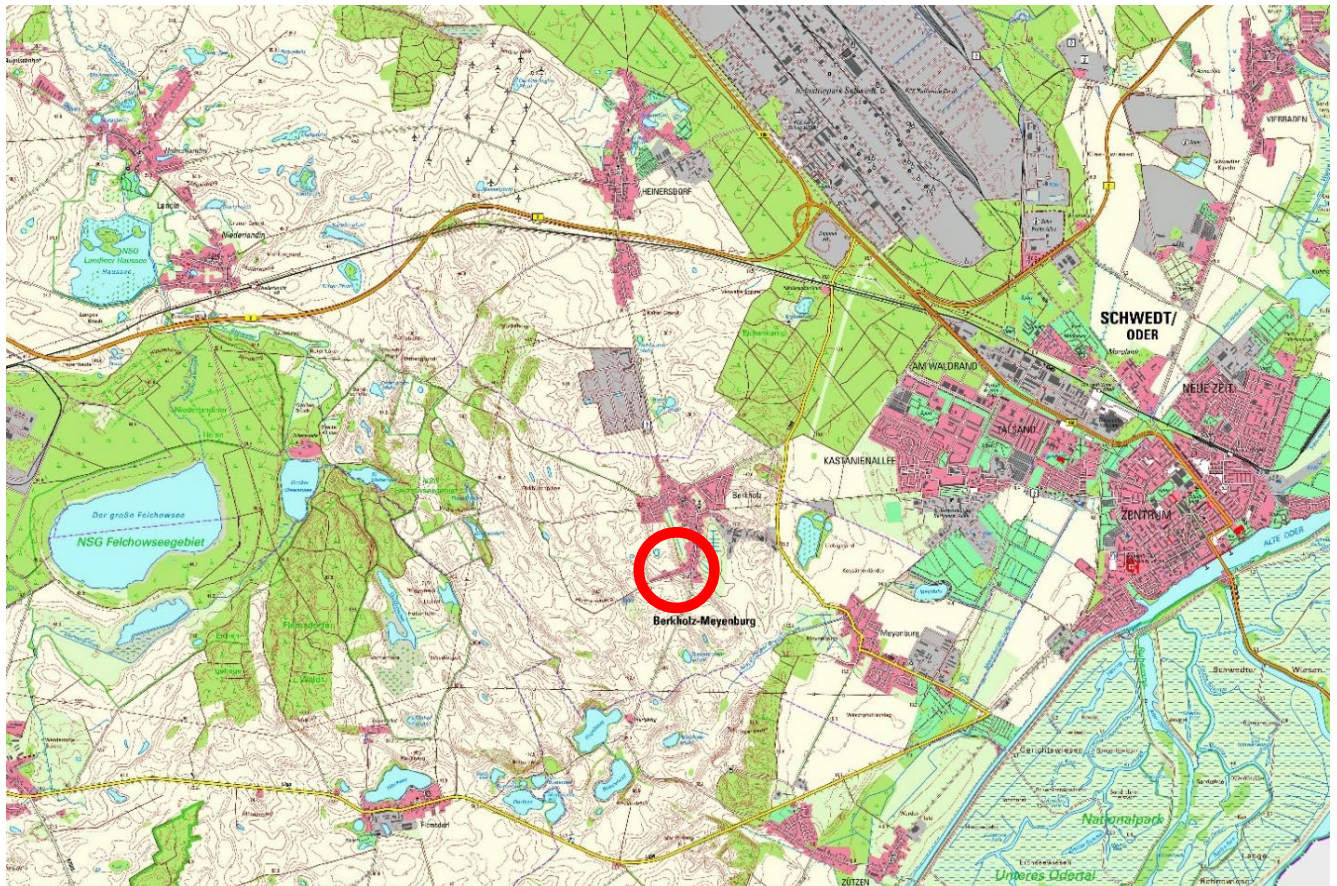


SCHWEDT/ODER**BEBAUUNGSPLAN NR. 15 "HERRMANNSBERG II", ORTSTEIL BERKHOLZ-MEYENBURG
ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS DER STADT SCHWEDT/ODER,
ORTSTEIL BERKHOLZ-MEYENBURG, TEILFLÄCHE "HERRMANNSBERG II"****FRÜHZEITIGE ÖFFENTLICHKEITSBETEILIGUNG****Unterrichtung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 des Baugesetzbuches)**

Erläuterung der allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung
einschließlich der voraussichtlichen Auswirkungen der Planung

Stand: April 2023

Situation

Das Plangebiet liegt am südwestlichen Ortsrand der Ortslage Berkholz und erstreckt sich entlang der Südseite der Straße "Am Herrmannsberg", beginnend bei der bereits vorhandenen südlichen Straßenrandbebauung und endend in westliche Richtung am Ortsausgang. Die Straße "Am Herrmannsberg" ist im Bereich des Plangebietes als Gemeindestraße klassifiziert (Quelle: ATKIS Basis-DLM Straßenklassifizierung Brandenburg (WMS)/© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0) und endet im Bereich der westlichen Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes.

Die östlich an das Plangebiet angrenzende Wohnbebauung wurde auf der Grundlage des Bebauungsplans 08 "Herrmannsberg" aus dem Jahr 2018 errichtet. Vis à vis des Plangebietes, entlang der nördlichen Straßenseite, ist in den zurückliegenden Jahren auf einer Länge von ca. 375 m eine Straßenrandbebauung mit einzeln stehenden Wohnhäusern "gewachsen".



