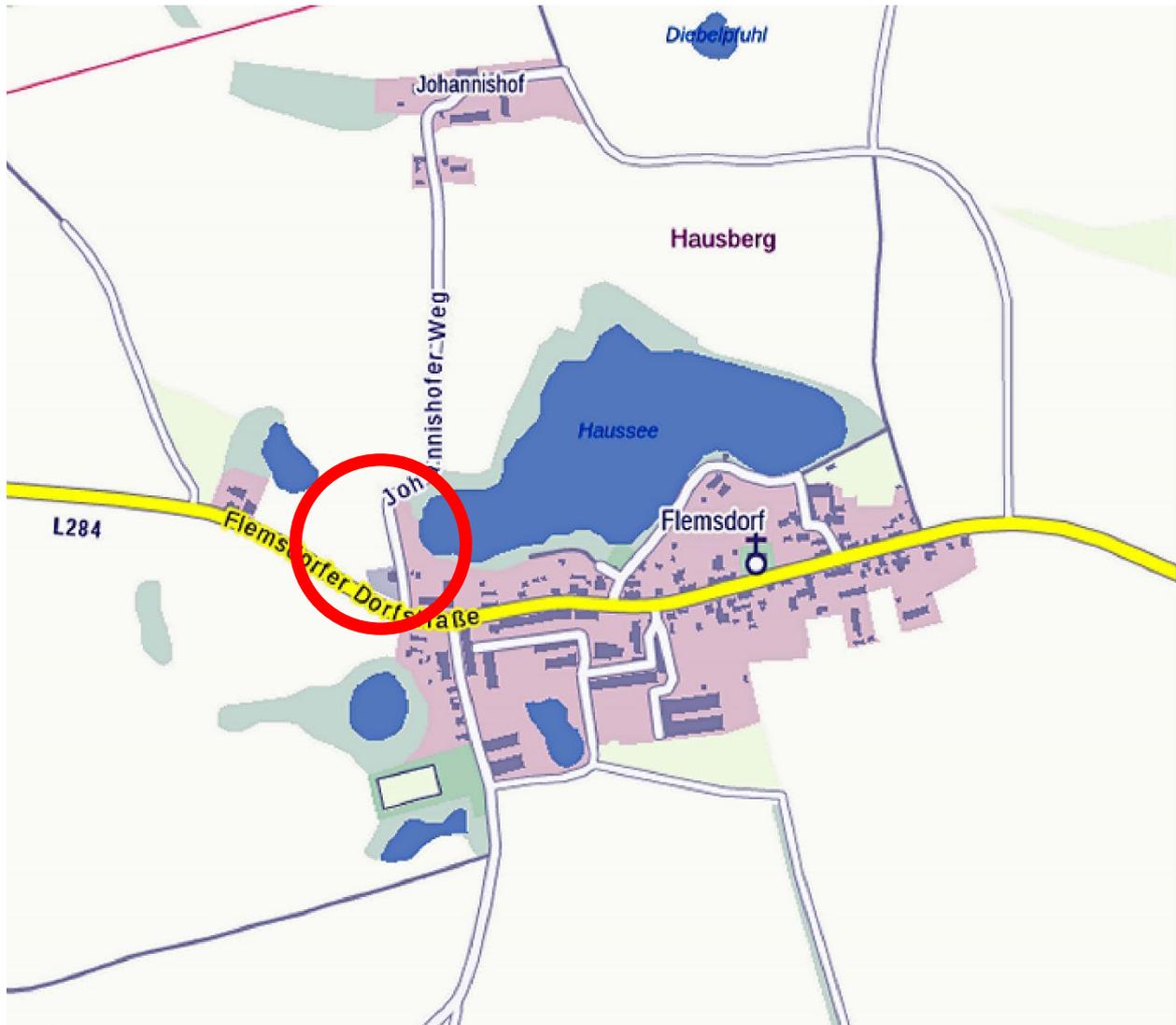


**SCHWEDT/ODER, ORTSTEIL FLEMSDORF**

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS  
TEILFLÄCHE "WESTLICH JOHANNISHOFER WEG/FLEMSDORFER DORFSTRAÙE"**

**FRÜHZEITIGE UNTERRICHTUNG NACH § 3 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES**



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

Stand: Juni 2023

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
I	Planungsgegenstand	3
I.1	Veranlassung und Erforderlichkeit	3
I.2	Das Plangebiet (Änderungsbereich)	3
I.2.1	Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes und des Ortsteils/ Benachbarte Nutzungen	3
I.2.2	Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsfläche	5
II	Planungsbindungen, planerische Rahmenbedingungen	5
II.1	Raumordnung und Landesplanung	5
III	Änderungsverfahren Flächennutzungsplan (FNP)	7
III.1	Änderung des Flächennutzungsplans	7
III.2	Änderungsverfahren	9
IV	Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	9
V	Sich wesentlich unterscheidende Lösungen	10
VI	Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	11
VII	Verfahren	12
VIII	Rechtsgrundlagen	12
Anlage		
Zeichenerklärung FNP		

## **I Planungsgegenstand**

### **I.1 Veranlassung und Erforderlichkeit**

Mit Schreiben vom 13. September 2021 beantragten die Eigentümerinnen 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. Der dementsprechende Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" wurde von der Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder in der Sitzung am 1. Dezember 2021 gefasst.

