

Zusammenfassende Erklärung § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteils Hohenfelde

Die zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 BauGB erteilt Auskunft über die Art und Weise, wie die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Bebauungsplan berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1 Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans

Anlass des Änderungsverfahrens ist die Initiative der Eigentümer der im Änderungsbereich liegenden Flurstücke, diese Fläche für eine künftige Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Seitens der Grundstückseigentümer besteht die Absicht, Vorhaben für Wohnzwecke zu realisieren.

Städtebaulich ist diese Absicht grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung des parallel aufgestellten Bebauungsplans „Moritzstraße II“ der Ortsgrundriss von Hohenfelde an seiner südöstlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung (Abrundung) erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils zu Gute kommt. Durch eine Bebauung an dieser Stelle mit Wohngebäuden wird der Ortsteil sinnvoll ergänzt und durch den Lückenschluss letztlich komplettiert.

Gem. § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Voraussetzung ist nicht gegeben, weil der FNP an dieser Stelle Flächen für die Landwirtschaft darstellt, sodass der FNP im sogenannten „Parallelverfahren“ gem. § 8 Abs. 3 BauGB geändert werden muss.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 und § 1 a BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Die Gemeinde legt 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 Prüfmethode sowie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bauleitplans angemessener Weise verlangt werden kann. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen. Gemäß § 2 a BauGB bildet der Umweltbericht einen gesonderten Teil der Begründung.

Im Einzelnen werden die Umweltbelange und Auswirkungen in Zusammenhang mit der FNP-Änderung in Bezug auf die einzelnen Schutzgüter wie folgt berücksichtigt:

Umweltsituation im Änderungsbereich: Die Änderung bezieht sich auf den bisher unbebauten südöstlichen Ortsrand Hohenfeldes. Der Bereich schließt an den Siedlungsbereich an und wird über eine bestehende Straße erschlossen. Er liegt am östlichen Rand einer Hochfläche (Grundmoräne); bisher ist der Blick über die gewellte Hangkante in die tiefergelegene Odertalniederung möglich. Der Landschaftsplan schlägt vor, wegen des „Panoramablicks“ die Hangkante offen zu halten und am östlichen Ortsrand einen Rastplatz mit Aussichtsmöglichkeit zu schaffen. Über die Moritzstraße verläuft ein überregionaler Wanderweg. Das Gebiet hat also eine besondere Bedeutung für das Landschaftsbild.

Der Änderungsbereich wird bisher landwirtschaftlich als Grünland genutzt (Biotoptypen artenarme Fettweide (Schafweide), Intensivgrasland (gemähte Wiese)) Gehölzbiotopie kommen nur in geringem Umfang vor (Obstbäume, geschnittene Korbweidenpflanzung). Die Biotoptypen sind überwiegend von geringer bis mittlerer Wertigkeit, gesetzlich geschützte Biotopie sind nicht vorhanden. Die Biotopstrukturen bieten jedoch Lebensraum für verschiedene geschützte Vogelarten und die geschützte Zauneidechse, wie in einem externen Gutachten festgestellt wurde.

Das Gebiet liegt nicht in einem Schutzgebiet nach Naturschutzrecht. Im Landschaftsplan wurde die Ausweisung eines geschützten Landschaftsbestandteils vorgeschlagen, welches Teile des Plangebiets umfassen würde; es wurde jedoch nicht rechtskräftig. Im Umfeld (>200 m entfernt) befinden sich mehrere nationale und europäische Schutzgebiete. Trinkwasserschutzgebiete werden nicht berührt, das Grundwasser ist vergleichsweise gut geschützt. Die Böden im Plangebiet gehören noch zur Grundmoränenfläche. Der Änderungsbereich liegt in einem siedlungstopographisch günstigen Gebiet, in dem bisher nicht entdeckte Bodendenkmale wahrscheinlich sind.

