichtlich überwiegend auf die "Betriebsphase" auswirken, da anzunehmen ist, dass die Anpflanzungen erst im Zuge nachgeordneter Maßnahmen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung der jeweiligen Grundstücke erfolgen werden.

A2 Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der künftigen Baugrundstücke
(Bebauungsplanfestsetzung)

Bei Durchführung der Planung ist mit einem Verlust von Einzelbäumen zu rechnen. Dieser Verlust soll durch Neupflanzungen grundstücksbezogen ausgeglichen werden.

Die Sicherung dieser Ausgleichsmaßnahme erfolgt durch Textfestsetzung im Bebauungsplan (siehe Kapitel IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahme wird sich voraussichtlich überwiegend auf die "Betriebsphase" auswirken, da anzunehmen ist, dass die Baumpflanzungen erst im Zuge nachgeordneter Maßnahmen im Rahmen der gärtnerischen Gestaltung der jeweiligen Grundstücke erfolgen werden.

Schutzgüter Fläche und Boden

V4 Einflussnahme auf die Flächenbefestigung und damit auf die Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen im allgemeinen Wohngebiet
(Bebauungsplanfestsetzung)

Die Sicherung dieser Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung planbedingter Eingriffe erfolgt durch Textfestsetzung im Bebauungsplan (siehe Kapitel IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Da im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens nicht abgeschätzt werden kann, wann im allgemeinen Wohngebiet erforderliche Wege, Zufahrten und Stellplätze errichtet werden, kann sich diese Maßnahme sowohl auf die Bauphase als auch auf die "Betriebsphase" auswirken.

Schutzgüter Wasser, Luft, Klima, Landschaft und biologische Vielfalt

Weitere konkrete schutzgutbezogene Maßnahmen sind nicht geplant. Zu berücksichtigen ist hierbei jedoch, dass sämtliche vorgenannten geplanten Maßnahmen auch einen Beitrag dazu leisten, nachteilige Auswirkungen der Planung auf die sonstigen Schutzgüter zu vermeiden, zu verhindern, zu verringern und auszugleichen, da deren Wirkung grundsätzlich multifunktional ist.

Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Geltungsbereiches

Schutzgüter Fläche und Boden

A3 Rückbau von Flächenüberbauungen oder Extensivierung von Bodennutzungen
(Städtebaulicher Vertrag)

Der erforderliche Ausgleich des planbedingten Eingriffs in den Boden ist innerhalb des Geltungsbereiches der Planung nicht vollumfänglich umsetzbar, so dass zusätzliche Ausgleichsmaßnahmen außerhalb des Geltungsbereiches erforderlich werden. Rechnerisch besteht ein Ausgleichsdefizit von ca. 3.331 qm, das durch eine Anrechnung der flächigen Heckenpflanzung (745 qm) im Plangebiet um rund 373 qm (zulässiger Faktor 2:1) verringert wird. Der verbleibende vollständige Ausgleich für das Schutzgut Boden von 2.958 qm kann nur auf Flächen außerhalb des Plangebietes erfolgen.

Ob dieses Defizit durch Rückbaumaßnahmen bestehender Flächenüberbauungen ("Entsiegelung") ausgeglichen werden kann (Kompensations-Flächenverhältnis 1:1) oder durch die Extensivierung der Bodennutzung einer geeigneten Fläche, wird im Verlauf der weiteren Planung geklärt. Sofern eine Bodenextensivierung in Frage kommt, ist die erforderliche Flächengröße in Abhängigkeit des Bodenzustandes der Extensivierungsfläche unter Berücksichtigung der Anforderungen der "HVE" zu ermitteln. Gegenwärtig wird ein Kompensationsfaktor von 2:1 angenommen, was es erforderlich machen würde, eine Fläche von 5.916 qm außerhalb des Geltungsbereiches der Planung verfügbar zu machen. Die Sicherung dieser Maßnahmen soll durch Aufnahme in den städtebaulichen Vertrag erfolgen. (siehe Kapitel IV.5).

Bauphase und "Betriebsphase":

Auf Grund der Lage der Ausgleichsmaßnahme außerhalb des Geltungsbereiches der Planung kann davon ausgegangen werden, dass diese Maßnahme keine Auswirkungen auf die Bauphase oder die "Betriebsphase" haben wird.

II.3.4.2 Schutzgut Mensch und seine Gesundheit

Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung innerhalb des Geltungsbereiches

V5 Errichtung einer Lärmschutzanlage (Bebauungsplanfestsetzung)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) und dem Vorbeugen vor deren Entstehung enthält der Bebauungsplan Festsetzungen zur Sicherung einer Fläche entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze sowie entlang eines Teils der westlichen Geltungsbereichsgrenze, auf der die Errichtung einer Lärmschutzanlage zulässig ist.

Die Sicherung dieser Maßnahme erfolgt durch Plan- und Textfestsetzung im Bebauungsplan (siehe Kapitel IV.1 und IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Da auf Grund des "Angebotscharakters" des Bebauungsplans nicht abgeschätzt werden kann, in welchem Bereich innerhalb des Plangebietes mit der Umsetzung der Planung begonnen wird (Bauphase), kann auch nicht abgeschätzt werden, ab wann die Errichtung der Lärmschutzanlage erforderlich wird. Allerdings ist dabei beachtlich, dass die Fläche für die Errichtung der Lärmschutzanlage in Nachbarschaft zu der Fläche gesichert wird, die als Ersatzhabitat für die umzusetzenden Zauneidechsen entwickelt und qualifiziert werden soll. Voraussehbar ist hierbei eine Entwicklung, bei der es erforderlich sein wird, zuerst die Ersatzhabitatsfläche herzurichten. Bei einer späten Errichtung der Lärmschutzanlage (nach der Flächenqualifizierung des Ersatzhabitats) ist insofern Vorsicht geboten, damit sich diese Baumaßnahme nicht nachteilig auf den Ersatzlebensraum auswirkt.

Zu welchem Zeitpunkt der "Betriebsphase" des allgemeinen Wohngebietes die Lärmschutzanlage ihre schützende Wirkung entfaltet, kann auf Grund des Angebotscharakters dieses Bebauungsplans nicht von vornherein bestimmt werden. Die Ursache dafür liegt darin, dass die Geräuscheinwirkung auf das Plangebiet von der Landesstraße aus in nördliche Richtung abnimmt so dass nicht auszuschließen ist, dass die nördlichsten künftigen Wohnbaugrundstücke realisiert werden können, ohne die Erforderlichkeit der Lärmschutzanlage. Darüber ist im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens zu entscheiden.

V6 Maßnahmen zum Lärmschutz innerhalb der Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen (Bebauungsplanfestsetzung)

Zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Straßenverkehrslärm) ist es geplant, den Schallschutz der Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen so zu beeinflussen, dass keine schädlichen Lärmeinwirkungen innerhalb der Gebäude auftreten.

Die Sicherung dieser Maßnahmen erfolgt durch Textfestsetzung im Bebauungsplan (siehe Kapitel IV.2).

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahmen wirken sich sowohl auf die Bauphase aus (hier sind bereits bei der Errichtung der Gebäude die erforderlichen Schallschutzmaßnahmen umzusetzen) als auch auf die "Betriebsphase", da die schallschützenden Wirkungen nach der Errichtung der Gebäude bestehen bleiben.

II.3.4.3 Kultur- und sonstige Sachgüter

V7 Nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan

Gemäß der Stellungnahme der unteren Denkmalschutzbehörde der Landkreisverwaltung Uckermark vom 8. Juni 2022 ist im Geltungsbereich des Bebauungsplans (im gesamten Bereich des Flurstückes 99 (Flemsdorf, Flur 5) ein Bodendenkmal bekannt, das lt. § 3 (1) BbgDschG in die Denkmalliste als ortsfestes Bodendenkmal unter der Nummer 140328 eingetragen ist (siehe auch Kapitel II.2.2.1). Unter Berücksichtigung § 9 Abs. 6 BauGB sollen u. a. Denkmäler nach Landesrecht "in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen werden, soweit sie zu seinem Verständnis oder für die städtebauliche Beurteilung von Baugesuchen notwendig oder zweckmäßig sind." Diese Anforderung wird erfüllt.

Eine gesonderte Sicherung dieser Maßnahme zur Vermeidung, Verhinderung und Verringerung durch Festsetzung im Bebauungsplan erfolgt auf Grund fehlender Rechtsermächtigung nicht.

Bauphase und "Betriebsphase":

Diese Maßnahme wirkt sich ausschließlich auf die Bauphase aus, da ggf. vor der Umsetzung der Planung archäologische Arbeiten erforderlich sind.

II.3.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

"Die Alternativenprüfung in der Bauleitplanung konzentriert sich schwerpunktmäßig auf Konzeptalternativen und gebietsbezogene Standortalternativen."⁸³

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.

Als Konzeptalternative zum Plangebiet drängt sich die verbindliche Sicherung der mit dem FNP vorbereiteten Flächenentwicklung auf (siehe hierzu Kapitel I.3.3). Die Umsetzung dieser Alternative würde einerseits dazu führen, dass im Geltungsbereich der Planung Nutzungen festgesetzt

⁸³ EZBK/Krautzberger/Kment, 150. EL Mai 2023, BauGB § 2 Rn. 449-468

werden würden, die aus der vorbereitenden Planung und Darstellung einer gemischten Baufläche zu entwickeln sind – naheliegend in diesem Fall ein Mischgebiet nach § 6 BauNVO. Andererseits würde ca. ein Viertel des Geltungsbereiches dauerhaft einer baulichen Nutzung entzogen bleiben, da im FNP dieser Flächenanteil als Landwirtschaftsfläche dargestellt wird. Die Verwirklichung dieses alternativen Planungskonzeptes erschien jedoch schon zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses unrealistisch, da bereits zu diesem Zeitpunkt durch den Antrag der Eigentümerschaft konkret formuliert war, welche Entwicklungsmöglichkeiten aus deren Sicht vorstellbar und geplant sind. In diesem Fall hat jedoch das Eigentumsrecht maßgeblichen Einfluss auf die mögliche bauliche Entwicklung. Aus dem Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens war deutlich erkennbar, dass die Eigentümerschaft nur eine bauliche Entwicklung anstrebt (eigentumsrechtlich zulässt), die von den Darstellungen des FNP abweicht und der Entwicklung eines Wohngebietes dient. Insofern ist auch das Konzept dieses Bebauungsplans unter Berücksichtigung des Privateigentums alternativlos. Anderweitige Planinhalte drängen sich deswegen nicht auf.

II.3.6 Auswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen

Bei Durchführung der Planung wird es zur Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes kommen. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen kann damit von vornherein ausgeschlossen werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten.

II.4 Zusätzliche Angaben

II.4.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren sowie Hinweise auf Schwierigkeiten

Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet, planspezifische Schwierigkeiten sind im Rahmen der Umweltprüfung oder bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht nicht aufgetreten.

II.4.2 Beschreibung der geplanten Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen

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

II.5 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Die Umweltprüfung der Planung lässt sich folgendermaßen zusammenfassen:

Das Plangebiet liegt im westlichen Randbereich des Ortsteils Flemsdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar westlich an den Johannishofer Weg und nördlich an die Flemsdorfer Dorfstraße und ist Bestandteil des "Ortseingangsbereiches" von Flemsdorf.