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB<sup>1</sup> sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan (FNP) zu entwickeln (Entwicklungsgebot des FNP gemäß § 8 Abs. 2 Satz 1 BauGB). Der wirksame FNP der Stadt Schwedt/Oder für den Ortsteil Flemsdorf beinhaltet für den Teil des Geltungsbereiches der Planung, der für eine bauliche Nutzung gesichert werden soll, zwei planungsrelevante Darstellungen:

- Darstellung einer Teilfläche als gemischte Baufläche "M" und
- Darstellung einer Teilfläche als "Fläche für Landwirtschaft".

Da beide Flächendarstellungen keine geeignete bauleitplanerische Grundlage für die geplante allgemeinen Wohngebietszwecken dienende Nutzung darstellen ist dieser Bebauungsplan aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht entwickelbar. Unter Berücksichtigung der mit dem Aufstellungsbeschluss zum o. g. Bebauungsplan formulierten städtebaulichen Entwicklungsziele der Stadt Schwedt/Oder ist es deshalb erforderlich, den FNP zu ändern.

In Anwendung § 8 Abs. 3 BauGB soll das Verfahren zur FNP-Änderung gleichzeitig mit der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgen (sog. "Parallelverfahren").

### **I.2 Das Plangebiet (Änderungsbereich)**

#### **I.2.1 Räumliche Einordnung innerhalb des Stadtgebietes und des Ortsteils/ Benachbarte Nutzungen**

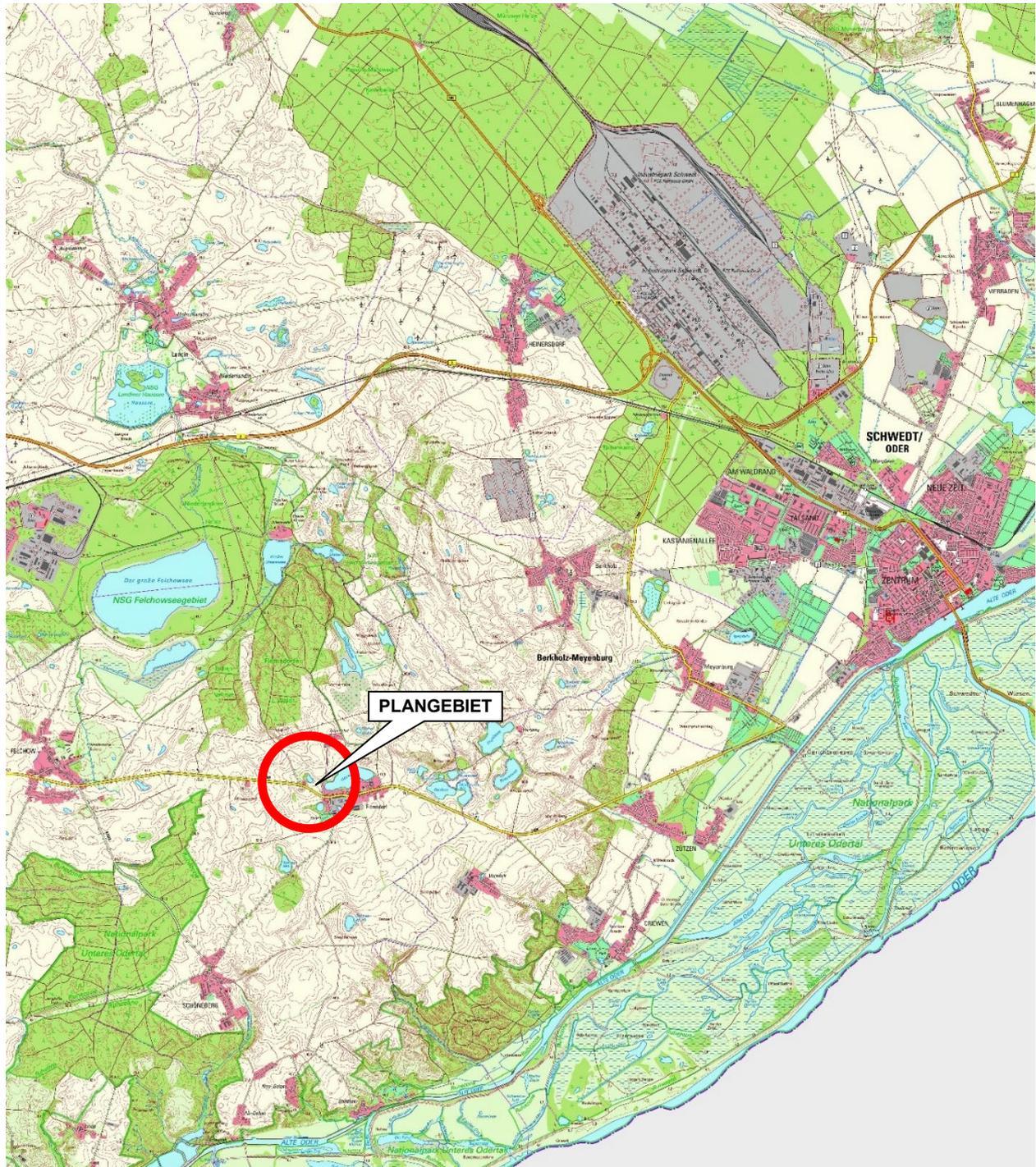
Stadträumlich liegt das Plangebiet südwestlich des Stadtzentrums von Schwedt/Oder (Entfernung ~ 8 km) und ist Bestandteil des Ortsteils Flemsdorf. Der Ortsteil Flemsdorf stellt einen historisch gewachsenen, eigenständigen Ortsteil dar, der im Jahr 2021 in das Stadtgebiet der Stadt Schwedt/Oder eingemeindet wurde. Der Ortsteil liegt an der Landesstraße L 284, die den Ortsteil mittig quert. Flemsdorf ist als Straßendorf zu charakterisieren. "Reste der stark veränderten ehemaligen Gutshofbebauung und einzelne Hofanlagen prägen das Ortsbild heute"<sup>2</sup>. Die innerörtliche bauliche Nutzung der Grundstücke wird durch eine Mischung aus Wohnnutzungen und landwirtschaftlichen Nutzungen geprägt.