Wesentliche Auswirkungen auf die Umwelt infolge der Planung: Die Darstellung eines Wohngebietes kann auf der nachfolgenden Ebene der verbindlichen Bauleitplanung als reines oder allgemeines Wohngebiet umgesetzt werden (paralleler Bebauungsplan Moritzstraße II: allgemeines Wohngebiet) mit einer maximal zulässigen Bebaubarkeit gemäß Baunutzungsverordnung von 0,4 und Überschreitungsmöglichkeit 50% (-> 60% der Fläche) (Bebauungsplan Moritzstraße II: 0,2 mit Überschreitungsmöglichkeit 50% → 30% der Fläche).

Die wesentlichste Umweltauswirkung ist die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes, da der freie Blick über die Hangkante durch Bebauung eingeschränkt wird. Die Planung ermöglicht außerdem eine Versiegelung bisher unversiegelten Bodens für die Errichtung von Gebäuden etc. Damit verbunden ist auch ein Verlust von Vegetationsfläche (sowie geringfügige Veränderungen bzgl. Niederschlagsversickerung und Lokalklima). Die Umwandlung von Weide/Wiese in Grünfläche/ Gärten stellt keine erhebliche Beeinträchtigung von Biotopen im Sinne der naturschutz-/baurechtlichen Eingriffsregelung dar. Es sind allerdings Lebensräume von geschützten Brutvögeln und Zauneidechsen betroffen. Mögliche Beeinträchtigungen der vorhandenen oder der hinzuziehenden Bevölkerung durch Lärm, Staub oder Geruch werden nicht in einem problematischen Umfang erwartet (z.B. vorübergehender Lärm während Baumaßnahmen, noch verträgliche Geräuschbelastung durch >600 m entfernt gelegene Motocross-Anlage).

Planungsalternativen kamen nicht in Betracht (Flächen im Eigentum des Vorhabenträgers, Erschließung bereits gesichert durch Lage an öffentlicher Straße).

Umweltbezogene Maßnahmen:

- Vermeidung von Beeinträchtigungen insbesondere des Landschaftsbildes, weitestgehende Erhaltung des Ausblicks über das Odertal u. a. durch offene Bauweise, geringe Baudichte, Vorgaben zu Art und Höhe von Einfriedungen, Freihaltung der im Süden verbleibenden Grünlandfläche
- Weitere Vermeidungsmaßnahmen, u. a. wasser- und luftdurchlässiger Aufbau von Wegen, Stellflächen etc., Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Gebiet, Erhaltung von Gehölzbeständen, Verminderung baubedingter Beeinträchtigungen durch Lärm, Staub etc., energiesparende Bauweisen u. a.
- Flächen zum Ausgleich: Der Änderungsbereich selbst ist für den Ausgleich nicht nutzbar, da er keine Entsiegelungsmöglichkeiten bietet und Gehölzpflanzungen die Aussichts-

möglichkeiten weiter einschränken würden. Für einen Ausgleich außerhalb des Änderungsbereiches stehen in der Gemarkung Hohenfelde ausreichend große, aufwertungsfähige Flächen im Eigentum der Vorhabenträger zur Verfügung.

- Der Bebauungsplan sieht einen Ausgleich vor
 - auf der Fläche, die direkt südlich an den Änderungsbereich angrenzt (Flurstück 215/künftig 21) (Extensivierung)
 - auf Ackerflächen südlich Hohenfelde (FS 254, 255 der Flur 1 der Gemarkung Hohenfelde) (Umwandlung Acker in Extensivgrünland)
 - am Rand der gleichen Ackerflächen begleitend zum benachbarten Weg (Baumreihe, Ausgleich Landschaftsbild am südwestlichen Ortsrand)

- Maßnahmen zur Vermeidung/Bewältigung von Artenschutzkonflikten
Aufgrund des Vorkommens von Brutvögeln (insbesondere Offenlandbrüter) und Zauneidechsen im Änderungsbereich werden Maßnahmen erforderlich, um die Verletzung von artenschutzrechtlichen Verboten durch Bauvorhaben zu vermeiden. Im Artenschutzbericht und im Umweltbericht zum Bebauungsplan werden geeignete Maßnahmen genannt (Bauzeitenregelung, Schaffung von Ersatzhabitaten, Umsetzung von Zauneidechsen, Vermeidung von Vogelkollisionen an Fensterscheiben u. a.). Die Umsetzung der Maßnahmen kann auf den für den Ausgleich vorgesehenen Flächen erfolgen, es erfolgte eine Abstimmung der Maßnahmen. Bei deren Einhaltung stehen der Umsetzung der Planung keine artenschutzrechtlichen Konflikte entgegen.