Abb.1: Luftbild mit Markierung (gelbe Abgrenzung) des Plangebietes
Quelle Luftbild: Märkische Oderzeitung vom 16. November 2022, © Foto: Oliver Voigt

Die Plangebietsfläche ist unbebaut und wird landwirtschaftlich genutzt. Unter Berücksichtigung der vorhandenen südlichen Straßenrandbebauung östlich des Plangebietes und der ausgedehnten Straßenrandbebauung nördlich des Plangebietes stellt die Aufstellung des Bebauungsplans "Am Herrmannsberg II" die logische und städtebaulich nachvollziehbare Konsequenz aus der mit dem Bebauungsplan 08 "Herrmannsberg" begonnenen Komplettierung der südlichen Straßenrandbebauung dar. Sie fungiert als Arrondierung der Straßenrandbebauung und des Ortsgrundrisses.

Anlass und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Gemeinde Berkholz-Meyenburg

Mit Schreiben vom 29. September 2021 hat die ImmoServ GmbH (Planungsbegünstigte) einen Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens gestellt, um die Flurstücke 86 und 152 (Teilfläche) als Baugrundstücke planungsrechtlich zu sichern. Im Ergebnis der Prüfung dieses Antrages fasste die damalige Gemeindevertretung von Berkholz-Meyenburg am 11. April 2022 den Beschluss, den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 15 "Herrmannsberg II", Ortsteil Berkholz, aufzustellen. Ziel dieses

Bebauungsplans sollte die verbindliche Sicherung eines Baugebietes sein, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Stadt Schwedt/Oder

Mit Auflösung des Amtes Oder-Welse im Jahr 2022 wurde u. a. die Gemeinde Berkholz-Meyenburg in die Stadt Schwedt/Oder eingegliedert¹ und damit ein Ortsteil der Stadt Schwedt/Oder. Im Zusammenhang mit dieser Eingliederung ging die Bauleitplanungshoheit auf die Stadt Schwedt/Oder über und die laufenden Bauleitplanverfahren sind seitdem durch die Stadt Schwedt/Oder zu betreiben. Im Ergebnis einer Prüfung dieser laufenden Bauleitplanverfahren wurde durch die Stadtverwaltung Schwedt/Oder festgestellt, dass der o. g. Beschluss zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auf Grund einer falschen Einschätzung der Sachlage zu Stande gekommen war. Die grundsätzlichen Voraussetzungen zur Entscheidung und zum Beschluss über die Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 des Baugesetzbuches (BauGB) lagen nicht vor, der Antrag der ImmoServ GmbH war nicht derartig ausgerichtet. Auf Grund dieser Einschätzung und im Hinblick auf den Fortgang des Bauleitplanverfahrens war es zur Schaffung rechtskonformer Verhältnisse erforderlich, einen neuen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans ohne Vorhabenkonkretheit zu fassen.

Daraufhin hat die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in öffentlicher Sitzung am 30. November 2022 die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 "Herrmannsberg II" für den Ortsteil Berkholz-Meyenburg beschlossen. Dieser Beschluss tritt an die Stelle des Beschlusses der ehemaligen Gemeindevertretung Berkholz-Meyenburg aus dem Jahr 2022 und bildet nunmehr die Grundlage für die Aufstellung des Bebauungsplans "Herrmannsberg II", der als "Angebotsbebauungsplan" ohne Vorhabenkonkretheit aufgestellt werden soll. In der Begründung zum Aufstellungsbeschluss wird hierzu u. a. ausgeführt: "Städtebaulich ist dieser Antrag grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung dieses Bebauungsplanes die bereits vorhandene straßenbegleitende Wohnbebauung des rechtskräftigen Bebauungsplanes Nr. 08 "Herrmannsberg" fortgesetzt wird. Weiterhin ist in der Dorfentwicklungsplanung für den Ortsteil Berkholz-Meyenburg festgehalten, dass durch eine bedarfsgerechte und ausreichende Flächenvorsorge Wohnbauflächen vorgehalten und schrittweise entwickelt werden sollen. Durch die Spiegelung der vorhandenen nördlichen Bebauung wird das Wohngebiet abgerundet."

Allgemeines Ziel der Planung ist die verbindliche Sicherung eines Baugebietes innerhalb des Geltungsbereiches der Planung, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll (allgemeines Wohngebiet im Sinne § 4 der Baunutzungsverordnung - BauNVO) mit dem Zweck, die planungsrechtlichen Voraussetzungen u. a. für die Errichtung von Wohngebäuden zu schaffen.

Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der Planung wird gemäß Aufstellungsbeschluss begrenzt:

- im Norden durch die Wohnbebauung Am Herrmannsberg 1-10,
- im Osten durch die Wohnbebauung Am Herrmannsberg 11-15,
- im Süden durch landwirtschaftlich genutzte Flächen und
- im Westen durch landwirtschaftlich genutzte Flächen.

Zum Zeitpunkt des Aufstellungsbeschlusses im November 2022 hat der Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Flächengröße von ca. 1 ha (siehe nachfolgende Abbildung 2).