Das Ziel des Bebauungsplanes ist die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ~ 1 ha.

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, 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 westliche Teilbereich des Flurstücks 25/8 ist mit einer Flächengröße von ca. 2.197 qm in die landwirtschaftliche Nutzung der westlich angrenzenden Ackerfläche einbezogen.

Zur Ermittlung und Beurteilung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung wurden im Zusammenhang mit der Umweltprüfung ein grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan erstellt, eine faunistische Kartierung zum Vorkommen geschützter Tierarten im Geltungsbereich der Planung vorgenommen und schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Im Rahmen des grünordnerischen Fachgutachtens wurden insbesondere die planbedingten Auswirkungen auf die Natur und die Landschaft ermittelt und bewertet. Die Ergebnisse der faunistischen Kartierung wurden dabei berücksichtigt. Die schalltechnischen Untersuchungen hatten zum Ziel, Schallemissionen in der Umgebung des Plangebietes zu ermitteln und Maßnahmen zu bestimmen, wie ggf. ermittelte schädliche Auswirkungen auf schutzbedürftige Nutzungen im Plangebiet vermieden werden können.

Auswirkungen der Planung

Der Geltungsbereich der Planung umfasst eine Fläche von 10.034 qm. Davon sollen 8.226 qm als allgemeines Wohngebiet festgesetzt werden. Der verbleibende Flächenanteil im Plangebiet soll als Grünfläche festgesetzt werden. Bei Durchführung der Planung ergeben sich folgende schutzgutbezogene Auswirkungen:

- Pflanzen

Bei Durchführung der Planung ist grundsätzlich ein Verlust von ca. 0,72 ha bisherigen natürlichen Lebensraums für Pflanzen (und Tiere) auf Grund der Planung des allgemeinen Wohngebietes zu erwarten. Auf Grund der geplanten Festsetzungen des Bebauungsplans ist dabei mit einem vollständigen Verlust von ca. 0,33 ha des Vegetationsbestandes als Lebensraum für Pflanzen zu rechnen. Dazu kann auch der Verlust flächiger Laubgebüsche und 14 geschützter Einzelbäume gehören.

- Tiere

Die Kartierung im Plangebiet hat gezeigt, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans in Teilbereichen geeignete Lebensräume für Zauneidechsen und Vögel existieren. Mit Umsetzung der Planung ist auch zu erwarten, dass sich der Lebensraum einzelner vorkommender Tierarten nachteilig verändern wird.

- Fläche und Boden
Bei Durchführung der Planung ist absehbar, dass voraussichtlich ca. 0,33 ha des Bodens im Plangebiet zusätzlich gegenüber dem derzeitigen Bestand überbaut werden würden, was einen zusätzlichen Eingriff in den Boden verursacht. Die Bodenfunktionen gehen auf dieser Fläche vollständig verloren.
- Wasser
Bei Durchführung der Planung ist davon auszugehen, dass die Funktion der Grundwasserneubildung zusätzlich auf einer Fläche von ca. 0,33 ha verloren gehen wird.
- Klima/Luft
Erhebliche nachteilige Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebiets und auf das Schutzgut Klima sind nicht zu erwarten.
- Landschafts- und Ortsbild
Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass sich das Landschaftsbild im Geltungsbereich des Bebauungsplans dauerhaft verändern wird. Dies wird insbesondere auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten zu nachhaltigen Veränderungen des Ortseingangsbereiches von Flemsdorf und des Ortsbildes insgesamt führen.
- Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt
Bei Durchführung der Planung ist zu erwarten, dass der Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches durch Verkehrsgeräusche derartig beeinträchtigt wird, dass schallschützende Maßnahmen durch Planfestsetzungen verbindlich gesichert werden müssen, die sowohl einer angemessenen Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche als auch der Wohn- und Arbeitsruhe im Gebäudeinneren dienen.

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

Innerhalb des Geltungsbereiches

Unter Berücksichtigung des grundsätzlichen Vermeidungs-, Verhinderungs- und Verringerungsgerüstes der Planung sollen folgende Maßnahmen umgesetzt werden:

- Erhalt des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebietsteil,
- Bepflanzung der Lärmschutzwand,
- Naturschutzfachliche Baubegleitung,
- Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:
 - Abgrenzung des jeweiligen Baufeldes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun,
 - Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus dem jeweiligen Baufeld innerhalb des allgemeinen Wohngebietes,
Sicherung einer geeigneten Fläche für die umzusetzenden Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten und Qualifizierung der Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen,
- Anpflanzung einer 5 m breiten, dreireihigen Hecke entlang von Teilabschnitten der westlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches,
- Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der künftigen Baugrundstücke,
- Einflussnahme auf die Flächenbefestigung und damit auf die Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen im allgemeinen Wohngebiet -Begrenzung der realen Versiegelung bei Durchführung der Planung,
- Errichtung einer Lärmschutzanlage,
- Maßnahmen zum Lärmschutz innerhalb der Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen,
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan.

Außerhalb des Geltungsbereiches

- Rückbau von Flächenüberbauungen oder Extensivierung von Bodennutzungen

Sonstiges

Die Alternativenprüfung hat gezeigt, dass es weder konzept- noch gebietsbezogene Standortalternativen zur Planung gibt. Eine Anfälligkeit der nach dem Bebauungsplan zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen kann von vornherein ausgeschlossen werden. Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen durch schwere Unfälle oder Katastrophen sind insofern bei Durchführung der Planung nicht zu erwarten. Im Rahmen der Umweltprüfung wurden keine technischen Verfahren verwendet, planspezifische Schwierigkeiten sind im Rahmen der Umweltprüfung oder bei der Zusammenstellung der Angaben im Umweltbericht nicht aufgetreten. Unter Berücksichtigung der generellen Ziele der Planaufstellung und der bisherigen Ergebnisse der Umweltprüfung sowie auf Grund der bundesrechtlichen Vorgabe der Beschränkung der Überwachung auf erhebliche Umweltauswirkungen ergibt sich bisher kein Erfordernis entsprechender Überwachungsmaßnahmen im Sinne des Baugesetzbuches.

Fazit

Die voraussichtlich absehbaren, planbedingten Umweltauswirkungen können ermittelt und beurteilt werden, ihre Wirkung kann vermieden, verhindert, verringert und ausgeglichen werden und es ist letztendlich festzustellen, dass von der Planung insgesamt keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind, die eine Durchführung des Planverfahrens und eine Umsetzung der Planung unmöglich machen. Artenschutzfachlich unüberwindliche Hindernisse stehen der Durchführung der Planung nicht im Wege.

III Planungskonzept

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

Das Ziel des Bebauungsplans ist die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll. Insofern bestehen die Grundzüge der Planung (das der Planung zugrunde liegende städtebauliche Leitbild) darin, den erforderlichen, planungsrechtlich verbindlichen Rahmen dafür festzusetzen, dass die Zulässigkeit von Vorhaben mit Inkrafttreten des Bebauungsplans innerhalb seines Geltungsbereiches (flächenhaft möglichst umfassend) nach den Zulässigkeitsvoraussetzungen eines allgemeinen Wohngebietes im Sinne § 4 BauNVO⁸⁴ zu beurteilen ist.

Darüber hinaus gehört zu den Grundzügen der Planung die Ermittlung der voraussichtlich erheblichen Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung und, sofern erforderlich, die Festsetzung von Maßnahmen, die auf Grund der planbedingten Umweltauswirkungen zum Schutz der Umwelt erforderlich sind.

Wesentlicher Planinhalt

Die Grundzüge der Planung bestimmende, wesentliche Planinhalte sind dabei:

- die Festsetzung eines größtmöglichen Flächenanteils innerhalb des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet,
- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung durch eine Grundflächenzahl und durch die Anzahl der höchstzulässigen Vollgeschosse,
- Festsetzungen zur Bauweise,
- die Festsetzung der überbaubaren Grundstücksfläche,
- die Festsetzung einer Fläche innerhalb derer die Errichtung einer Lärmschutzanlage erforderlich ist,
- Festsetzungen, die auf Grund sonstiger Ergebnisse der Umweltprüfung erforderlich und im Bebauungsplan zulässig sind und
- Textfestsetzungen, die die Inhalte der Planzeichnung ergänzen.

III.2 Entwickelbarkeit aus dem Flächennutzungsplan

Entwicklungsgebot der Bauleitplanung:

"Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln." (§ 8 Abs. 2 BauGB)

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:

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. 7.000 qm⁸⁵. Damit umfasst diese

⁸⁴ 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

⁸⁵ Ermittelt anhand der FNP-Darstellung im Geoportal der Stadt Schwedt/Oder
Quelle: <https://www.geoportal-schwedt.eu/viewer2.php>

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 teilflächig das Flurstück 25/8, Flur 2, mit einer Gesamtfläche von ca. 3.300 qm⁸⁶, was einem rechnerisch ermittelten Anteil von ca. 1/3 der

⁸⁶ Ermittelt anhand der FNP-Darstellung im Geoportal der Stadt Schwedt/Oder
Quelle: <https://www.geoportal-schwedt.eu/viewer2.php>

Gesamtfläche des Geltungsbereiches entspricht. Folgt man den Darlegungen in der Begründung zur 2. Änderung des FNP⁸⁷, 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"⁸⁸ 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.

Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB

Die fachliche Auseinandersetzung mit dieser Flächendarstellung im FNP erfolgt im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens.

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

Die fachliche Auseinandersetzung mit der nachrichtlichen Übernahme innerhalb der Planzeichnung zum FNP erfolgt nachfolgend im Rahmen der Umweltprüfung (Kapitel II) und der Begründung der Planinhalte (Kapitel IV) sowie im Zuge des FNP-Änderungsverfahrens.

FNP-Änderung im "Parallelverfahren"

Dies wurde seitens der Stadt Schwedt/Oder erkannt und mit Amtsblattveröffentlichung vom 31. Mai 2023 und Durchführung der frühzeitigen Unterrichtung der Öffentlichkeit über die beabsichtigte Änderung des FNP gemäß § 3 Abs. 1 BauGB (Unterrichtungszeitraum: 8. Juni 2023 bis einschließlich 14. Juli 2023) wurde das entsprechende Änderungsverfahren begonnen. Damit soll der FNP im sogenannten "Parallelverfahren" nach § 8 Abs. 3 BauGB⁸⁹ geändert werden.

Da sich dieses Änderungsverfahren inhaltlich u. a. auch an den Planungsintentionen dieses Bebauungsplans orientiert, ist zu erwarten, dass dieser Bebauungsplan aus den künftigen Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt sein wird, wodurch dem Entwicklungsgebot der Bauleitplanung (s. o.) entsprochen wird.

⁸⁷ Wirksamer Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse für den Ortsteil Flemsdorf (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin), 2. Änderung, Datum der Wirksamkeit: 09.10.2015

⁸⁸ Auszug aus dem Beschluss über die Aufstellung des Bebauungsplanes "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" vom 01.12.2021, Beschlusspunkt 2

⁸⁹ "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

IV Planinhalt (Begründung und Abwägung)

IV.1 Planzeichnung (Teil A des Bebauungsplans)

Art der Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Begründung:

Mit der Festsetzung des überwiegenden Teils des Geltungsbereiches als allgemeines Wohngebiet greift die Stadt den mit dem Antrag zur Aufstellung des Bebauungsplans initiierten, grundsätzlich neuen, städtebaulichen Planungsansatz auf und legt die planungsrechtlichen Grundlagen dafür, dass sich ein allgemeines Wohngebiet entwickeln kann.