Innerhalb des Ortsteils liegt der FNP-Änderungsbereich nördlich der Flemsdorfer Dorfstraße und westlich des Johannishofer Weges und markiert den unmittelbaren westlichen "Ortseingang" von Flemsdorf. Östlich des Änderungsbereiches erstreckt sich der Ortsteil Flemsdorf auf einer Länge von ca. 800 m. Unmittelbar östlich an den Änderungsbereich grenzen Wohngrundstücke (u. a. eine Seniorenwohnanlage), südöstlich des Änderungsbereiches, südlich der Dorfstraße, wird ein

<sup>1</sup> 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

<sup>2</sup> Amt Oder-Welse, 2. Änderung des Flächennutzungsplans, Auszug aus der Begründung, Stand 2015

Grundstück zu Wohnzwecken genutzt. Östlich daran angrenzend existiert eine Gaststätte und weiter in östliche Richtung befindet sich das landwirtschaftliche Betriebsgrundstück der Schöneberger Agrar GmbH. Westlich des Änderungsbereiches liegen landwirtschaftlich genutzte Flächen.



Kartenauszug DTK 25 mit Kennzeichnung der Lage des Planbereichs im Stadtgebiet  
(rote Markierung/unmaßstäblich)  
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

## I.2.2 Räumlicher Geltungsbereich der Änderungsfläche

Der Geltungsbereich der FNP-Änderung umfasst eine überwiegend unbebaute Fläche mit einer Größe von ca. 1,4 ha. Die Grenzen des Geltungsbereiches der Planänderung werden durch Eintragung in die Planzeichnung markiert.