¹ Gesetz über die Gebietsänderung der amtsangehörigen Gemeinden des Amtes Oder-Welse, Berkholz-Meyenburg, Mark Landin, Passow und Pinnow (Uckermark), (Gebietsänderungsgesetz für das Amt Oder-Welse – GebietsÄGOder-Welse) vom 24. März 2022, GVBl I Nr. 6, 33. Jahrg. 25. März 2022



Abb. 2: Sitzung der Stadtverordnetenversammlung vom 30. November 2022, Auszug aus der Beschlussvorlage BV/417/22
Anlage: Geltungsbereich des Bebauungsplans, Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder

Bauplanungsrechtliche Ausgangslage

Außenbereich

Das Plangebiet ist gemäß Einschätzung der Stadt Schwedt/Oder im Rahmen der Begründung zum "neuen" Aufstellungsbeschluss im November 2022 bauplanungsrechtlich als "Außenbereich" nach § 35 BauGB zu beurteilen. Die im Antrag aus dem Jahr 2021 formulierte Absicht Baugrundstücke zu schaffen, ist insofern gegenwärtig nicht zulässig. Zur verbindlichen Sicherung der o. g. Zwecke der Planung ist es daher bauplanungsrechtlich erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 8 BauGB aufzustellen.

Flächennutzungsplan (FNP)

Gemäß § 11 Abs. 5 des Gebietsänderungsgesetzes für das Amt Oder-Welse (GebietsÄGOder-Welse) gilt der Flächennutzungsplan des Amtes Oder-Welse, Blatt 3 (in der Fassung der Ausfertigung vom 26. Februar 2015) fort. Insofern ist dieser FNP weiterhin wirksam und für das Bebauungsplanverfahren beachtlich. Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Berkholz-Meyenburg stellt die Plangebietsfläche als "Fläche für Landwirtschaft" dar (siehe nachfolgende Abbildung 3).

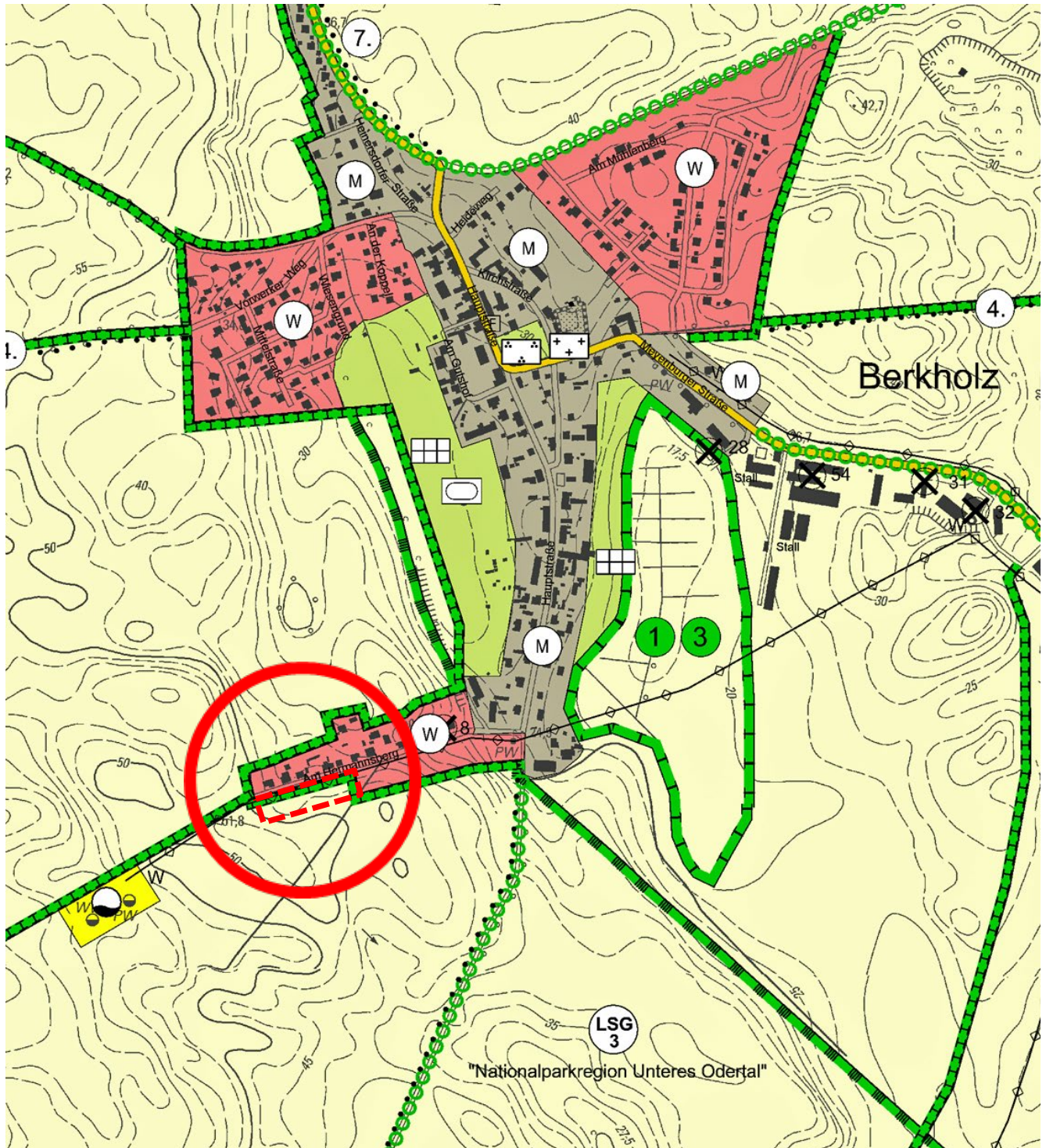


Abb. 3: Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich)