Gleichzeitig bietet ein allgemeines Wohngebiet auf Grund der Zulässigkeitsvoraussetzungen der BauNVO optimale Voraussetzungen für die Entwicklung eines Baugebietes, das sich an den umgebenden Nutzungen orientiert und gleichzeitig eine eigenständige Strukturierung entwickeln kann, in dem das Wohnen einen besonderen Schutzstatus zuerkannt bekommt. Insbesondere die in einem allgemeinen Wohngebiet mögliche Nutzungsstruktur, die sich auf Grund der Zulässigkeit einer Vielzahl gebietsverträglicher Nutzungen neben dem Wohnen entwickeln kann, bietet die Voraussetzungen dafür, dass sich das neue Baugebiet als integrierter Bestandteil des Ortsteils Flemsdorf entwickeln kann.

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt eine Textfestsetzung zu näheren Zulässigkeitsbestimmungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (siehe Kapitel IV.2).

Fläche mit Pflanzgebot innerhalb des allgemeinen Wohngebietes

Entlang eines Teils der westlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang eines Teils der nördlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine ca. 745 qm große Fläche innerhalb des allgemeinen Wohngebietes festgesetzt, auf der eine dreireihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen ist. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 13.1 der Anlage zur PlanZV⁹⁰:



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Begründung:

Die Erforderlichkeit ergibt sich aus den Ausgleichsansprüchen, die auf Grund der planbedingten naturschutzfachlichen Eingriffe bestehen. Die Dimensionierung der Flächenabgrenzung greift die Empfehlungen des grünordnerischen Fachbeitrages auf und soll sicherstellen, dass ausreichende Aufwuchsmöglichkeiten bestehen und dass die Hecke künftig eine Raumwirkung erzeugt. Insofern dient die Lage der geplanten Heckenpflanzung im Zusammenhang mit den anderen Grünflächenfestsetzungen der Abschirmung des Baugebietes gegenüber dem angrenzenden Landschafts- und Naturraum und soll diesen Übergangsbereich harmonisieren.

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt eine Textfestsetzung zu näheren Zulässigkeitsbestimmungen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes (siehe Kapitel IV.2).

Art der Nutzung: Private Grünflächen

Begründung:

Die geplanten Festsetzungen von Grünflächen stehen unmittelbar im Zusammenhang mit den sich aus der Umweltprüfung ergebenden erforderlichen Maßnahmen zur Vermeidung,

⁹⁰ Planzeichenverordnung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung. Die Festsetzung als private Grünflächen erfolgt durch Eintragung der Buchstaben "PG". Die Ursache für die Festsetzung als private Flächen liegt darin, dass diese Flächen (bisher) für eine Nutzung durch die Öffentlichkeit nicht vorgesehen sind.

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erhaltungsfläche"

Im nördlichen Teil des Plangebietes wird eine ca. 600 qm große private Grünfläche festgesetzt, die dem Erhalt des vorhandenen Gehölzbestandes dient. Dieser hat eine besondere Bedeutung als Natur- und Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt und soll deshalb erhalten bleiben. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 13.3 der Anlage zur PlanZV:



Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgt eine Textfestsetzung zu näheren Zulässigkeitsbestimmungen innerhalb der privaten Grünfläche (siehe Kapitel IV.2).

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage"

Entlang der südlichen Geltungsbereichsgrenze und entlang eines Teils der westlichen Geltungsbereichsgrenze wird eine 5 m breite und ca. 600 qm große private Grünfläche festgesetzt, die der Errichtung einer Lärmschutzanlage dienen soll. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 15.6 der Anlage zur PlanZV:



Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes

Die räumliche Orientierung dieser Flächenfestsetzung erfolgt in Richtung der Landesstraße.

Erforderlichkeit der Lärmschutzanlage

Die schalltechnischen Untersuchungen im Verlauf der Planung haben gezeigt, dass die Errichtung einer Lärmschutzanlage im südlichen Bereich des Plangebietes einen deutlich wirksamen Beitrag zum Schallschutz, insbesondere der Außenwohnbereiche und der Erdgeschosszonen künftiger Gebäude, innerhalb des Plangebietes leisten kann. Dabei hängt die lärmschützende Wirkung der Anlage vor allem auch davon ab, wie nah die Lärmschutzanlage an die Lärmquelle herangebaut werden darf. Mit der Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt und der damit verbundenen Geschwindigkeitsbegrenzung erhält das künftige Wohngebiet eine innerörtliche Lage, so dass die erforderliche Lärmschutzanlage deutlich näher an die Lärmquelle herangebaut werden darf. Hierdurch verbessert sich deren Lärm reduzierende Wirkung deutlich und es kann ein wirksamer aktiver Beitrag zum Schallschutz im Plangebiet geleistet werden.

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgen Textfestsetzungen zur näheren Konkretisierung der Planfestsetzungen (siehe Kapitel IV.2).

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "A-CEF"

Parallel zur Fläche für die Errichtung der Lärmschutzanlage wird eine ebenso 5 m breite und ca. 600 qm große private Grünfläche festgesetzt, die als vorgezogene Ausgleichsmaßnahme ("A-CEF") der Schaffung eines Ersatzquartiers für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen dient. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 13.1 der Anlage zur PlanZV:



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

Die räumliche Orientierung dieser Flächenfestsetzung erfolgt in Richtung der künftigen Baugrundstücke entlang der nördlichen und östlichen Fläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage".

Erforderlichkeit eines Ersatzquartiers für Zauneidechsen

Auf Grund der Erforderlichkeit, vorgezogene artenschutzrechtliche Kompensationsmaßnahmen durchführen zu müssen, die der Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionsweise von Fortpflanzungs- und Ruhestätten dienen, soll diese Fläche in ihrer Breite so dimensioniert werden, dass sie als Ersatzquartier für die Zauneidechsen qualifiziert werden kann. In Vorbereitung der Planrealisierung sollen die Zauneidechsen auf diese Fläche umgesetzt werden. Mit einer Breite von 5 m ergibt sich hierfür ausreichender Entwicklungsspielraum.

Ergänzend zur Festsetzung in der Planzeichnung erfolgen Textfestsetzungen zur näheren Konkretisierung der Planfestsetzungen (siehe Kapitel IV.2).

Art der Nutzung: Verkehrsfläche

Im Bereich der nordöstlichen Geltungsbereichsgrenze erfolgt die Festsetzung einer ca. 16 qm großen öffentlichen Straßenverkehrsfläche.

Begründung:

Diese Festsetzung dient ausschließlich dem Erhalt (dem Bestandsschutz) der bereits bestehenden Straßenverkehrsfläche, die in diesem Bereich außerhalb des eigentlichen Straßenflurstückes verläuft und eine Teilfläche des Privatgrundstückes einnimmt.

Maß der baulichen Nutzung/Grundflächenzahl (GRZ)

Grundsatz

Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung gehören zu den Vorschriften, die ein Bebauungsplan nach § 30 Abs. 1 BauGB mindestens enthalten muss, um für seinen Geltungsbereich als sogenannter "qualifizierter Bebauungsplan" die bauplanungsrechtliche Zulässigkeit von Vorhaben abschließend zu regeln. Gemäß der BauNVO kann im Bebauungsplan das Maß der baulichen Nutzung bestimmt werden durch Festsetzung

1. der Grundflächenzahl oder der Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. der Geschossflächenzahl oder der Größe der Geschossfläche, der Baumassenzahl oder der Baumasse,
3. der Zahl der Vollgeschosse,
4. der Höhe baulicher Anlagen.⁹¹

Während damit die Möglichkeiten aufgelistet werden, durch welche Festsetzungen das Maß der baulichen Nutzung im Bebauungsplan bestimmt werden kann, regelt § 16 Abs. 3 dieser Verordnung verpflichtend:

"Bei Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung im Bebauungsplan ist festzusetzen

1. stets die Grundflächenzahl oder die Größe der Grundflächen der baulichen Anlagen,
2. die Zahl der Vollgeschosse oder die Höhe baulicher Anlagen, wenn ohne ihre Festsetzung öffentliche Belange, insbesondere das Orts- und Landschaftsbild, beeinträchtigt werden können."

⁹¹ § 16 Abs. 2 BauNVO

Diesen verpflichtenden Grundsatz von Mindestfestsetzungen umsetzend erfolgt im Bebauungsplan die Festsetzung einer Grundflächenzahl und der Zahl zulässiger Vollgeschosse, um den Anforderungen an einen qualifizierten Bebauungsplan gerecht zu werden.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl legt fest, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind, wobei die zulässige Grundfläche der errechnete Anteil des Baugrundstücks ist, der letztendlich bebaut ("... von baulichen Anlagen überdeckt ...") werden darf (§ 19 Abs. 2 BauNVO). Unter Berücksichtigung dieser bauleitplanerischen Zweckbestimmung dient die GRZ als Maß der baulichen Nutzung dem kontrollierten und sparsamen Umgang mit Grund und Boden. Aus diesen Zusammenhängen heraus soll im Bebauungsplan eine Grundflächenzahl festgesetzt werden. Diese Festsetzung erfolgt als Eintragung in die Planzeichnung.

Planzeichnung: GRZ 0,3

Die Festsetzung der GRZ erfolgt innerhalb der Planzeichnung durch die Zahlenangabe 0,3.

Begründung:

In § 17 BauNVO wird als Orientierungswert für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung für allgemeine Wohngebiete u. a. eine GRZ von 0,4 benannt. Damit wird deutlich, dass mit der Planfestsetzung einer GRZ von 0,3 die Obergrenze dieses Orientierungswertes nicht erreicht wird. In Umsetzung dieser Planung können 30 % der künftigen Baugrundstücksflächen durch bauliche "Hauptanlagen" überdeckt werden. Berücksichtigt man darüber hinaus die sich aus § 19 Abs. 4 BauNVO ergebende Möglichkeit, die zulässige Grundfläche bis zu 50 vom Hundert durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, überschreiten zu dürfen, können künftig bis zu 45 % der Baugrundstücksflächen durch bauliche Anlagen überdeckt werden. Die zu Grunde liegenden Planungsüberlegungen der Stadt gehen dabei davon aus, dass die benachbarten bebauten Grundstücke innerhalb des Ortsteils vergleichbare Überbauungen aufweisen, so dass die Festsetzung der GRZ von 0,3 am Bestand orientiert ist.

Maß der baulichen Nutzung/Zulässige Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß

Planzeichnung: Römische Ziffer "II"

Mit der Festsetzung der römischen Ziffer "II" innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Angabe des Höchstmaßes der Zahl der zulässigen Vollgeschosse baulicher Anlagen innerhalb des allgemeinen Wohngebietes.