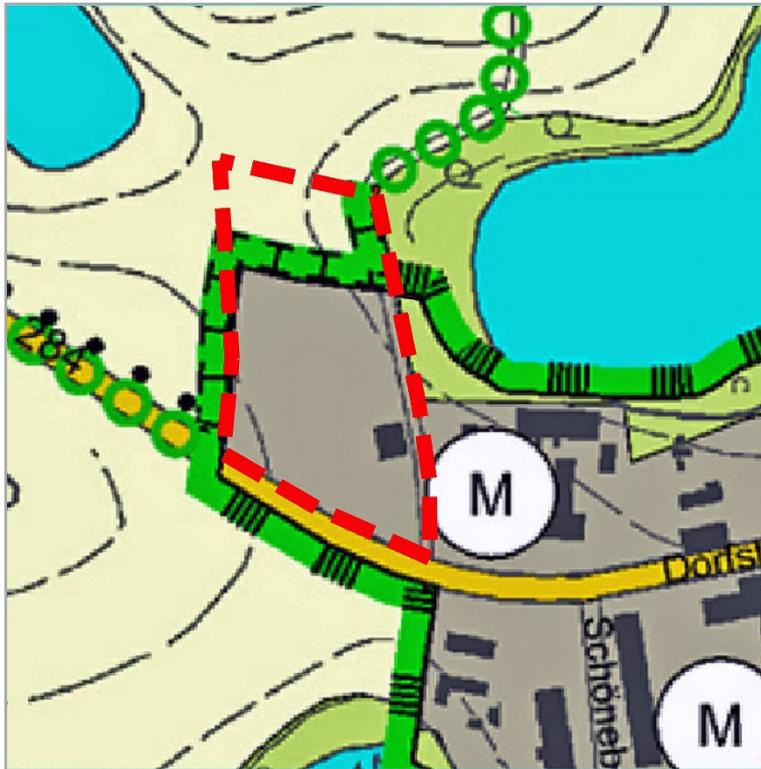


Abb.:  
Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan  
mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches der Planänderung (rote Markierung/unmaßstäblich)  
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0 (<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)

## II Planungsbindungen, planerische Rahmenbedingungen

### II.1 Raumordnung und Landesplanung

#### Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese werden grundsätzlich im LEP HR<sup>3</sup> formuliert. Danach ist die Stadt Schwedt/Oder Mittelzentrum im Weiteren Metropolenraum (Z 3.6 LEP HR). Im Weiteren Metropolenraum sind die Oberzentren und Mittelzentren Schwerpunkte für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen. Im Mittelzentrum Schwedt/Oder ist eine quantitativ uneingeschränkte Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen über die Eigenentwicklung hinaus möglich (Z 5.6 LEP HR).

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

<sup>3</sup> Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35)

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

## **Regionalplanung**

"Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Sie sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP B-B) zu entwickeln und vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Sie konkretisieren diese für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen. Die Regionalpläne bestehen aus textlichen und zeichnerischen Darstellungen, der Maßstab beträgt dabei 1:100.000. Regionalpläne können auch in sachlichen und räumlichen Teilplänen aufgestellt werden."<sup>4</sup>

Der sachliche Teilplan "Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung" der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim ist am 10.05.2021 für unwirksam erklärt worden.

"So gibt es derzeit für die Planungsregion Uckermark-Barnim keinen integrierten Gesamtregionalplan, stattdessen existiert ein als Satzung in Kraft getretener sachlicher Teilplan "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" (2020)."<sup>5</sup>

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

---

<sup>4</sup> Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark - Barnim, <https://uckermark-barnim.de/regionalplan/>

<sup>5</sup> Quelle: Regionale Planungsgemeinschaft Uckermark - Barnim, <https://uckermark-barnim.de/regionalplan/>

### III Änderungsverfahren Flächennutzungsplan (FNP)

#### III.1 Änderung des Flächennutzungsplans

##### Flächennutzungsplan/Bestand (Planfassung 2015)

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Schwedt/Oder für den Ortsteil Flemisdorf<sup>6</sup> beinhaltet für den Änderungsbereich folgende Darstellungen:

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

Darstellung des wirksamen FNP 2015 vor der Änderung:

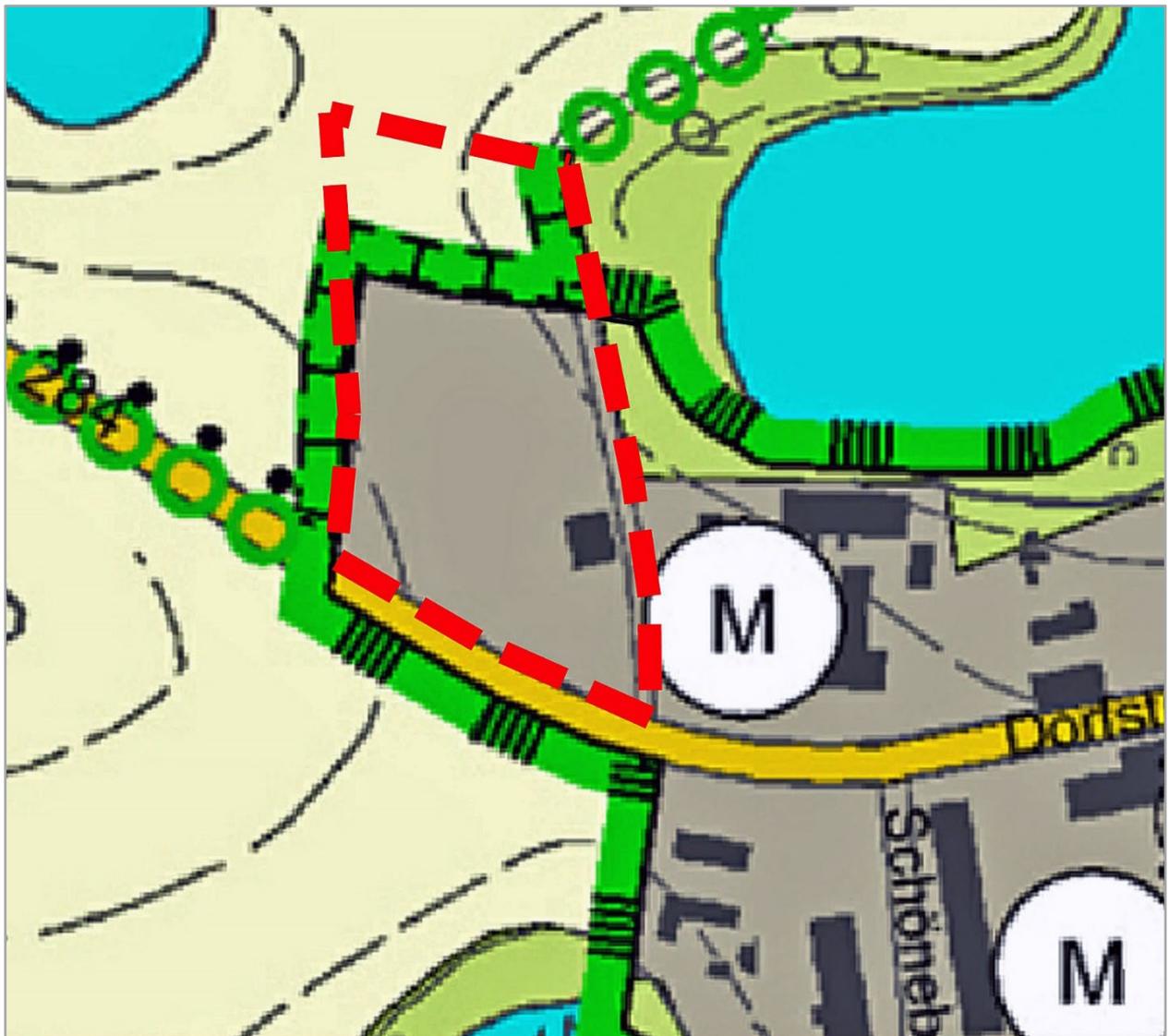


Abb.:

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/>)  
Zeichenerklärung siehe Anlage

<sup>6</sup> Flächennutzungsplan des Amtes Oder Welse (Rechtsnachfolger Stadt Schwedt/Oder nunmehr für den Ortsteil Flemisdorf), 2. Änderung, Stand: 2015

## Flächennutzungsplanänderung

Im Rahmen des Verfahrens werden folgende Änderungen in den Darstellungen des FNP innerhalb des Geltungsbereiches angestrebt:

- Darstellung des überwiegenden Teils des Änderungsbereiches (~ 85 %) als Wohnbaufläche (W)
- Darstellung eines Anteils von 15 % an der Gesamtfläche des Änderungsbereiches als landwirtschaftliche Nutzfläche.

Geplante Darstellung des FNP nach Abschluss des Änderungsverfahrens  
(Stand: Juni 2023):



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

Geplante FNP-Darstellung nach Abschluss des Änderungsverfahrens  
Quelle: © Amt Oder-Welse 2021 | © GeoBasis-DE/LGB 2021, dl-de/by-2-0  
(<https://www.govdata.de/dl-de/by-2-0/>)  
Zeichenerklärung siehe Anlage

### Korrektur einer nachrichtlichen Übernahme

Im Rahmen der frühzeitigen Planungsarbeiten am Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" wurde festgestellt, dass im wirksamen Flächennutzungsplan im Bereich der beabsichtigten Planänderung die nachrichtliche Übernahme des Grenzverlaufes des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal" nicht dem landesrechtlich festgesetzten Grenzverlauf<sup>7</sup> entspricht. Dieser Grenzverlauf wird im Rahmen des FNP-Änderungsverfahrens korrigiert. In Konsequenz dieser Korrektur ergibt sich die Möglichkeit, die Flächendarstellung im nördlichen Teil des Änderungsbereiches dementsprechend anzupassen.

## **III.2 Änderungsverfahren**

Das Änderungsverfahren wird im zweistufigen "Normalverfahren" (zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Behörden und Träger öffentlicher Belange) durchgeführt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes nach § 1 Absatz 6 Nummer 7 und § 1a des BauGB eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## **IV Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung**

Mit Hilfe des Bebauungsplanverfahrens soll die Plangebietsfläche für eine neue bauliche Nutzung bauplanungsrechtlich verbindlich gesichert werden. Mit der Umsetzung der beabsichtigten Planung kann der nördliche Ortseingangsbereich von Flemsdorf baulich und funktionell ergänzt und komplettiert werden. Städtebaulich ist die Planungsabsicht grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung des Bebauungsplans der Ortsgrundriss von Flemsdorf an seiner westlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils und dem "Ortseingang" zugutekommt. Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes soll dabei die verbindliche Sicherung eines Baugebietes sein, das vorwiegend dem Wohnen dient.