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

Wahl des Planverfahrens

Bebauungsplan

Der Bebauungsplan soll im "Regelverfahren" (einschließlich einer zweistufigen/zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange) aufgestellt werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen,

in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Erforderlichkeit der Änderung des Flächennutzungsplans/Parallelverfahren

Auf Grund des städtebaulichen Planungsansatzes, der bereits dem Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss der ehemaligen Gemeinde Berkholz-Meyenburg zu Grunde lag, ergab sich die Situation, dass die vorgenannten bisherigen Entwicklungsziele des FNP für den Planbereich "überholt" sind und nicht mehr den städtebaulichen Entwicklungsvorstellungen der ehemaligen Gemeinde Berkholz-Meyenburg entsprechen. An dieser Situation hat sich mit der Eingliederung der Gemeinde Berkholz-Meyenburg grundsätzlich nichts geändert, so dass sich die Erforderlichkeit ergibt, den FNP zu ändern.

Ausgehend von den Darstellungen des wirksamen FNP und den bisher verwendeten Baugebietsdarstellungen/-typiken in der Planzeichnung sieht die aktuelle Planungsüberlegung für die Änderung der FNP-Darstellung für den Änderungsbereich des Bebauungsplangebietes wie folgt aus:

- bisherige Darstellung: "Fläche für Landwirtschaft"
- geplante Darstellung: "Wohnbaufläche" (§ 1 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO)

Siehe nachfolgende Abbildung 4.

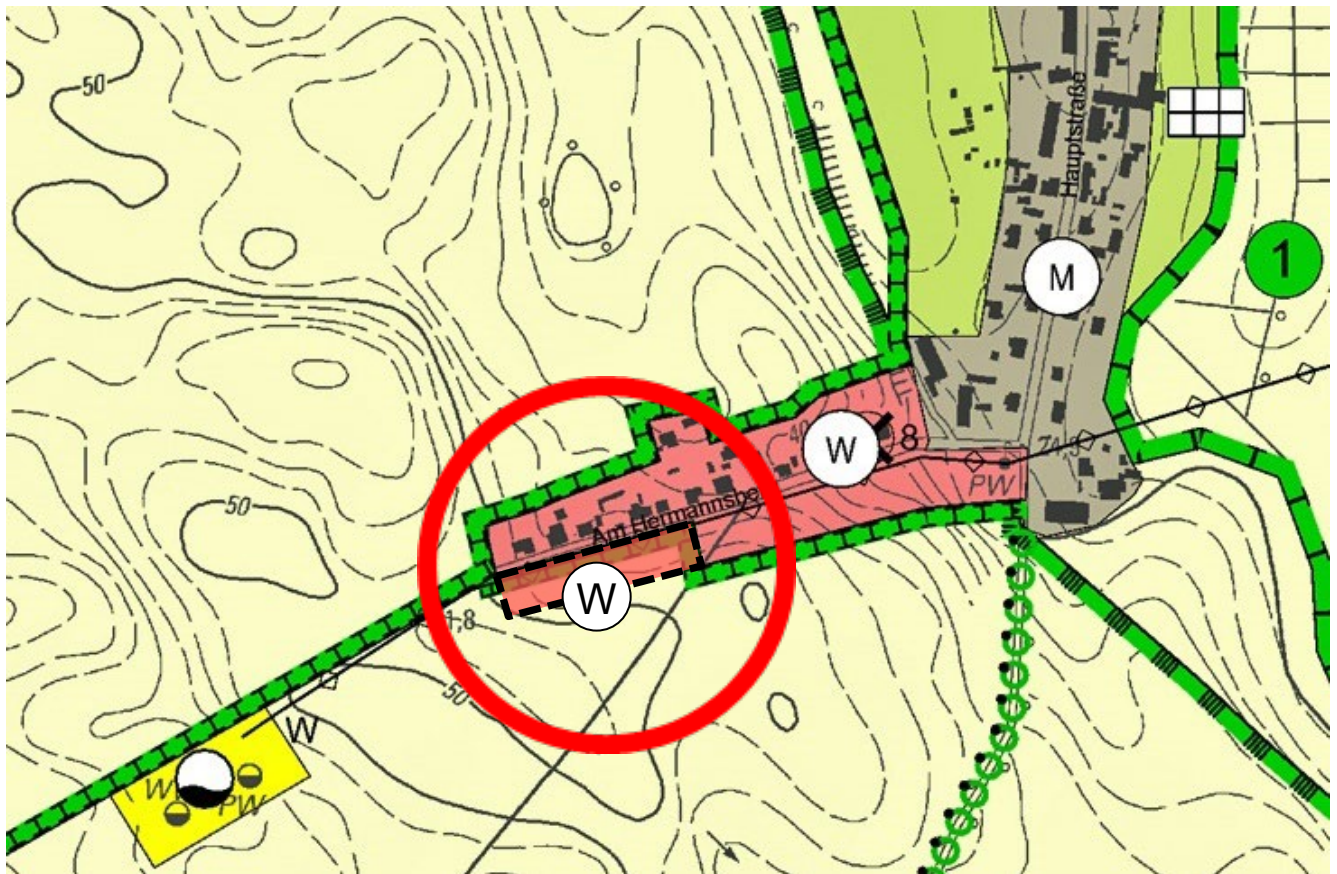


Abb. 4: Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Kennzeichnung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich) und Darstellung der geplanten FNP-Änderung
Quelle Basiskarte: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0
(<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)

Zeichenerklärung:



Wohnbaufläche



Umgrenzung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung

Landes- und Regionalplanung

Mit Schreiben vom 8. März 2023 hat die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg (GL) zur angezeigten Planungsabsicht mitgeteilt, dass derzeit kein Widerspruch zu den Zielen der Raumordnung zu erkennen ist. In den Erläuterungen dazu wird formuliert: "Gemäß Ziel 3.6 LEP HR² ist die Stadt Schwedt/Oder ein Mittelzentrum im weiteren Metropolenraum. Die Schwerpunkte der Wohnsiedlungsentwicklung im weiteren Metropolenraum sind die Ober- und Mittelzentren (Ziel 5.6 LEP HR). Mit der Planung wird die mittelzentrale Funktion der Stadt Schwedt/Oder bestärkt (Z 3.1 LEP HR). Der Siedlungsanschluss ist gegeben (Z 5.2 LEP HR)." Die Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim teilte in ihrer Stellungnahme vom 2. März 2023 mit: "Für den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim (Entwurf 2022) erfolgte im Zeitraum 1. August 2022 bis zum 4. Oktober 2022 die öffentliche Auslegung. Die Festlegungen sind somit als in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung zu betrachten. Ein Vorbehaltsgebiet Siedlung gemäß G 4.1 ist im Bereich des B-Plans nicht dargestellt. Neue Wohnsiedlungsflächen sollen bevorzugt im Vorbehaltsgebiet Siedlung entwickelt werden. Das Vorhaben steht durch seine geringe Flächengröße nicht im Widerspruch zu G 4.1 des Entwurf 2022 für den Integrierten Regionalplan Uckermark-Barnim. Nach Auffassung der Planungsstelle ist das o.g. Vorhaben an die Ziele und Grundsätze der Raumordnung angepasst."

Eine Fortführung der Planungen unter Berücksichtigung der Stellungnahmen zur Landes- und Regionalplanung ist insofern möglich. Dem Grundsatz der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 4 BauGB, nach dem die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind, wird entsprochen.

Ersteinschätzung Natur und Landschaft

Das Relief des Geländes ist flach. Das gesamte Plangebiet ist aktuell als Ackerfläche in intensiver landwirtschaftlicher Nutzung. Zwischen Straße und Acker befindet sich ein schmaler Saum aus ruderalen Gräsern und Stauden. Straßenbäume und raumbildende Gehölze sind im Plangebiet nicht vorhanden. Das Plangebiet wird an der nördlichen Grenze durch die teilbefestigte Straße "Am Herrmannsberg" und straßenbegleitende Einzelhausbebauung mit Ziergärten begrenzt. An der östlichen Grenze befinden sich neu errichtete Wohngebäude (Umsetzung Bebauungsplan 08 "Herrmannsberg"). Im Süden und Westen schließen Ackerflächen an das Plangebiet an. Die Böden im Plangebiet bestehen aus überwiegend Fahlerde-Braunerden und Fahlerden aus Sand über Lehm (Bodentyp Nr. 60). Diese gehören zu den in Brandenburg auf Grundmoränenbildungen häufigen Böden ohne besondere Standorteigenschaften. Die lehmigen Sande weisen eine mittlere Ackerzahl von 48 auf. Das Rückhaltevermögen des Bodens in Bezug auf Stoffe (Retentionsvermögen) ist gering.

Durch den Bereich Landwirtschaft des Landwirtschafts- und Umweltamtes des Landkreises Uckermark wurde in der Stellungnahme vom 31. März 2023 im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung u. a. formuliert: "Bei der in Anspruch zu nehmenden Landwirtschaftsfläche handelt es sich um ca. 1 ha Ackerland als Bestandteil des Feldblocks DEBBLI0273005481. Die Ackerzahl liegt bei ca. 40 Bodenknoten, d.h. es handelt sich hier um wertvollen Boden, der nun der Landwirtschaft entzogen werden soll. Aus agrarstruktureller Sicht wird der Flächenentzug abgelehnt. Es sollte geprüft werden, ob nicht zuerst im Dorfbereich vorhandene Lücken geschlossen werden können. Vorliegend fehlt die Begründung, warum gerade diese Fläche ausgewählt wurde und welche Alternativprüfungen stattgefunden haben." Diese Hinweise sind im Rahmen der Umweltprüfung zu berücksichtigen, die ein Teil der Begründung zum Bebauungsplan sein wird.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt und die Fläche liegt außerhalb von Wasserschutzgebieten.

Insgesamt weist das strukturarme Plangebiet nur eine sehr geringe Bedeutung für Natur- und Artenschutz auf. Gemäß Biotopkartierung Brandenburg sind im Geltungsbereich der Planung und auf benachbarten Flächen folgende Biotoptypen anzutreffen (siehe auch Abbildung 5):

² Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II, Nr. 35

Tabelle: Biotoptypen im Plangebiet

Zahlen-co-dierung	Kartiereinheit	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
032001	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (<10% Gehölzbedeckung)	gering	nicht gefährdet
09130	Intensivacker	sehr gering	nicht gefährdet
12261*	Einzelhausbebauung mit Ziergärten	sehr gering	nicht gefährdet
12610*	Straße	fehlend	nicht gefährdet

* Lage außerhalb, angrenzend an das Plangebiet



Abb. 5: Biotoptypen innerhalb und angrenzend an das Plangebiet
Quelle: Landschaftsplanerische Ersteinschätzung, Schirmer & Partner, Berlin, 2022:
BRANDENBURGVIEWER © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Gesetzlich geschützte Biotope gem. § 30 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und § 18 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans nicht vorhanden.