Begründung:

Die Festsetzung der Zahl der Vollgeschosse dient der Sicherung einer insgesamt qualifizierten Bestimmung des Maßes der künftigen baulichen Nutzung⁹² innerhalb des allgemeinen Wohngebietes. Die Zahl orientiert sich dabei grundsätzlich an der bestehenden und benachbarten Ortsbebauung, die insbesondere geprägt wird durch das südlich gegenüberliegenden Wohnhaus Dorfstraße 21-24 und die weiter östlich angrenzenden Bebauungen. Das östlich unmittelbar angrenzende Wohnhaus der "Senioren Wohngemeinschaft Flemsdorf" wird dabei nicht als ortsbildprägend eingestuft.

⁹² § 30 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 3 BauNVO

Abweichende Bauweise

Planzeichnung: Buchstabe "a"

Begründung:

Mit der Festsetzung des Buchstabens "a" innerhalb der Planzeichnung erfolgt die Angabe, dass innerhalb des allgemeinen Wohngebietes eine "abweichende" Bauweise festgesetzt werden soll. Damit ist der Hinweis verbunden, dass für die künftige Bauweise abweichende Regelungen getroffen werden sollen. Deren nähere Bestimmung und Erklärung erfolgt ergänzend durch Textfestsetzung (siehe Kapitel IV.2).

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen, Baugrenzen

Planzeichnung: Baugrenze zum Johannishofer Weg

Die Festsetzung der überbaubaren/nicht überbaubaren Grundstücksfläche erfolgt innerhalb der Planzeichnung durch die Eintragung einer Baugrenze im Bereich des Johannishofer Weges.

Begründung:

Bei der Festsetzung der Lage der Baugrenze und der damit verbundenen Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche ließ sich die Stadt von der Überlegung leiten, innerhalb des künftigen Wohngebietes einen möglichst großen Entwicklungsspielraum für die Anordnung künftiger baulicher Anlagen zu bieten und die Beschränkung der Überbaubarkeit auf ein Mindestmaß zu reduzieren. Diese Beschränkung erfolgt durch Festsetzung einer generellen, zum Johannishofer Weg gerichteten, nicht überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Breite von 3,0 m mit dem Ziel, innerhalb dieser Flächen die Entwicklung künftiger, ortsbildprägender Vorgärten zu ermöglichen. Zur Verwirklichung dieses Ziels erfolgt ergänzend eine Textfestsetzung, die den Umgang mit dieser nicht überbaubaren Grundstücksfläche näher bestimmt (siehe Kapitel IV.2).

Planzeichen ohne Normcharakter

Begründung:

Zum Verständnis einzelner Plan- und Textfestsetzungen erfolgt in der Planzeichnung die Eintragung von Planzeichen, die keine Festsetzungen darstellen (ohne Normcharakter), sondern informative Funktionen haben. Dies sind

- Maßangaben in Meter zur Nachvollziehbarkeit der Planfestsetzungen,
- Kennzeichnung von Flächeneckpunkten oder Linienverläufe durch Buchstaben zur Nachvollziehbarkeit der Textfestsetzungen.

Nachrichtliche Übernahmen

Bodendenkmal

Begründung:

In Anwendung § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt die nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Dazu erfolgt die Umgrenzung der Fläche mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 14 der Anlage zur PlanZV:



Umgrenzung von Flächen die dem Denkmalschutz unterliegen

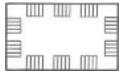
Da gemäß § 2 Abs. 2 der PlanZV die Planzeichen ergänzt werden können, soweit dies zur eindeutigen Darstellung des Planinhalts erforderlich ist, erfolgt in Anlehnung an die Systematik der PlanZV innerhalb dieser Fläche die Eintragung "B", die auf das bestehende Bodendenkmal

hinweisen soll. Aus Gründen der besseren Übersichtlichkeit der Planzeichnung erfolgt die nachrichtliche Übernahme als Darstellung auf einer Nebenzeichnung.

Landschaftsschutzgebiet "Nationalparkregion Unteres Odertal"

Begründung:

In Anwendung § 9 Abs. 6 BauGB erfolgt die nachrichtliche Übernahme des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes als Eintragung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan. Dies erfolgt mit der entsprechenden Plansignatur gemäß Punkt 13.3 der Anlage zur PlanZV:



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

IV.2 Textfestsetzungen (Teil B des Bebauungsplans)

Allgemeines Wohngebiet

- (1) Im allgemeinen Wohngebiet können die in § 4 Abs. 2 Nr. 3 der Baunutzungsverordnung genannten Nutzungen (Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke) nur ausnahmsweise zugelassen werden.
- (2) Im allgemeinen Wohngebiet sind die Ausnahmen nach § 4 Abs. 3 Nr. 3 (Anlagen für Verwaltungen), Nr. 4 (Gartenbaubetriebe) und Nr. 5 (Tankstellen) der Baunutzungsverordnung nicht Bestandteil des Bebauungsplans.

Mit dieser Festsetzung soll die künftige Art der Nutzung im allgemeinen Wohngebiet gegenüber den grundsätzlich geltenden Zulässigkeitsregeln der BauNVO eingeschränkt werden.

Begründung:

(1) Die Verlagerung der in einem allgemeinen Wohngebiet grundsätzlich zulässigen Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke in den Bereich der ausnahmsweisen zulässigen Nutzungen verfolgt das Ziel, bei der künftigen Entscheidung über die Zulässigkeit derartiger baulicher Anlagen über einen städtebaulich relevanten Entscheidungsspielraum zu verfügen, der es ermöglicht, die Gebietsverträglichkeit zu prüfen. Dies steht im Zusammenhang damit, dass diese Anlagen (entgegen den "der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetrieben")⁹³ nicht diesen besonderen Gebietsbezug haben müssen, sie brauchen nicht den Bedürfnissen der Bewohner oder allgemein der Versorgung des Gebiets zu dienen. Das kann zur Folge haben, dass diese "wohnergänzenden" Nutzungen einen weit über das Gebiet hinausgehenden Versorgungscharakter haben, was einen übergebietslichen Einzugsbereich nach sich zieht und ggf. die angestrebte Qualität des allgemeinen Wohngebietes gefährden könnte. Mit dieser Festsetzung soll die Grundlage geschaffen werden, um im Fall einer derartigen künftigen Ansiedlung zweckdienliche Entscheidungen unter Berücksichtigung der Grundzüge der Planung treffen zu können, wodurch Flexibilität beim Vollzug des Bebauungsplans unter Berücksichtigung der besonderen Charakteristik und Typik des Plangebietes erreicht werden kann. Die Ausnahme stellt dabei keine Abweichung von der Norm dar, sondern bleibt deren Bestandteil. Insofern gehören auch die Ausnahmen zum Baugebietscharakter. "Allerdings sollen die ausnahmsweise zulassungsfähigen Vorhaben eben nur ausnahmsweise zulassungsfähig sein, um den Gebietscharakter nicht zu stören. Darüber hinaus können nach § 1 Abs. 4 bis 10 BauNVO die Zulässigkeiten variiert werden. Insofern wird deutlich, dass die Ausnahmen von den Festsetzungen eines Bebauungsplans als planerisches Gestaltungsmittel eingesetzt werden können, indem sie die Zulässigkeit von Vorhaben begrenzt bestimmen."⁹⁴

(2) Der grundsätzliche Ausschluss der regelmäßig ausnahmsweise zulässigen Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen erfolgt unter Berücksichtigung eines effektiven

⁹³ § 4 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO

⁹⁴ EZBK/Söfker, 150. EL Mai 2023, BauGB § 31 Rn. 10-12

und sparsamen Umgangs mit dem vorhandenen Boden, zum Zweck der Vermeidung einer potentiellen Gefährdung/Störung der allgemeinen Wohnruhe und des Gebietscharakters (beispielsweise durch Nutzungen mit einem hohen Verkehrsaufkommen und einer hohen Besucherfrequenz) sowie insbesondere auch unter dem Gesichtspunkt des vorbeugenden Bodenschutzes (Tankstellen und Gartenbaubetriebe > wassergefährdende Stoffe).

Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen**Abweichende Bauweise (a)**

Im allgemeinen Wohngebiet sind Einzelhäuser, Doppelhäuser und Hausgruppen mit seitlichem Grenzabstand zulässig. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 25,00 m betragen.

Mit dieser Textfestsetzung wird der in der Planzeichnung festgesetzte Buchstabe "a" näher bestimmt. Dabei macht diese Festsetzung deutlich, dass die Bauweise der künftigen Bebauung der Grundstücke, also die Anordnung der baulichen Anlagen auf dem Baugrundstück in Bezug zu den seitlichen Grundstücksgrenzen und deren Länge von den Grundsätzen des § 22 Abs. 1 bis 3 abweichen soll. Danach gilt:

- (1) "Im Bebauungsplan kann die Bauweise als offene oder geschlossene Bauweise festgesetzt werden.
- (2) In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der in Satz 1 bezeichneten Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Im Bebauungsplan können Flächen festgesetzt werden, auf denen nur Einzelhäuser, nur Doppelhäuser, nur Hausgruppen oder nur zwei dieser Hausformen zulässig sind.
- (3) In der geschlossenen Bauweise werden die Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand errichtet, es sei denn, dass die vorhandene Bebauung eine Abweichung erfordert."

Die Abweichung kommt darin zum Ausdruck, dass die Gebäudelänge der zulässigen Hausformen auf 25 m begrenzt wird.

Begründung:

Mit der Begrenzung der Länge der zulässigen Gebäudeformen wählt die Stadt eine vergleichbare Herangehensweise wie bei der Bestimmung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse. Auch hier orientiert sich die Stadt an der bestehenden und benachbarten Ortsbebauung, die insbesondere geprägt wird durch das südlich gegenüberliegenden Wohnhaus Dorfstraße 21-24 (Länge ~ 24 m) und die weiter östlich angrenzenden Bebauungen, wobei auch hier das östlich unmittelbar angrenzende Wohnhaus der "Senioren Wohngemeinschaft Flemsdorf" (Länge ~ 50 m) nicht als ortsbildprägend eingestuft wird.

Bauweise, nicht überbaubare Grundstücksflächen**Nicht überbaubare Grundstücksflächen**

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen im Sinne des § 14 der BauNVO sowie Stellplätze, Garagen oder sonstige bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können, nicht zulässig. Grundstückseinfriedungen, Zufahrten und Wege sind zulässig, sofern diese untergeordnet sind und dem Nutzungszweck des jeweiligen Grundstückes oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen.

Begründung:

Im Zusammenspiel mit der in der Planzeichnung festgesetzten Baugrenze dient diese Festsetzung dem städtebaulichen Entwicklungsziel, in Umsetzung der Planinhalte im Randbereich zum Johannishofer Weg eine Art "Vorgartenzone" zu entwickeln und zu sichern, die der gärtnerischen Nutzung dienen soll. Das Heranrücken der in der Festsetzung benannten baulichen Anlagen bis unmittelbar an die Straßenbegrenzungslinie des Johannishofer Weges soll ausgeschlossen werden, um im Zusammenhang mit dem östlich des Johannishofer Weges angrenzenden Freiraum dem Straßenraum insgesamt eine gewisse landschaftliche Prägung zu verleihen.

StraÙenbegrenzungslinie

Die Geltungsbereichsgrenze zwischen den Punkten S-I und S-II ist zugleich StraÙenbegrenzungslinie.