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan übernimmt dabei die Aufgabe, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde nach Maßgabe des Baugesetzbuches vorzubereiten (§ 1 Abs. 1 BauGB).

Zur Vorbereitung der Umsetzung des allgemeinen Ziels des Bebauungsplans ist es erforderlich, den FNP zu ändern. Insofern besteht das grundsätzliche Ziel der FNP-Änderung darin, eine Wohnbaufläche in der Art darzustellen, dass daraus der Bebauungsplan entwickelt werden kann.

### Direkte Auswirkungen der Planungen zum Bebauungsplan

Neben diesen o. g. bauplanungsrechtlichen Zusammenhängen und deren Berücksichtigung wurde im Rahmen der frühen Planungen zum Bebauungsplan deutlich, dass es mit einer Umsetzung der Planinhalte des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans kein städtebauliches Entwicklungsbedürfnis und -erfordernis mehr gibt, um an der bisherigen gemischten Bauflächendarstellung der Teilfläche festzuhalten, die unmittelbar westlich im Bereich der Landesstraße an den Bebauungsplangeltungsbereich angrenzt. Deshalb soll im Rahmen dieses Planänderungsverfahrens auch für diesen Teilbereich die FNP-Darstellung geändert werden. In diesem Fall soll mit der Planänderung eine bisher als gemischte Baufläche dargestellte Fläche künftig als landwirtschaftliche Fläche dargestellt werden.

---

<sup>7</sup> 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)

## V      **Sich wesentlich unterscheidende Lösungen**

Planungsrechtlich betrachtet sollen in dieser frühen Phase der Planung und im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verschiedene Lösungen für die städtebauliche Entwicklung des Gebiets gegenüber gestellt werden, "soweit diese sich nach den Zielen, Zwecken und Auswirkungen der Planung wesentlich unterscheiden."<sup>8</sup> In Betracht kommen dabei "nur solche Planungsalternativen, die nach den hierfür erforderlichen Voraussetzungen auch realisierbar sind, und zwar rechtlich, tatsächlich und finanziell. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können. ... Soweit ein Gemeindegebiet gewachsene, organisch zusammengehörige Gebiets- und Baustrukturen aufweist, ist das Planungskonzept hierdurch regelmäßig bereits bestimmt. Daraus folgt, dass zwar gewisse Varianten der Planung noch möglich sind, nicht aber grundsätzlich unterschiedliche Lösungen. ... Die verschiedenen, sich wesentlich unterscheidenden Lösungen für die Neugestaltung und Entwicklung eines Gebiets sind grundsätzliche Unterschiede in der Konzeption. Sie kommen vor allem in Gebieten in Betracht, die neu gestaltet oder neu entwickelt werden sollen."<sup>9</sup>

Die Berücksichtigung dieser Grundsätze macht deutlich, dass sich für die Teilfläche, die im wirksamen FNP bisher als gemischte Baufläche dargestellt ist, vom Geltungsbereich des Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf" jedoch nicht erfasst wird (siehe nachfolgende Abbildung), zwei sich wesentlich unterscheidende Lösungen aufdrängen, die für deren künftige Darstellung im FNP in Frage kommen:

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

Die städtebaulichen Entwicklungsabsichten, die der Planung zu Grunde liegen, vor allem auch unter Berücksichtigung der allgemeinen Ziele und Zwecke des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf", führen dabei zu der Erkenntnis, dass eine Aufrechterhaltung dieser Fläche als Baufläche im FNP generell keine vorbereitende Planung darstellt, deren verbindliche Umsetzung sich künftig aufdrängen würde bzw. zu erwarten ist. Insbesondere die im bisherigen Verlauf der Planungsarbeiten am Bebauungsplan erkannten und zu berücksichtigenden Belange des Immissionsschutzes (Schutz vor Straßenverkehrsgeräuschen) und die sich daraus ergebende Erforderlichkeit der Errichtung einer Lärmschutzanlage entlang eines Teils der westlichen Geltungsbereichsgrenze dieses Bebauungsplans lassen in dessen Umsetzung eine städtebauliche Situation erwarten, die eine künftige bauliche Entwicklung dieses Teils der bisherigen gemischten Baufläche wesentlich beeinträchtigen bzw. ausschließen würde. Das Erfordernis der Aufrechterhaltung dieser Bauflächendarstellung ist nicht mehr gegeben.

Im Ergebnis dieser Planungsüberlegungen sowie unter Berücksichtigung des Erforderlichkeitsgrundsatzes der Bauleitplanung<sup>10</sup> wird das Verfahren zur FNP-Änderung auf der Grundlage des Lösungsansatzes (B) fortgesetzt.