Artenschutz

Die strukturarme, intensiv genutzte Ackerfläche bietet kaum Lebensräume für geschützte Tierarten. Mit Ausnahme der Feldlerche, die häufig am Rande von Korn- und Rapsfeldern brütet, sind auf der Fläche keine Vorkommen von heimischen Brutvogelarten zu erwarten.

Mit Stellungnahme vom 31. März 2023 zum Bebauungsplanverfahren und zu den Anforderungen an die Umweltprüfung erging seitens der Unteren Naturschutzbehörde folgender Hinweis: "Der vorhandene Bestand an Lebensräumen ist darzustellen. Für die Fauna und Flora ist eine Potentialabschätzung über ein eventuelles Vorkommen vorzunehmen. Ist für eine Tiergruppe (z. B.: Brutvögel) ein Vorkommen nicht offensichtlich auszuschließen, dann sind entsprechende Kartierungen durchzuführen."

Die seitens der Behörde angeregte Potenzialabschätzung erfolgt im Verlauf der weiteren Planungsarbeiten.

Landschaftsbild

Die planbedingten Auswirkungen auf das Landschaftsbild werden im Rahmen der Umweltprüfung ermittelt und bewertet. Die städtebauliche "Abrundung" der vorhandenen Wohnbebauung entlang der Straße "Am Herrmannsberg" durch eine künftige Bebauung, die sich am baulichen Bestand orientiert, lässt keine erheblichen, weitreichenden Eingriffe in das Landschaftsbild erwarten.

Schutzgebiete

Das Plangebiet liegt vollständig innerhalb des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal", das im Westen an den Ortsteil Berkholz-Meyenburg angrenzt (siehe nachfolgende Abbildung 7). Insofern ist es im Verlauf der Bauleitplanverfahren erforderlich zu prüfen, ob die Planung mit den Zwecken und Grundsätzen der Verordnung über dieses Landschaftsschutzgebiet vereinbar ist.

Gemäß dem Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft vom 22. September 2017 "Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit" ist anzunehmen, dass es sich bei den vorliegenden Planungen um Bauleitplanungen handelt, die kein Einzelvorhaben im Sinne Ziffer 2.2 dieses Erlasses zum Gegenstand haben. Aus diesem Grund ist ein sog. "Zustimmungsverfahren" beim zuständigen Ordnungsgeber (Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz) erforderlich, in dem geprüft wird, ob den Bauleitplanungen trotz der geltenden LSG-Verordnung zugestimmt werden kann. Diese Annahme wurde seitens der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde bestätigt, die in ihrer Stellungnahme vom 31. März 2023 Folgendes mitgeteilt hat: "Die UNB stellt, soweit es die vorliegenden Unterlagen zulassen, 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, jetzt Ministerium für Landwirtschaft, Umwelt und Klimaschutz - MLUK) vom 22. September 2017 "Landschaftsschutzgebiete (LSG); Bauleitplanung; Erlass zur Zuständigkeit" vorliegt. In der Anlage 2 des Zuständigkeitserlasses werden in der Fallkonstellation B ausdrücklich Bebauungspläne aufgeführt, die Wohngebiete festsetzen. In diesem Fall ist das MLUK als Ordnungsgeber zuständig."

Dieses Zustimmungsverfahren wird im Rahmen der weiteren Bauleitplanungen durchgeführt.

FFH-Gebiete

Fauna-Flora-Habitat-Gebiete (FFH) werden vom Geltungsbereich nicht berührt. Das FFH-Gebiet "Felchowseegebiet" (DE 2950-302), welches auch Teile des SPA-Gebietes "Unteres Odertal" (DE 2951-401) umfasst, befindet sich in westlicher Richtung in einem Abstand von über 1,5 km. Untersuchungsrelevante Auswirkungen auf FFH- und SPA-Gebiete können daher ausgeschlossen werden.