Begründung:

Da der Geltungsbereich der Planung durch die Flurstücksgrenze des StraÙenflurstücks des Johannishofer Weges begrenzt wird, findet eine Überlagerung der Geltungsbereichsgrenze mit der Flurstücksgrenze statt. Die plangrafische Festsetzung einer StraÙenbegrenzungslinie, die in ihrer Anordnung immer zur StraÙe auszurichten ist, müsste dann auÙerhalb des Geltungsbereiches erfolgen, wodurch deren Festsetzungswirkung verloren gehen würde. Aus diesem Grund ist eine ergänzende Textfestsetzung erforderlich. Diese Textfestsetzung dient dem Nachweis, dass das Baugrundstück an einer öffentlichen StraÙe liegt, von der eine Erschließung erfolgen kann.

MaÙnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**(1) Befestigung von Wegen und Zufahrten**

Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist die Befestigung von Wegen, Stellplatzflächen und ihren Zufahrten nur in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau (z.B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mindestens 25 % Fugenanteil, Ökopflaster, Rasensteine) zulässig. Auch Wasser- und Luftdurchlässigkeit wesentlich mindernde Befestigungen wie Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung oder Betonierung sind unzulässig.

(2) Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage"

Die Lärmschutzanlage ist beidseitig mit rankenden oder schlingenden Pflanzen (z. B. Wilder Wein, Kletterrosen, Kletter-Hortensie, Kletter-Spindelstrauch, Winterjasmin, Efeu) dauerhaft zu begrünen. Die Kletterpflanzen sind in einem Pflanzabstand von höchstens 1,0 m zu pflanzen.

(3) CEF-MaÙnahme "Zauneidechse"

Die als CEF-MaÙnahme "Zauneidechse" festgesetzte Fläche ist als Ersatzquartier für die im Plangebiet vorkommenden Zauneidechsen zu qualifizieren. Dazu sind in Abstimmung mit der zuständigen unteren Naturschutzbehörde zusätzliche Habitatelemente anzulegen.

Begründung:

(1) Die Festsetzungen zur Versickerung von Niederschlagswasser im Bebauungsgebiet unter Verwendung von versickerungsfähigen Materialien dienen der planungsrechtlichen Sicherung des sorgsamem Umgangs mit den Ressourcen der Natur, der Verminderung von Eingriffen in den Wasserhaushalt des Plangebietes und der Verminderung des Eingriffs in das Schutzgut Boden. Sie dient darüber hinaus der Eingriffsminderung.

(2) Die Festsetzung dient der näheren Bestimmung der MaÙnahmen, die im Rahmen des artenschutzrechtlichen Ausgleichs durchzuführen sind, hier: die Schaffung neuer Lebensräume für gebüschbrütende Vogelarten.

(3) Die Festsetzung dient der näheren Bestimmung der MaÙnahmen, die im Rahmen des vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichs durchzuführen sind, hier: die Herrichtung des Ersatzlebensraumes für die zu verlagernden Zauneidechsen.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Allgemeine Bindung zur Begrünung der Baugrundstücke

1. Auf den Baugrundstücken im allgemeinen Wohngebiet ist je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein Laubbaum mit einem Stammumfang von mindestens 14 cm, gemessen in 1,0 m Höhe, zu pflanzen. Bei der Ermittlung der Zahl der zu pflanzenden Bäume dürfen vorhandene Bäume, sofern sie den in Satz 1 genannten Anforderungen an Art und Qualität entsprechen, eingerechnet werden.
 - (2) Auf der Pflanzfläche ist eine drei-reihige, frei wachsende Hecke zu pflanzen. Dazu sind je 100 qm Pflanzfläche mindestens 40 Sträucher mit einer Mindesthöhe von 100 cm anzupflanzen.
 - (3) Für die Pflanzungen nach den Absätzen 1 und 2 wird empfohlen, die in der Pflanzliste des Anhangs zu diesen Festsetzungen ("Hinweise ohne Normcharakter") aufgeführten Arten zu verwenden.
 - (4) Verbot von Schottergärten
Im allgemeinen Wohngebiet sind Schottergärten unzulässig.
-

Begründung:

(1) Diese Festsetzung dient dem Ausgleich des voraussichtlich zu erwartenden Verlustes von Einzelbäumen im Plangebiet.

(2) Diese Festsetzung dient dem Ausgleich des Verlusts von Gebüsch im geplanten Wohngebiet. Sie dient weiterhin als flächige Gehölzpflanzung der dauerhaften Extensivierung der Bodennutzung.

Beide Festsetzungen dienen im Zusammenhang mit der Festsetzung (3) der Entwicklung und Sicherung eines Mindestmaßes an standortgerechter heimischer Bepflanzung im Baugebiet und dem Erhalt bzw. der Wiederherstellung von Lebensraum für die heimische Tier- und Pflanzenwelt. Die Auswahl der Gehölze und die Festsetzung einer Mindestgröße stellen zudem sicher, dass sich die Pflanzflächen optimal entwickeln können und ihre Funktion für den Biotop- und Artenschutz schnellstmöglich entfalten.

(4) Ergänzend zu den unter (1) und (2) getroffenen grünordnerischen Festsetzungen soll mit dem ausdrücklichen Verbot sogenannter "Schottergärten" bewusst auf deren städtebaulich wirksame Bedeutung eingegangen werden. Da sich Schottergärten (allgemein anerkannt) stärker aufheizen als bepflanzte Flächen und weder durch Verdunstung zum Ausgleich des Mikroklimas beitragen können, noch als Versickerungsfläche für das Regenwasser dienen, soll damit deutlich hervorgehoben werden, dass diese Festsetzung auch klimatisch positive Wirkungen entfalten kann – neben den positiven Auswirkungen auf die Grüngestaltung der Grundstücke. Mit dieser mikroklimatisch wirksamen Ausrichtung dieser Festsetzung wird den allgemeinen Aufgaben und Anforderungen der Bauleitplanung entsprochen, zu denen gemäß § 1 Abs. 5 BauGB u. a. auch die Förderung des Klimaschutzes gehört. Danach gilt: "Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung unter Berücksichtigung der Wohnbedürfnisse der Bevölkerung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. ...". Insofern resultiert dieses Verbot für Schottergärten aus städtebaulichen Gründen, was eine Festsetzung auf der Grundlage des Baugesetzbuches zulässt.

Pflanz- und Erhaltungsbindungen

Private Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Erhaltungsfläche"

Auf der festgesetzten Fläche mit Erhaltungsbindung ("Erhaltungsfläche") ist der Bestand an Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen, für die der Bebauungsplan die Erhaltungsbindung festsetzt, ist an gleicher Stelle gleichartiger Ersatz (bei Bäumen mit einem Stammumfang von mindestens 25 cm, gemessen in 1,0 m Höhe,) zu pflanzen.

Begründung:

Diese Festsetzung dient der näheren Bestimmung zum Umgang mit der in der Planzeichnung festgesetzten Fläche.

Immissionsschutz

(1) Zum Schutz vor Straßenverkehrslärm müssen bei Errichtung, Änderung oder Nutzungsänderung von baulichen Anlagen die Außenbauteile schutzbedürftiger Aufenthaltsräume der Gebäude im Geltungsbereich des Bebauungsplans ein bewertetes Gesamt-Bauschalldämm-Maß ($R'_{w,ges}$) aufweisen, das nach folgender Gleichung gemäß DIN 4109-1:2018-01 zu ermitteln ist:

$$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$$

mit L_a = maßgeblicher Außenlärmpegel
mit $K_{Raumart}$ = 30 dB für Aufenthaltsräume in Wohnungen
mit $K_{Raumart}$ = 35 dB für Büroräume und Ähnliches

Die Ermittlung des maßgeblichen Außenlärmpiegels L_a erfolgt hierbei entsprechend Abschnitt 4.4.5.3 gemäß DIN 4109-2:2018-01. Dabei sind die Lüftungstechnischen Anforderungen für die Aufenthaltsräume durch den Einsatz von schallgedämmten Lüftern in allen Bereichen mit nächtlichen Beurteilungspegeln >50 dB(A) zu berücksichtigen.

(2) Grundrissgestaltung von Gebäuden

Zum Schutz vor Lärm muss entlang der Flemsdorfer Dorfstraße mindestens ein Aufenthaltsraum von Wohnungen, bei Wohnungen mit mehr als zwei Aufenthaltsräumen müssen mindestens zwei Aufenthaltsräume mit den notwendigen Fenstern zu der von der Flemsdorfer Dorfstraße abgewandten Gebäudeseite orientiert sein. Diese Festsetzung kann entfallen, sofern durch aktive Lärmschutzmaßnahmen ein ausreichender Nachtschutz nach DIN 4109 bei gekippten Fenstern an straÙenzugwandten Räumen nachgewiesen werden kann. Der Nachweis der Erfüllung der Anforderungen ist im Baugenehmigungs- bzw. Bauanzeigeverfahren zu erbringen. Dabei sind im Schallschutznachweis insbesondere die nach DIN 4109-2:2018-01 geforderten Sicherheitsbeiwerte zwingend zu beachten. Die zugrunde zu legenden maßgeblichen Außenlärmpiegel (L_a) sind aus den ermittelten Beurteilungspegeln der schalltechnischen Untersuchung¹⁾ abzuleiten, welche Bestandteil der Bebauungsplanunterlagen ist. Von diesen Werten kann abgewichen werden, wenn nachgewiesen wird, dass die in der schalltechnischen Untersuchung zugrunde gelegten Ausgangsdaten nicht mehr zutreffend sind.

(3) Höhe der Lärmschutzanlage

Auf der innerhalb der Planzeichnung (Teil A) festgesetzten und umgrenzten Fläche mit der Zweckbestimmung "Lärmschutzanlage" ist eine Lärmschutzanlage mit einer Mindesthöhe von 3 m zu errichten. Die erforderliche Mindesthöhe entspricht einer Höhe über NHN

- von mindestens 47,4 m (Oberkante der Lärmschutzanlage am Bezugspunkt L-I),
- bis 49,3 m (Oberkante der Lärmschutzanlage am Bezugspunkt L-II),

Höhenbezugssystem DHHN2016.

Die Dimensionierung der Lärmschutzanlage hat in Abhängigkeit der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung¹⁾ zu erfolgen.

¹⁾Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin, 2023, einschl. Ergänzung durch Stellungnahme vom 25.08.2025, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

Begründung:

Mit den Immissionsschutzfestsetzungen wird auf die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung reagiert, die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellt wurde. Dabei soll durch das Zusammenwirken aktiver (Lärmschutzanlage) und passiver Schallschutzmaßnahmen (Schalldämmmaß der Außenbauteile baulicher Anlagen, Grundrissgestaltung) ein Optimum an Schutz der künftigen Bewohner vor Lärm erreicht werden.

(1) Den Empfehlungen der schalltechnischen Untersuchungen folgend sind die passiven Schallschutzmaßnahmen einerseits auf die bauliche Hülle der Gebäude gerichtet. Für einen ausreichenden Schallschutz innerhalb der Gebäude sind vor allem die erforderlichen Schalldämm-MaÙe der Außenbauteile einzuhalten. Die DIN 4109 enthält dazu die Mindestanforderungen für den Schallschutz im Hochbau. Auf der Basis der maßgeblichen Außenlärmpiegel müssen künftige bauliche Anlagen diese Schalldämm-MaÙe erbringen, um schallschützende Wirkungen im Inneren der Gebäude zu erzeugen. Die geplanten Festsetzungen sollen diese Wirkungen sichern. Die Anforderungen der DIN 4109 gelten als eingeführte technische Baubestimmungen und sind grundsätzlich als einzuhaltende Mindestanforderung an den baulichen Schallschutz durch den Bauherrn zu beachten. Zur Information für künftige Bauherren und die Öffentlichkeit kann die DIN 4109 in der Stadtverwaltung eingesehen werden. Ein entsprechender (nicht normativer) Hinweis erfolgt zum Abschluss der Textfestsetzungen zum Bebauungsplan.