Sonstiges: Der Umweltbericht enthält weitere erforderliche Angaben, z. B. zu Störfällen, Anfälligkeit für schwere Unfälle oder gegenüber Folgen des Klimawandels, Monitoring.

3 Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Es wurden folgende Beteiligungsverfahren durchgeführt:

- a) Der Vorentwurf der 1. Änderung des FNP in der Fassung vom Januar 2020 lag vom 5. März 2020 bis einschließlich 19. 03.2020 öffentlich aus. Aufgrund der pandemiebedingten Unterbrechung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde diese mit Bekanntmachung im Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder Nr. 6 vom 24. Juni 2020 im Zeitraum vom 01. Juli bis einschließlich 17. Juli 2020 fortgesetzt. Es ging keine Stellungnahme aus der Öffentlichkeitsbeteiligung ein.
- b) Es wurden Behörden sowie sonstige Träger öffentlicher Belange einschließlich der Raumordnungsbehörde gemäß § 4 Abs. 1 BauGB und die Nachbargemeinden frühzeitig an der Planung beteiligt. Dabei wurden sie mit Schreiben vom 10. Februar 2020 zur Stellungnahme zum Vorentwurf i. d. F. vom Januar 2020 mit Stellungnahmefrist bis zum 13. März 2020 aufgefordert. Es gingen 20 Stellungnahmen ein.
- c) Die öffentliche Auslegung des Entwurfs vom September 2020 erfolgte nach § 3 Abs. 2 BauGB vom 09.02.2021 bis zum 16.03.2021. Es gingen keine Stellungnahmen ein.
- d) Nach § 4 Abs. 2 BauGB wurden mit Schreiben vom 11.01.2021 mit Frist bis zum 17.02.2021 Stellungnahmen berührter Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange zum Entwurf der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes vom September 2020 und der Begründung eingeholt. Es gingen insgesamt 12 Stellungnahmen ein.

Die wesentlichen im Rahmen der Behördenbeteiligung der TöB eingegangenen Stellungnahmen wurden wie folgt in der 1. Änderung des FNP berücksichtigt:

1. Bauordnungsamt

Bisher fehlende Erläuterungen zur Alternativenprüfung und zur Inanspruchnahme von Landwirtschaftsflächen wurden in der Begründung in Kap. 2 und im Umweltbericht in Kap. 4.2 redaktionell ergänzt. dies hatte jedoch keine Auswirkungen auf die Standortwahl an der östlichen Moritzstraße.

Weitere Umweltrelevante Sachverhalte wurden seitens der TöB nicht vorgetragen.

4 Darlegung der grundsätzlichen Abwägungsentscheidung

Ziel der 1. Änderung des Flächennutzungsplans im Ortsteil Hohenfelde ist zum parallel aufzustellenden Bebauungsplan „Moritzstraße II“ eine Wohnbaufläche (WA) und eine Grünfläche anstatt einer Fläche für die Landwirtschaft darzustellen.

Es wurden im Vorfeld weitere Standortalternativen geprüft. Nach Abwägung aller städtebaulichen und naturschutzfachlichen Belange wurde der Standort östlich der Moritzstraße als geeignet festgestellt. Dafür spricht die hohe Lagegunst am Siedlungsrand des Ortsteils Hohenfelde (Arrondierungsfläche) mit unmittelbarer verkehrlicher Anbindung (geringe Erschließungsaufwendungen). Außerdem sind kaum Immissionskonflikte mit dem Wohnumfeld zu erwarten.

Zusammenfassend verbleibt mit der Planung unter Berücksichtigung der ausgewiesenen Vermeidungs-, Minderungs- und Kompensationsmaßnahmen keine nachhaltige oder erhebliche Beeinträchtigung von Schutzgütern.