<sup>8</sup> EZBK/Krautzberger BauGB § 3 Rn. 15b, 15c

<sup>9</sup> Ebenda

<sup>10</sup> "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ..." (§ 1 Abs. 3 BauGB)



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

## VI Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

### Städtebauliche Auswirkungen

Im Ergebnis der FNP-Änderung erfolgen zwei wesentliche Änderungen in der Flächendarstellung des FNP: die Änderung einer bisher als gemischte Baufläche dargestellten Fläche in eine Wohnbaufläche und die Änderung einer bisher als gemischte Baufläche dargestellten Fläche in eine landwirtschaftliche Fläche. Mit der geplanten Darstellung der landwirtschaftlichen Fläche ändert sich grundsätzlich die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art

der Bodennutzung und es wird deutlich, dass für diese Teilfläche kein Bedürfnis einer baulichen Entwicklung mehr besteht.

Weitere Auswirkungen der Planänderung werden im Verlauf des Änderungsverfahrens ermittelt.

## VII Verfahren

### 1. Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB im Jahr 2022 zum Bebauungsplan "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf"

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung zum o. g. Bebauungsplan berührt werden kann, sowie die Nachbargemeinden sind digital per E-Mail vom 6. April 2022 (Fristablauf 13. Mai 2022) frühzeitig über die Planung zum Bebauungsplanverfahren unterrichtet und zur Äußerung auch im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert worden. Auf Grund der Parallelität des Bebauungsplanverfahrens und es FNP-Änderungsverfahrens mit grundsätzlich übereinstimmenden allgemeinen städtebaulichen Entwicklungszielen wurde von einer gesonderten Unterrichtung zur geplanten FNP-Änderung in Anwendung § 3 Abs. 1 BauGB abgesehen.<sup>11</sup>

### 2. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB

Die Öffentlichkeit wird frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung im Sinne § 3 Abs. 1 BauGB öffentlich unterrichtet. Dazu liegen die zweckentsprechenden Planunterlagen in der Zeit vom 8. Juni bis einschließlich 14. Juli 2023 im Rathaus der Stadt öffentlich aus. Während dieser Zeit ist der Öffentlichkeit Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben. Zusätzlich werden in dem o. g. Zeitraum die relevanten Planunterlagen auf die Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu) (Bauen und Wohnen/Stadtentwicklung/Derzeitige Projekte) eingestellt. Darüber hinaus werden in dem o. g. Zeitraum die relevanten Planunterlagen über das zentrale Planungsportal Brandenburg zugänglich gemacht. Der Zugang dazu wird auf der vorgenannten Internetseite der Stadt Schwedt/ Oder als entsprechende Verknüpfung ("Link") zur Verfügung gestellt. Stellungnahmen zur Planung können dann auch direkt über das Planungsportal abgegeben werden

*(Wird im Verlauf des Verfahrens fortgeführt!)*

## VIII Rechtsgrundlagen

**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

Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts (**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

<sup>11</sup> "Von der Unterrichtung und Erörterung kann abgesehen werden, wenn ... 2. die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind." (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Anlage: Zeichenerklärung des Flächennutzungsplans  
(Kopie aus Gesamtplan)

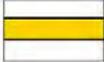
Art der baulichen Nutzung  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 1 bis 11 BauNVO)

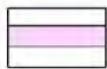
-  Wohnbauflächen
-  gemischte Bauflächen
-  gewerbliche Bauflächen
-  gewerbliche Bauflächen  
landschaftlich geprägt
-  Sondergebiet Reittourismus
-  Sondergebiet Landwirtschaft
-  Sondergebiet Photovoltaikanlage
-  Sondergebiet Wasserwanderstützpunkt

Einrichtungen und Anlagen zur Versorgung mit  
Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen  
und privaten Bereichs, Flächen für den Gemein-  
bedarf, Flächen für Sport- und Spielanlagen  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 2 Abs. 4 BauGB)

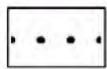
-  Flächen für den Gemeinbedarf
-  Öffentliche Verwaltungen
-  Schule
-  Kirchen und kirchlichen Zwecken  
dienende Gebäude und Einrichtungen
-  Sozialen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen
-  Feuerwehr
-  Kulturellen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen
-  Sportlichen Zwecken dienende Gebäude  
und Einrichtungen

Flächen für den überörtlichen Verkehr und für  
die örtlichen Hauptverkehrszüge  
(§ 5 Abs. 2 Nr. 3 und Abs. 4 BauGB)

-  überörtliche und örtliche  
Hauptverkehrsstraßen



Flächen für Bahnanlagen



überörtliche Rad und Wanderwege

①

Oder NeiÙe Radweg

②

Uckermärkischer Radrundweg  
+ Alternative Wegeführung

③

Rundweg Oder-Welse

④

von Pinnow nach Schwedt

⑤

Flemsdorfer Wald

⑥

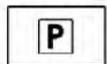
Märkischer Landweg

⑦

Schwedter Rundweg

⑧

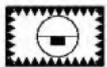
Weg der Auenblicke



Anlagen für den ruhenden Verkehr

Flächen für Aufschüttungen, Abgrabungen oder  
für die Gewinnung von Bodenschätzen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 8 und Abs. 3 Nr. 2 BauGB)