(2) Andererseits bestehen weitere Möglichkeiten zum passiven Schallschutz bereits bei der Grundrissplanung der Gebäude. Hierbei ist von besonderer Bedeutung der Lärmschutz bei Aufenthaltsräumen, u. a. aus Gründen der ausreichenden Belüftung. Deshalb wird hier auf die besondere Bedeutung dieser Räume eingegangen. Dies sind zum Beispiel die Räume, die dem Nachtschlaf dienen. Ein gesunder Nachtschlaf steht eng im Zusammenhang mit einer ausreichenden Belüftung dieser Schlafräume (und dazu gehören auch die Kinderzimmer). Da diese ausreichende Belüftung im Regelfall durch geöffnete Fenster realisiert wird, darf die Belüftung der Räume nicht dazu führen, dass die Nachtruhe durch den Straßenverkehrslärm gestört wird.

Insofern besteht zwischen Nachtruhe und ausreichender Belüftung ein direkter Zusammenhang, der es erforderlich macht, diese Belüftung bzw. den erforderlichen Luftaustausch grundsätzlich über die "ruhige" (dem Lärm abgewandte) Seite zu realisieren. Sollte diese Vorgabe nicht umgesetzt werden können, sind schalldämmende Lüftungseinrichtungen einzubauen.

(3) Die Festsetzung soll sicherstellen, dass die den schalltechnischen Untersuchungen zu Grunde liegende Höhe der Lärmschutzanlage grundsätzlich planungsrechtlich verbindlich gesichert wird. Unabhängig davon ist bei der konkreten Umsetzung dieser Festsetzung die Lärmschutzwand in Abstimmung mit den Fachgutachtern der schalltechnischen Untersuchung zu errichten, um sicherzustellen, dass die erforderliche Lärmschutzwirkung auch erreicht wird. Die Höhenangaben beziehen sich auf Meter über Normalhöhennull (NHN) des Deutschen Haupthöhennetzes 1992 (DHHN 92).

IV.3 Hinweise ohne Normcharakter

Ergänzend zu den bundesrechtlich normierten Planinhalten werden Hinweise in die Planunterlagen integriert, die selbst keinen Normcharakter haben, aber dem Verständnis der Planung dienen sollen oder für die Beurteilung des Baugesuchs bzw. des angezeigten Vorhabens im Zuge der Planumsetzung zweckmäßig sind. Im System der Planunterlagen erfolgt die Aufnahme dieser Hinweise als Ergänzung zu den Textfestsetzungen. Im Einzelnen ergehen folgende Hinweise:

1. Technischer Hinweis
Die DIN 4109 und die DIN 18005 werden in der Stadtverwaltung von Schwedt/Oder (Fachbereich 3: Stadtentwicklung und Bauaufsicht) zur Einsichtnahme bereitgehalten.
2. Bodendenkmal
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). Siehe ergänzend hierzu Teil A: Planzeichnung/Nebenzeichnung.
3. Pflanzliste
Bei Umsetzung der Pflanzmaßnahmen wird die Verwendung nachfolgend genannter Arten empfohlen:
...

IV.4 Abwägung

IV.4.1 Frühzeitige Beteiligungsverfahren

Frühzeitige Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 6. April 2022 in digitaler Form per elektronischer Mailnachricht frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. In diesem Verfahrensschritt wurden insgesamt 25 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich Nachbargemeinden angeschrieben.

Planungsrelevante Schwerpunktthemen der eingegangenen Stellungnahmen waren:

- Hinweise zu inhaltlichen Aspekten der Umweltprüfung, insbesondere zur Erforderlichkeit der Berücksichtigung des Immissionsschutzes und des Naturschutzes (einschließlich des besonderen Artenschutzes) im Rahmen der Umweltprüfung (Untersuchungsumfang der Umweltprüfung),
- Hinweis auf das "Anbauverbot" gemäß § 24, Absatz 1 BbgStrG,
- Hinweise auf das Entwicklungsgebot der Bauleitplanung, den Grenzverlauf des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal" und die Existenz eines bekannten Bodendenkmals im Geltungsbereich der Planung,

- Hinweise auf das Fehlen eines zentralen Trinkwasseranschlusses und einer zentralen Abwasserentsorgung,
- Allgemeine Hinweise auf geltendes und zu berücksichtigendes Recht auf Bundes- und Landesebene.

Die eingegangenen Stellungnahmen wurden im Rahmen der weiteren Erarbeitung der Planunterlagen berücksichtigt und fanden Eingang in das weitere Planverfahren zur Erarbeitung des Bebauungsplanentwurfs. Einzelaspekte und Planungsentscheidungen werden (soweit bisher insbesondere im Umweltbericht noch nicht dargelegt) unter Kapitel IV.4.2 erläutert und begründet.

Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgte im Zeitraum vom 7. April bis einschließlich 13. Mai 2022 in Form einer öffentlichen Auslegung zweckentsprechender Planungsunterlagen im Rathaus der Stadt und zusätzlich durch Einstellen der ausliegenden Unterlagen auf der Internetseite der Stadt Schwedt/Oder.

Im Verlauf dieses Verfahrensschrittes gingen keine Stellungnahmen ein.

IV.4.2 Einzelaspekte der Abwägung im Rahmen der Entwurfserarbeitung

IV.4.2.1 Immissionsschutz vor Straßenverkehrslärm

Durch das Landesamt für Umwelt Brandenburg wurde u. a. darauf hingewiesen, dass in der weiteren Planung die Vorbelastung der Verkehrslärmimmissionen der südlich angrenzenden Landesstraße L 284 zu berücksichtigen ist. Auf Grund dieser Stellungnahme wurden in Vorbereitung der Entwurfserarbeitung schalltechnische Untersuchungen durchgeführt.

Aus den Ergebnissen dieser schalltechnischen Untersuchungen war ersichtlich, dass der Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches durch Verkehrsreräusche derartig beeinträchtigt wird, dass schallschützende Maßnahmen verbindlich gesichert werden müssen, die sowohl einer angemessenen Aufenthaltsqualität der Außenwohnbereiche als auch der Wohn- und Arbeitsruhe im Gebäudeinneren dienen. (siehe Kapitel II.3.3.7)

Außenwohnbereiche

Den allgemein anerkannten Grundsatz der Immissionsschutzplanung berücksichtigend, wonach aktiver Immissionsschutz vor passivem Immissionsschutz erfolgen sollte, musste das Ziel der weiteren Planungen darin bestehen, den ermittelten Orientierungswertüberschreitungen der DIN 18008 im Rahmen der weiteren Planung vorzugsweise aktiv zu begegnen. Dabei boten sich zwei grundlegende Maßnahmen an: (1) die Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit im Wirkungsbereich des Plangebietes und (2) die Errichtung lärmschützender baulicher Anlagen.

(1) Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit im Wirkungsbereich des Plangebietes

Die Überlegungen zur Reduzierung der zulässigen Verkehrsgeschwindigkeit wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchungen auf der Grundlage der Annahme einer zulässigen Verkehrsgeschwindigkeit von 50 km/h durchgeführt, gleichzusetzen der zulässigen Höchstgeschwindigkeit innerhalb geschlossener Ortschaften. Die darauf aufbauenden prognostischen Berechnungen führten zu dem Ergebnis, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Planung, vor allem im südlichen Bereich, eine deutliche "Lärminderung" erreicht werden könnte. "Eine Verschiebung des Ortsschildes in Richtung Westen nach ca. km 6,7 oder westlicher bringt eine Verringerung des Lärmeintrags im südlichen Bereich des Plangebiets von ca. 4 dB, was durchaus erheblich ist."⁹⁵ Die daraus resultierende Überlegung, als eine Art der aktiven Lärmschutzmaßnahme

⁹⁵ aus E-Mail Herr Gerhard Ihler, KSZ Ingenieurbüro, Berlin, 11.01.2023

die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf 50 km/h zu reduzieren, kann jedoch nur in Abstimmung und mit Zustimmung des Trägers der Straßenbaulast für diesen betreffenden Teil der Landesstraße erfolgen. In diesem Fall mit Zustimmung des Landesbetriebes Straßenwesen Brandenburg. Als Grundlage für eine Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit müsste die Ortsdurchfahrt der Landesstraße geändert und neu festgesetzt werden.

(2) Errichtung lärmschützender baulicher Anlagen

Darüber hinaus haben die schalltechnischen Untersuchungen gezeigt, dass die Errichtung einer Lärmschutzanlage im südlichen Bereich des Plangebietes einen deutlich wirksamen Beitrag zum Schallschutz, insbesondere der Außenwohnbereiche und der Erdgeschosszonen künftiger Gebäude, innerhalb des Plangebietes leisten kann. Dabei hängt die lärmschützende Wirkung der Anlage vor allem auch davon ab, wie nah die Lärmschutzanlage an die Lärmquelle herangebaut werden darf. Hier ergab sich ein weiterer Grund für die Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt: Augenblicklich besteht im Bereich des Plangebietes das "Anbauverbot" gemäß § 24 Abs. 1 des Brandenburgischen StraÙengesetzes (BbgStrG), wonach auÙerhalb der Ortsdurchfahrten längs der Landes- und KreisstraÙen Hochbauten jeder Art in einer Entfernung bis zu 20 m, gemessen vom äußeren Rand der für den Kraftfahrzeugverkehr bestimmten Fahrbahn, nicht errichtet werden dürfen. Die Konsequenz daraus wäre, dass die erforderliche Lärmschutzanlage erst in einem Abstand von 20 m zum Fahrbahnrand errichtet werden dürfte, also deutlich abgerückt von der Lärmquelle. Die lärmschützende Wirkung könnte sich nicht im erforderlichen Umfang entfalten. Mit Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt würde das künftige Wohngebiet eine innerörtliche Lage erhalten, dieses Anbauverbot würde nicht mehr bestehen und eine künftige Lärmschutzanlage kann deutlich näher an der Lärmquelle errichtet werden. Hierdurch würde sich deren Lärmreduzierende Wirkung deutlich verbessern und es kann ein weiterer wirksamer aktiver Beitrag zum Schallschutz im Plangebiet geleistet werden.