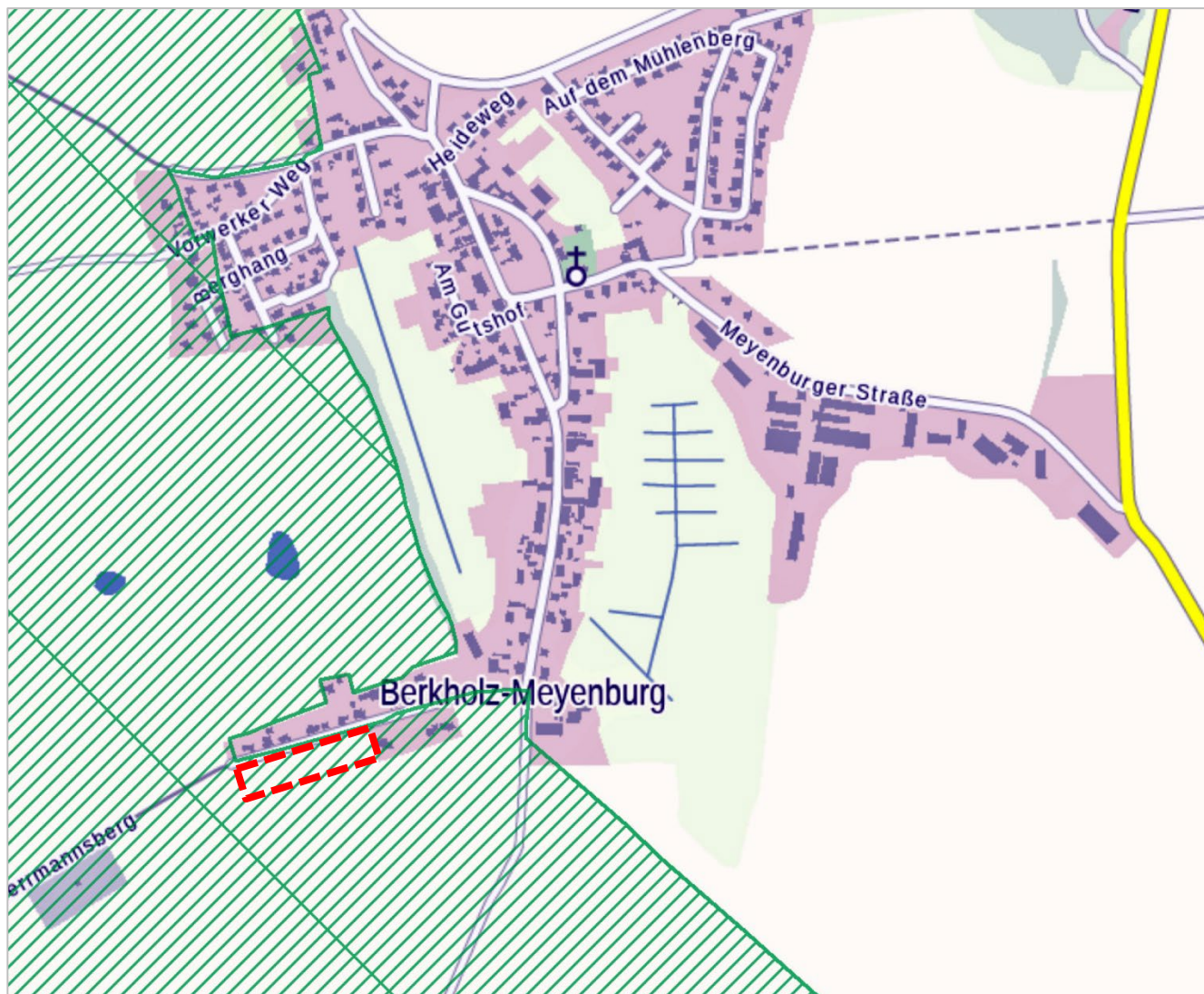


Abb. 7

Grenze LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" (grüne Schraffur) und Lage Plangebiet (rote Umrandung)

Quelle: Kartenauszug Anwendung Naturschutzfachdaten, <https://ifu.brandenburg.de>

© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0 (<http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0>)

Sich wesentlich unterscheidende Lösungen

In dieser frühen Phase der Planung soll die Öffentlichkeit u. a. über "sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen" (§ 3 Abs. 1 BauGB) unterrichtet werden. Darunter sind jedoch nur solche Planungsalternativen zu verstehen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Unter Berücksichtigung des oben dargelegten Anlasses der Planung und des konkreten Planungsziels, ein Baugebiet verbindlich zu sichern, welches vorwiegend dem Wohnen dienen soll, wird deutlich, dass auf Grund dieser städtebaulichen Entwicklungsabsichten und der örtlichen Rahmenbedingungen sich keine grundsätzlich wesentlich unterscheidenden Lösungen als Planungsalternativen für die Umsetzung der Planziele aufdrängen und erläutern lassen. Die beabsichtigte verbindliche Sicherung einer bauplanungsrechtlichen Grundlage, die diesen Nutzungen dient, lässt keinen Planungsspielraum für sich grundsätzlich unterscheidende Konzeptionen. Andere Baugebiete würden dem Planungswillen der Stadt nicht entsprechen.

Umweltprüfung

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB gilt: "Für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a wird eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt werden und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden; die Anlage 1 zu diesem Gesetzbuch ist anzuwenden. Die Gemeinde legt dazu für jeden Bauleitplan fest, in welchem Umfang und Detaillierungsgrad die Ermittlung der Belange für die Abwägung erforderlich ist. Die Umweltprüfung bezieht sich auf das, was nach gegenwärtigem Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessenerweise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen."

Diese Umweltprüfung erfolgt im weiteren Verlauf des Verfahrens. Im Ergebnis der frühzeitigen Behördenbeteiligung zum Planverfahren gingen gemäß § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein. Diese Hinweise werden berücksichtigt:

Landesamt für Umwelt Brandenburg (Immissionsschutz)

"Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes stellt sich zu vorhandenen emittierenden Nutzungen nicht als heranrückende schutzbedürftige Bebauung dar. Im Landesamt für Umwelt liegen keine Erkenntnisse zu schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche, Gerüche und Luftverunreinigungen, die den Erwartungen zum Schutzanspruch eines allgemeinen Wohngebietes entgegenstehen, vor. Im Umweltbericht sind verbal die betriebs- und baubedingten Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten und geeignete Maßnahmen der Minderung zu benennen. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine detaillierte gutachterliche Untersuchung der Umwelteinwirkungen nicht erforderlich." (Auszug aus der Stellungnahme vom 6. März 2023) Im Rahmen der Umweltprüfung sind Schutzansprüche außerhalb des Geltungsbereiches und innerhalb des Geltungsbereiches zu ermitteln und zu bewerten.