Flächen für Abgrabung oder für Gewinnung  
von Bodenschätzen (Kiesabbau)

Flächen für Versorgungsanlagen, für die Abfall-  
entsorgung und Abwasserbeseitigung sowie  
für Ablagerungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für Versorgungsanlagen, für  
die Abfallentsorgung und Abwasser-  
beseitigung sowie für Ablagerungen



Wasser



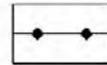
Abwasser



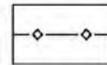
Abfall - Kompostierung / energetische  
Nutzung von Biomasse

Hauptversorgungs- und Hauptabwasser-  
leitungen

(§ 5 Abs. 2 Nr. 4 und Abs. 4 BauGB)



oberirdisch



unterirdisch

E

Energie - Hochspannungsleitung

G

Gasleitung

W

Trinkwasserleitung

A

Abwasserleitung

Umgrenzung der Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (§ 5 Abs. 2 Nr. 6 BauGB)



Flächen für Nutzungsbeschränkungen oder für Vorkehrungen zum Schutz gegen schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes

Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 und Abs. 4 BauGB)



Wasserflächen



BuWa Bundeswasserstraße



Überschwemmungsgebiet



Umgrenzung der Flächen mit wasserrechtlichen Festsetzungen

Flächen für die Landwirtschaft und für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9 und Abs. 4 BauGB)



Flächen für die Landwirtschaft



Flächen für den Wald

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 und Abs. 4 BauGB)



Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechtes (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Schutzwürdige Bereiche nach Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie)  
FFH 1 "Randow-Welse-Bruch"  
FFH 2 "Trockenrasen Jamikow"  
FFH 3 "Semitz-Niederung und Trockenrasen"  
FFH 4 "Pinnow"  
FFH 5 "Felchowseeengebiet"  
FFH 6 "Koppelberg Allgälow"  
FFH 7 "Unteres Odertal"



Landschaftsschutzgebiet  
LSG 1 "Blumberger Forst"  
LSG 2 "Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin"  
LSG 3 "Nationalparkregion Unteres Odertal"



Naturschutzgebiet  
NSG 1 "Trockenrasen Jamikow"  
NSG 2 "Landiner Haussee"  
NSG 3 "Felchowseeengebiet"  
NSG 4 "Nationalpark Unteres Odertal"



SPA-Gebiet  
SPA 1 "Randow-Welse-Bruch"  
SPA 2 "Schorfheide-Chorin"  
SPA 3 "Unteres Odertal"



Nationalpark  
Nationalpark Unteres Odertal

Großschutzgebiete  
Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin



Schutz, Pflege und Entwicklung von vorhandenen landschaftsprägenden Alleeen, Baumreihen und Hecken



Linienförmige Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft



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



- Extensivierung, Wiederherstellung und Pflege von Feuchtbiotopen und Feuchtbiotopverbundsystemen  
- Schaffung von temporären Wasserflächen  
- Großflächige Maßnahmen:  
- Extensivierung der Mittleren Welseniederung,  
- Extensivierung der Randow- und Unteren Welseniederung,  
- Schutz und Entwicklung des Eichberges und Landiner Abzugsgrabens



Rückbau von nicht mehr benötigten baulichen Anlagen und Entsiegelung der Flächen



Ordnungsgemäße Landwirtschaft nach § 5 BNatSchG und § 2 BNatSchAG mit Erhalt, Ergänzung und Neuanlage von Feldgehölzen



Ackerflächen mit hoher Konzentration an Söllen  
- Erhalt und Sanierung, Schutz und Pflege der Feldsölle auch als Verbundsystem  
- Anpassung der Bewirtschaftung an den Amphibienschutz



Erhalt und Entwicklung von Trockenrasen



Erhalt und Pflege von Streuobstwiesen



Neupflanzung, Ergänzung und Pflege von linienförmigen Feldgehölzhecken, Ortsrandeingerünungen oder Waldbiotopverbundpflanzungen



Schutz, Pflege und Entwicklung von landschaftsprägenden Alleeen und Baumreihen



Aufforstung und Waldentwicklung

Sonstige Planzeichen



Umgrenzung Denkmalsbereich (§ 5 Abs. 4 BauGB)



Alltast- bzw. Alltastverdachtsflächen (siehe Anlage 4 der Begründung) (§ 5 Abs. 3 BauGB)



Aussichtspunkt



Caravanstellplatz



Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes

Kartengrundlage:

- DTK 10, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg 2007, www.geobasis-bb.de