Auf Grund dieser Überlegungen nahm die Stadt Schwedt/Oder Gesprächsverhandlungen mit dem zuständigen Landesbetrieb Straßenwesen auf mit dem Ziel, die Möglichkeit und den formellen Werdegang einer Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt in Flemsdorf abzustimmen. Im Ergebnis erster stattgefundener Gespräche hat die Stadt Schwedt/Oder daraufhin am 22. Februar 2023 gegenüber dem Landesbetrieb Straßenwesen Brandenburg den Antrag auf Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt in der Ortslage Flemsdorf gestellt. Mit Schreiben vom 26. April 2023 hat die Behörde dazu mitgeteilt, dass aus straÙenrechtlicher Sicht Einvernehmen zu diesem Antrag besteht. Die dazu ergangene Verfügung wurde am 31. Mai 2023 im "Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder und die Gemeinde Pinnow" öffentlich bekanntgemacht. Auf der Grundlage dieser Verfügung (Widersprüche dazu gingen nicht ein) wurde die Ortsdurchfahrt neu festgesetzt und verläuft jetzt im Abschnitt 040 der L 284 von km 5,744 bis km 6,700. Zwischenzeitlich wurde der "OD-Stein" versetzt und dieser neuen Ortsdurchfahrtsfestsetzung angepasst. Mit Beginn der Baumaßnahmen im Plangebiet soll auf Antrag der Stadt Schwedt/Oder auch die Versetzung des Ortseingangsschildes erfolgen.

Ergänzung durch "Gutachtliche Stellungnahme 22-041-10" vom 25.08.2025⁹⁶:

Im Ergebnis der im Verlauf der Entwurfserarbeitung vorgenommenen Optimierung der erforderlichen räumlichen Ausdehnung der Fläche, die für die Errichtung einer Lärmschutzanlage verbindlich gesichert werden soll, ergab sich auch die Erforderlichkeit der Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung. Bezüglich der ermittelten Überschreitungen der Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete⁹⁷ am Tag um bis zu 8 dB und nachts um bis zu 10 dB wurde gutachterlich dazu erläutert:

⁹⁶ Gutachtliche Stellungnahme 22-041-10 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder vom 25.08.2025, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

⁹⁷ Gemäß DIN 18005 "Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Stadtplanung", Juli 2023 und Beiblatt 1 zu Teil 1: „Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung“, Juli 2023

"Die rechtlich anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht werden an keinem Immissionsort überschritten. Für Außenwohnbereiche (AWB) sind bei städtebaulichen Planungen die Orientierungswerte der DIN 18005 anzuwenden. Die Orientierungswerte können jedoch hinsichtlich des Gebots einer gerechten Abwägung überschritten werden. Insbesondere im städtischen Raum ist, meist bedingt durch Verkehrslärm, eine Einhaltung der Orientierungswerte nicht immer zu gewährleisten. In Deutschland gibt es keine einheitliche Regelung darüber, ab welchem Beurteilungspegel durch Verkehrslärm auf den AWB schallmindernde Maßnahmen, wie beispielsweise Verglasungen von Balkonen oder Terrassen, erfolgen müssen, sofern keine weiteren AWB an lärmabgewandten Fassaden zur Verfügung stehen. Auf Grundlage der derzeitigen Rechtsprechung, Vorgaben des BImSchG und regionaler Praxis wie in Berlin, dem Bundesland Brandenburg und Städten, wie z. B. Jena und Frankfurt am Main, ergibt sich, dass eine Schutzwürdigkeit der AWB nur am Tag gegeben ist. Zur Findung eines Schwellenwerts für erforderlichen Schallschutz wird sich hierbei mehrheitlich auf die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV bezogen. In Städten mit Flugverkehr bildet auch die 3. Flug-LSV die Grundlage. Im Ergebnis der Gesamtbetrachtung zeigt sich, dass in der Praxis mehrheitlich der Tages-Immissionsgrenzwert für Kerngebiete, Dorfgebiete, Mischgebiete und Urbane Gebiete der 16. BImSchV in Höhe von 64 dB(A) als Schwellenwert für erforderlichen Schallschutz von AWB angewandt wird. Dieser Vorgehensweise wird in der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung gefolgt. Da auch in den genannten Gebieten gesunde Wohnverhältnisse hinreichend gewahrt sind und AWB nicht Teil der hauptsächlichen Wohnnutzung sind, wird der Schwellenwert auch für alle weiteren Wohnnutzungen (WA, WR, ...) gewählt. Der Schwellenwert von 64 dB(A) wird an keinem Immissionsort überschritten. Weitere Schallschutzmaßnahmen sind in Bezug auf die AWB nicht erforderlich."

Fazit:

Unter Berücksichtigung der künftigen innerörtliche Lage des Plangebietes und der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung einer 3 m hohen Lärmschutzanlage sind bei einer Umsetzung der Planung innerhalb des allgemeinen Wohngebietes immissionschutzrechtlich relevante Beurteilungspegel am Tag zu erwarten, die gesunde Wohnverhältnisse für den Aufenthalt im Freien erwarten lassen. Durch den aktiven Lärmschutz der Lärmschutzanlage werden vor allem die baulich nicht verbundenen Außenwohnbereiche (z. B. Terrasse, Garten) und die schutzwürdigen Wohnräume im EG der künftigen Gebäude im straßennahen Plangebiet vor Verkehrslärm geschützt, sodass dort keine weiteren Schallschutzmaßnahmen erforderlich sind. Die bei einer Umsetzung der Planung im allgemeinen Wohngebiet möglicherweise partiell auftretende Überschreitung der schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung und eine damit einhergehende Wahrnehmung von Straßenverkehrsgeräuschen lässt unter Bezugnahme auf die Ergebnisse der durchgeführten schalltechnischen Untersuchungen keine Gesundheitsgefährdung beim Aufenthalt im Freien erwarten. Dafür spricht auch das Berechnungsergebnis der schalltechnischen Untersuchung, dass künftige Beurteilungspegel im allgemeinen Wohngebiet prognostiziert, die den Schwellenwert von 64 dB(A) an keinem Immissionsort überschreiten.

Innenwohnbereiche

Beide oben beschriebenen aktiven Schallschutzmaßnahmen wirken sich zusätzlich positiv auf die Erdgeschosswohnbereiche aus. Im Ergebnis der schalltechnischen Untersuchungen heißt es dazu: "Bei Beurteilungspegeln von bis ca. 47 dB(A) in der Nacht ist ein Schlafen mit angekipptem Fenster im Sinne der DIN 4901 noch gewährleistet. Durch eine Lärmschutzwand mit 3 m Höhe wird dies, insbesondere bei der langen Variante bis IO 8, in nahezu dem gesamten Plangebiet, für Räume im Erdgeschoss, ermöglicht." Für Geschosse oberhalb des Erdgeschosses könnte dieser Schutz durch eine noch höhere Lärmschutzanlage erreicht werden, was jedoch aus städtebaulichen Gründen mit Blickrichtung auf das Orts- und Landschaftsbild ausgeschlossen ist.

Ergänzung durch "Gutachtliche Stellungnahme 22-041-10" vom 25.08.2025⁹⁸:

Die im Verlauf der Entwurfserarbeitung vorgenommene Aktualisierung der schalltechnischen Untersuchung (siehe oben) enthält hinsichtlich des Schutzes der Innenwohnbereiche vor Verkehrslärm folgende Darlegungen: "Zur Bestimmung des erforderlichen passiven Schallschutzes (baulicher Schallschutz an den künftigen Gebäuden), werden die AuÙenlarmpegel L_a an den Immissionsorten 1 – 14 nach DIN 4109 ermittelt, unter Berücksichtigung der Beurteilungspegel durch StraÙenverkehrslarm und der Immissionsrichtwerte nach TA Lärm. ... Hieraus leiten sich regelkonform die erforderlichen bewerteten Schalldämm-MaÙe $R'_{w,res}$ ab:

- Wohnnutzungen: $30 \text{ dB} \leq R'_{w,res} \leq 38 \text{ dB}$,
- Büronutzungen: $30 \text{ dB} \leq R'_{w,res} \leq 31 \text{ dB}$.

An den Immissionsorten 1 – 5 und 14 ergeben sich durch den StraÙenverkehr im 1. OG nächtliche Beurteilungspegel von $L_{r,nachts} \geq 51 \text{ dB(A)}$. Bei schutzbedürftigen Wohnräumen, welche in diesem Bereich (IO 1 bis 5 und 14) im 1. OG künftig geplant werden, sind die lüftungstechnischen Anforderungen durch schallgedämmte Lüfte zu gewährleisten, da eine ausreichende Schalldämmung durch teilgeoffnete Fenster mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht gewährleistet werden kann. Durch eine Belüftung über larmabgewandte Fenster oder sonstige MaÙnahmen kann, bei entsprechenden Nachweisen der Einhaltung eines nächtlichen Innenpegels von $L_{p,in} \leq 30 \text{ dB(A)}$, auf Lüfte verzichtet werden.

Fazit:

Die schutzwürdigen Räume im 1. OG erfahren durch die Lärmschutzwand nur eine geringe Absenkung der Lärmimmissionen, welche im straÙennahen Bereich noch keinen ausreichenden Schutz vor Verkehrslärm in der Nacht bietet. Eine höhere Lärmschutzwand (mindestens 5 m Höhe) ist städtebaulich nicht zu begründen, so dass höhere Lärmschutzwände gutachterlich nicht weiter betrachtet wurden. Um einen ausreichenden Schallschutz für die Räume des 1. OG gewährleisten zu können, sind daher zusätzliche passive LarmschutzmaÙnahmen, wie beispielsweise günstiger Grundriss, gedämmte Lüfte, geeignete Fensterkonstruktion usw., erforderlich.

Die Sicherung dieser passiven SchallschutzmaÙnahmen erfolgt durch Textfestsetzungen. Damit kann sichergestellt werden, dass eine Mindestanzahl schutzbedürftiger Aufenthaltsräume künftiger Gebäude auch oberhalb des Erdgeschosses vor schädlichen Verkehrslärm geschützt werden kann.

IV.4.2.2 Auswirkungen der Planinhalte auf Bestandsnutzungen in der Umgebung

Hier wurde im Rahmen der Beschreibung der Auswirkungen der Planung (siehe Kapitel II.3.3.7 des Umweltberichtes) herausgearbeitet, dass keine Auswirkungen auf den Schutzanspruch und die Entwicklung der Nutzungen auÙerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Dies gilt insbesondere auch für die vorhandenen Betriebe.

IV.4.2.3 AusgleichsmaÙnahmen auÙerhalb des Geltungsbereiches

Das im Rahmen der Beschreibung der Planauswirkungen rechnerisch ermittelte Ausgleichsdefizit von ca. 2.958 qm muss auÙerhalb des Geltungsbereiches der Planung durch entsprechend geeignete MaÙnahmen ausgeglichen werden. Die dafür erforderlichen MaÙnahmen und die Flächenvorsorge/-sicherung erfolgt im Verlauf des weiteren Verfahrens.