Landesbüro der anerkannten Naturschutzverbände

Mit Stellungnahme vom 7. März 2023 teilten die Verbände mit, dass die nicht grundsätzlich ablehnende Äußerung zum Bebauungsplan Nr. 08 aus dem Jahr 2017 auch hinsichtlich der aktuellen Planung "Herrmannenberg II" aufrecht erhalten wird. Bei den eher allgemein gehaltenen weiteren Hinweisen u. a. auf die Erforderlichkeit ausreichender Kompensationen der Eingriffe und die Berücksichtigung einzelner Belange aus Natur und Landschaft, handelt es sich um Hinweise, die ohnehin innerhalb der Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

Landkreis Uckermark

Wie bereits oben erläutert, erging seitens der Unteren Naturschutzbehörde mit Stellungnahme vom 31. März 2023 der Hinweis, dass für die Fauna und Flora eine Potentialabschätzung über ein eventuelles Vorkommen vorzunehmen ist. Erst für den Fall, dass für eine Tiergruppe (z. B.: Brutvögel) ein Vorkommen nicht offensichtlich auszuschließen ist, sind entsprechende Kartierungen durchzuführen. Die seitens der Behörde angeregte Potenzialabschätzung erfolgt im Verlauf der weiteren Planungsarbeiten.

Fazit

Unter Berücksichtigung der eingegangenen frühzeitigen Stellungnahmen ist zusammenfassend festzustellen, dass seitens der Behörden keine besonders zu berücksichtigenden Anforderungen an den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der nach § 2 Abs. 4 BauGB erforderlichen Umweltprüfung im Rahmen des Planverfahrens gestellt wurden.

Verhältnis zur FNP-Änderung

Auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen zwischen Bebauungsplanverfahren und FNP-Änderungsverfahren treffen die bisherigen Erläuterungen auch für das FNP-Änderungsverfahren zu, hier jedoch unter dem Gesichtspunkt der vorbereitenden Planung des FNP.

Auswirkung auf die Planung

Mit Schreiben vom 23. März 2023 hat der Zweckverband Oststuckermärkische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung darüber informiert, dass auf dem zur Bebauung geplanten Bereich "Herrmannsberg II" mehrere Versorgungsleitungen betrieben werden. "Der Schutzstreifen für die Leitungen wurde durch die Eintragung einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit in dem Grundbuch zu Gunsten des ZOWA gesichert. In der Dienstbarkeit werden auch die Pflanz- und Baubeschränkungen festgehalten. Als Schutzstreifen ist eine Breite von 20 m festgeschrieben. Jeweils ein 10 m Abstand von der Trinkwasserhauptleitung." Die Tatsache der Existenz dieser Leitungen ist bekannt. Sie waren bereits beim Bebauungsplan Nr. 8 "Herrmannsberg" die Ursache dafür, dass die Neubauten in einem Abstand von ca. 22 m bis 23 m zur vorderen Grundstücksgrenze errichtet wurden. Dieser Mindestabstand ist bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.

Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Zur Ermittlung der voraussichtlichen erheblichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wird im Verlauf des Planverfahrens ein grünordnerisches Fachgutachten erstellt, dessen Ergebnisse in die Umweltprüfung einbezogen werden. Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens lassen sich voraussichtliche Auswirkungen der Planung auf die Umwelt wie folgt beurteilen:

Eingriffe in Natur und Landschaft

Grundsätzlicher Planungsanspruch ist es, die künftige bauliche Entwicklung innerhalb des Plangebietes verbindlich so festzusetzen, dass vorwiegend dem Wohnen dienende Nutzungen zulässig sein sollen, die sich deutlich an der Art und dem Maß der Bebauung des umgebenden Bestandes baulicher Wohnnutzungen orientieren. Unter Berücksichtigung dessen, dass sich das Plangebiet bisher als unbebaute Ackerfläche darstellt, sind jedoch nachfolgende Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten:

- Verlust und eine Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch die geplante Überbauung
- Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch Vegetationsverlust und die geplante Überbauung
- Lebensraumverlust für Pflanzen und Tiere, sofern nicht bereits durch die intensive Ackernutzung beeinträchtigt und
- Veränderung des Landschaftsbildes.

Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz

Auswirkungen der Planung auf den Immissionsschutz sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt der Planung nicht zu erwarten.

Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse

Wesentliche negative Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse außerhalb des Plangebietes sind unter Berücksichtigung bestehender Festsetzungsmöglichkeiten nicht zu erwarten. Die in Umsetzung der Planung zulässigen Wohnnutzungen leisten einen Beitrag zur Wohnraumbeschaffung innerhalb des Ortsteils und damit des Stadtgebietes.

Erschließungsmaßnahmen

Mit Umsetzung der Planung sind Erschließungsmaßnahmen zu erwarten. Über deren Art und Umfang sind im Verlauf des weiteren Bebauungsplanverfahrens entsprechende Erkenntnisse zu erwarten.

Auswirkungen auf den Haushalt

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

Bodenordnende Maßnahmen

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse und der Planung ist davon auszugehen, dass mit Umsetzung der Planinhalte bodenordnende Maßnahmen (Grundstücksbildungen etc.) erforderlich werden.

Verhältnis zur FNP-Änderung

Auf Grund der bestehenden Wechselwirkungen zwischen Bebauungsplanverfahren und FNP-Änderungsverfahren treffen die bisherigen Erläuterungen auch für das FNP-Änderungsverfahren zu, hier jedoch unter dem Gesichtspunkt der vorbereitenden Planung des FNP.

Rechtsgrundlagen für das Verfahren

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (**Baunutzungsverordnung – BauNVO**) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), die durch Artikel 3 des Gesetzes vom 4. Januar 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 6) geändert worden ist

Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die zuletzt durch Artikel 3 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) geändert worden ist