⁹⁸ Gutachtliche Stellungnahme 22-041-10 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer DorfstraÙe, Ortsteil Flemsdorf" der Stadt Schwedt/Oder vom 25.08.2025, KSZ Ingenieurbüro GmbH, Berlin

IV.5 Städtebaulicher Vertrag

Zwischen der Stadt Schwedt/Oder und den Planungsbegünstigten ist vor dem Abwägungs- und Satzungsbeschluss auf der Grundlage von § 11 BauGB ein städtebaulicher Vertrag über die Durchführung von Maßnahmen abzuschließen, deren Durchführung Voraussetzung für die Umsetzung der Planung ist, die jedoch auf Grund fehlender bauplanungsrechtlicher Grundlagen nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan verbindlich gesichert werden können. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung sind folgende inhaltlichen Schwerpunkte vertraglich zu regeln:

- Sicherung einer naturschutzfachlichen Baubetreuung
Zur Gewährleistung einer ökologisch sachgerechten Umsetzung, insbesondere zur Berücksichtigung des vorsorgenden Artenschutzes, ist vor und während der Inanspruchnahme des Plangebietes durch Baumaßnahmen innerhalb des Plangebietes eine ökologische Baubegleitung (ÖBB) von einer fachkundigen Person, die der zuständigen Aufsichtsbehörde vorab schriftlich zu benennen ist, durchführen zu lassen.
- Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen (CEF)
Hier ist vertraglich zu regeln, wie die vorgezogenen artenschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen fachgerecht durchgeführt werden. Dies betrifft insbesondere die Abgrenzung des jeweiligen Baufeldes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun, die Herrichtung eines qualifizierten Ersatzlebensraums und das Abfangen und das Umsetzen der Zauneidechsen aus dem jeweiligen Baufeld innerhalb des allgemeinen Wohngebietes auf die als Ersatzlebensraum entwickelte Fläche (siehe hierzu auch Kapitel II.3.4.1).
- Geplante Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes
Vertragsbestandteil ist die Vorbereitung und Durchführung der externen Ausgleichsmaßnahme (siehe hierzu auch Kapitel II.3.4.1).
- Vertragskontrolle durch die Stadt Schwedt/Oder

V Auswirkungen der Planung

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

Städtebauliche Auswirkungen

Der Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für die Entwicklung eines allgemeinen Wohngebietes schaffen. Mit Umsetzung der Planung wird sich der westliche Ortseingangsbereich von Flemsdorf baulich und strukturell gegenüber dem derzeitigen Zustand deutlich verändern.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die Umweltauswirkungen werden im Rahmen der Umweltprüfung untersucht und im Umweltbericht erläutert. Bisher sind durch die Planung keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten, die einer Fortführung des Verfahrens entgegenstehen.

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Nach bisherigen Erkenntnissen und unter Berücksichtigung der vorliegenden Untersuchungs- und Planungsergebnisse sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse in Schwedt/Oder zu erwarten. Mit Umsetzung der Planung kann u. a. neuer Wohnraum geschaffen werden.

Die aktuell innerhalb des Plangebietes existierende gewerbliche (Büro-)Nutzung genießt Bestandsschutz. Konflikte zwischen dieser bestehenden Nutzung und künftigen Nutzungen in

Umsetzung der Planinhalte sind nicht zu erwarten.

Erschließungsmaßnahmen

Verkehr

Auf Grund der Lage des Plangebietes angrenzend an den Johannishofer Weg ist eine Verkehrserschließung des Plangebietes für den Straßenverkehr grundsätzlich gegeben. Planbedingte neue Erschließungsmaßnahmen zur äußeren Verkehrserschließung des Plangebietes sind voraussichtlich nicht erforderlich. Inwieweit der derzeitige technische Ausbauzustand des Johannishofer Weges geeignet ist, den neuen Erschließungsverkehr des allgemeinen Wohngebietes aufzunehmen oder ob Instandhaltungsmaßnahmen erforderlich sein werden, ist im Zuge der Planumsetzung zu prüfen und zu entscheiden.

Auf Grund des Angebotscharakters der Planung und des bewussten Verzichts auf die Festsetzung einer "inneren (innergebielichen)" Verkehrserschließung kann nicht ausgeschlossen werden, dass in Abhängigkeit der Größe und Lage künftiger Baugrundstücke innerhalb des allgemeinen Wohngebietes neue zusätzliche Erschließungswege zu errichten sind.

Ver- und Entsorgung

Auf Grund des Fehlens grundsätzlicher infrastruktureller Einrichtungen bedarf die Umsetzung der Planung umfangreicher Erschließungsplanungen und -maßnahmen, vor allem im Hinblick auf die ausreichende Trinkwasser- und Energieversorgung. Das Erfordernis einer dezentralen Abwasserentsorgung macht die Errichtung entsprechender baulicher Anlagen notwendig.

Bodenordnende Maßnahmen

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Planinhalte ist zu erwarten, dass Maßnahmen der Bodenordnung (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel) erforderlich werden.

In der Stellungnahme vom 17.10.2022 hat das Landesamt für Ländliche Entwicklung, Landwirtschaft und Flurneuordnung mitgeteilt: "Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan sowie die Änderung des Flächennutzungsplans liegen vollständig im Verfahrensgebiet der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal, das mit Beschluss vom 19.12.2000 nach § 87 Flurbereinigungs-gesetz (FlurbG) i. V. m. §§ 56 und 64 Landwirtschaftsanpassungsgesetz (LandwAnpG) angeordnet wurde. Mit 1. Teilungsbeschluss vom 10.03.2008 wurde das Verfahren gemäß § 8 Abs. 3 FlurbG in drei Verfahrensteilgebiete (VTG) – VTG Nord/ VTG Süd I/ VTG Süd II – geteilt. Das Gebiet des Bebauungsplans befindet sich im Verfahrensteilgebiet Süd I. Mit Anordnung der vorläufigen Besitzeinweisung für das Gebiet der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal (VTG Nord, Süd I, Süd II) vom 11.06.2013 wurden die Beteiligten des VTG Süd I der Unternehmensflurbereinigung Unteres Odertal gemäß § 65 FlurbG mit Wirkung vom 01.08.2013 in den Besitz der neuen Grundstücke eingewiesen. Gleichzeitig verloren die Beteiligten ihren Anspruch auf den Besitz, die Verwaltung und Nutzung ihrer alten Grundstücke. Der Flurbereinigungsplan für das VTG Süd I wurde am 20.06.2020 genehmigt und am 26.08.2020 bekannt gemacht. Wenn für alle drei Verfahrensteilgebiete die Flurbereinigungspläne genehmigt, bekanntgegeben und rechtsbehelfsseitig weitgehend abgeschlossen sind, wird eine (ggfs. vorzeitige) Ausführungsanordnung zu den Flurbereinigungsplänen erlassen. Erst mit Beendigung aller diesbezüglichen Rechtsbehelfsverfahren erfolgt die Berichtigung der öffentlichen Bücher (Kataster und Grundbuch). Ein Termin dafür kann aus heutiger Sicht noch nicht benannt werden. Aus Sicht der Flurbereinigungsbehörde bestehen keine Einwände gegen die geplanten Maßnahmen."

Verhältnis zur FNP-Änderung

Der wirksame FNP wird im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB geändert.

Auswirkungen auf den Haushalt

Nach dem gegenwärtigen Stand der Planungen sind keine Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Schwedt/Oder absehbar, da sowohl das gesamte Planverfahren als auch die späteren Maßnahmen zur Umsetzung der Planinhalte ausschließlich privat finanziert werden.

VI Verfahren

1. Aufstellungsbeschluss

Die Stadtverordnetenversammlung von Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 1. Dezember 2021 den Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans gefasst.

2. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind im Auftrag der Stadtverwaltung mit Schreiben vom 6. April 2022 in digitaler Form per elektronischer Mailnachricht frühzeitig über die Planung unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden.

3. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wurde frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich unterrichtet. Dazu lagen die zweckentsprechenden Planunterlagen im Zeitraum vom 7. April bis einschließlich 13. Mai 2022 im Rathaus der Stadt Schwedt/Oder öffentlich aus. Während dieser Zeit war der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich waren in dem o. g. Zeitraum die Planunterlagen im Internet unter www.schwedt.eu (Bauen und Wohnen/Stadtentwicklung/Derzeitige Projekte) 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. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist

Anlage 2:

Zeichenerklärung der Plangrundlage (Auszug)

Quelle: "Planungsgrundlage für einen Bebauungsplan"

ÖbVI Udo Kracke, Vermessungsbüro, Altlandsberg, Juni 2022

Grenzdarstellung		Allgemeine Topographie (Symbole)	
Grenzpunkt (Katasternachweis)		• 50.12 Geländeöhe	Hecke freistehend Holmengeländer Mauer Zaun auf Mauer Stützmauer Palisadenzaun Zaun Poller Hinweistafel Einzelgebüsch Laubbaum Nadelbaum (Fällung vorgesehen) (Fällung vorgesehen) Baumcharakteristik Baumart Stammumfang/Ø Krone z.B. Linde 0.83/8.0 Gewässer Böschung
Grenzpunkt unvermerkt		• 51.12 geplante Geländeöhe	
Flurstücksgrenze		Elektrokasten	
gepl. Flurstücksgrenze		-Oberflur Hydrant	
nicht festgestellte Grenze (graphisch aus Flurkarte entnommen)		-Unterflur Hydrant	
Flurgrenze		Laterne	
Gemarkungsgrenze		Lichtschacht LS	
Gemeindegrenze		Mast -Holz	
Landesgrenze		-Stahlbeton Mast	
Grenzlänge nach Katasternachweis	-20.12-	Regenfallrohr (Versickerung auf Grundstück)	
Grenzlänge gerechnet	(19.35)	-eckig Schacht	
Maß graphisch entnommen	[19.4]	-rund Schacht	
gepl. Grenzlänge	ca.-20.1-	-Gas Schieber	
Befestigungsarten		-Wasser Schieber	
BI - Bitumen	Ki - Kiesfläche	Straßenablauf	
BP - Betonplatten	RGS - Rasengittersteine	Wasserzapfstelle	
BT - Betonfläche	Sa - Sandfläche		
FP - Feldsteinpflaster	Sch - Schotter		
GP - Großpflaster	VP - Verbundpflaster		
KP - Kleinpflaster	ZP - Ziegelpflaster		
bef. - befestigt	unbef. - unbefestigt		
Bauliche Anlagen		Dachformen	
vorhanden	geplant	Flachdach (Fi=)	Pultdach (Pu=)
Bebauung	Bebauung	Satteldach (Sa=)	Walmdach (Wa=)
Überdachung	Abriss	Krüppelwalmdach (KrWa=)	Zeltdach (Ze=)
bef. Fläche	Stellplatz	Mi = Mischdach	
gepl. Müllstandsfläche		Bauarten und Maße	
gepl. Schornstein		- Außenwände	- Bedachung
gepl. Hauseingangspfeil		m = massiv	Bl = Blech
Fensteröffnung		H = Holz	Pa = Pappe
Tr.=50.2 Traufhöhe		Mt = Metall	Ku = Kunststoff
Wh.=50.4 Wandhöhe			Zl = Ziegel
Fi.=54.5 Firsthöhe			Waz = Wellasbestzementplatten
OKFFEG Oberkante Fertigfußboden EG			Whs II = Wohnhaus zweigeschossig
			m Sa Zi = massiv Satteldach Ziegel
			>9.99< = gemessenes Maß
			<9.99> = Projektmaß
		Medien	
		vorhanden	geplant
		Telefonleitung	Telefonleitung
		Trinkwasser	Trinkwasser
		Elektroleitung	Elektroleitung
		Leitung für Erdwärme	Leitung für Erdwärme
		Gasteitung	Gasteitung
		Niederschlagsentwässerung	Niederschlagsentwässerung
		Schmutzwasserleitung	Schmutzwasserleitung
		Medienanschlüsse	Medienanschlüsse
		Immissionsschutz	
		Schornstein	Schalldruckpegel
			4.0dB=3.0m