
Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Das Plangebiet (Ausgangssituation)	5
2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich	5
2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation	6
2.3 Stadträumliche Einordnung	6
2.4 Städtebauliche Situation	7
2.5 Erschließung	9
2.6 Eigentumsverhältnisse	10
3. Planerische Ausgangssituation I Überörtliche Planungen	10 10
4. Planerische Ausgangssituation II Örtliche Planung/Bauplanungsrecht	15 15
5. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation	17
6. Grundsätzliches Planungskonzept	19
6.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	19
6.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen	23
7. Erforderlichkeit der Umweltprüfung	24
8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	27
9. Rechtsgrundlagen für das Verfahren	29

1. Veranlassung und Erforderlichkeit

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 5. März 2026 das städtebauliche Entwicklungskonzept "Erweiterung Hafen Nord" in Schwedt/Oder¹ beschlossen. Damit wurde die Planungsgrundlage für eine neue städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nördlich des bestehenden Industriegebietes Hafen Nord geschaffen.

Schlussfolgernd aus diesem Entwicklungskonzept² soll in einer ersten Planungsphase eine Teilfläche bauleitplanerisch vorbereitet und gesichert werden, deren künftige städtebauliche Entwicklung auf Grund der vorherrschenden Eigentumsstruktur aktiv durch die Stadt beeinflusst und gesteuert werden kann. Die dafür erforderlichen bauleitplanerischen Planungsschritte umfassen:

- (A) die Einleitung eines Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes für den Ortsteil Vierraden sowie
- (B) einen Beschluss zur Aufstellung eines Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord".

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 5. März 2026, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Vierraden für die Teilfläche des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" in Schwedt/Oder einzuleiten³, wurde der planungsrechtliche Grundstein dafür gelegt, die o. g. neue städtebauliche Entwicklung gemäß den bundeseinheitlichen Grundsätzen der Bauleitplanung vorzubereiten. Der in o. g. Sitzung anschließend gefasste Beschluss, einen Bebauungsplan "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" aufzustellen⁴, stellt die weitere bauplanungsrechtlich erforderliche Konsequenz aus den vorangegangenen Beschlüssen dar. Diese Konsequenz besteht darin, das mit dem Beschluss des STEK Hafen Nord als städtebauliches Entwicklungskonzept initiierte neue städtebauliche Entwicklungsbedürfnis der Stadt Schwedt/Oder für den Teilbereich nördlich des Schwedter Stadthafens bauleitplanerisch vorzubereiten und zu leiten. Dafür bietet das Baugesetzbuch mit dem Flächennutzungsplan als vorbereitenden Bauleitplan und mit dem Bebauungsplan als verbindlichen Bauleitplan zwei aufeinander aufbauende Planungsinstrumente an, was die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder veranlasste, die Aufstellung eines Bebauungsplans zu beschließen, der die neue städtebauliche Entwicklungsabsicht als neue städtebauliche Ordnung verbindlich festsetzen soll und damit die Grundlage zu schaffen, dass innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans die Entwicklung zu einem Baugebiet vollzogen werden kann.

Erforderlichkeit

Die Erforderlichkeit der Planung ergibt sich sowohl aus städtebaulichen Entwicklungsgründen als auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen:

Städtebauliche Entwicklungsgründe:

Als am 5. März 2026 die Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder das oben genannte städtebauliche Entwicklungskonzept "Erweiterung Hafen Nord" im Sinne § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB⁵ beschloss, wurde gleichzeitig bestimmt, dass dieses Entwicklungskonzept nunmehr die Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nördlich des bestehenden Industriegebietes Hafen Nord bildet. Damit wurde die Basis für einen grundlegenden Wandel in den

¹ Siehe Beschluss Städtebauliches Entwicklungskonzept "Erweiterung Hafen Nord", in Schwedt/Oder, 5. Mai 2026, Beschlussvorlage SVV/135/25

² Abschlussbericht 18.12.2025, complan Kommunalberatung GmbH u. a., nachfolgend auch "STEK Hafen Nord"

³ Siehe: Beschluss zur Einleitung des Verfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Vierraden für die Teilfläche des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" in Schwedt/Oder, 5. Mai 2026, Beschlussvorlage SVV/136/25

⁴ Siehe Beschluss Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" in Schwedt/Oder, 5. Mai 2026, Beschlussvorlage SVV/137/25

⁵ Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 5 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348) geändert worden ist

städtebaulichen Entwicklungsabsichten für das Stadtteilgebiet nördlich des Schwedter Hafens geschaffen, in dessen Folge die bisher geplante Entwicklung von "Landwirtschafts- und Waldflächen" durch die neue Entwicklungsplanung "gewerbliche Baufläche" ersetzt werden soll. Um diese neue städtebauliche Entwicklung nicht nur durch eine Änderung des Flächennutzungsplans für den Ortsteil Vierraden vorzubereiten, sondern auch verbindlich zu sichern, ist es erforderlich, einen Bebauungsplan aufzustellen. Nur ein Bebauungsplan enthält die rechtsverbindlichen Festsetzungen, die für die städtebauliche Ordnung einer Gemeindegebietsfläche⁶ erforderlich sind. Darüber hinaus dient die bauleitplanerische Verbindlichkeit dieses Bebauungsplans der städtischen Flächenvorsorge und -sicherung und der damit verbundenen Sicherheit für künftige Investitionen in dem er bestimmt, wie ein Grundstück künftig bebaut werden darf. Er dient insbesondere auch dazu, das Plangebiet im Interesse der Allgemeinheit zu ordnen und zu steuern.

Städtebauliche Ordnungsgründe:

Aus städtebaulichen Ordnungsgründen ist die Planung erforderlich, weil die Umsetzung des städtebaulichen Entwicklungsziels "Industriegebietsfläche" auf der betroffenen Fläche derzeit nicht zulässig ist. Dafür ausschlaggebend sind:

(A) Lage im Außenbereich:

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches der Planung liegt weder innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs eines rechtskräftigen Bebauungsplans, der eine, dem neuen Entwicklungsziel entsprechende Bodennutzung verbindlich sichert, noch innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils im Sinne § 34 BauGB, in dem sich die Zulässigkeitskriterien eines Vorhabens aus der Umgebung ableiten lassen. Dieser Teil des Geltungsbereiches ist 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."⁷ Dazu zählen (unter Berücksichtigung der Inhalte des § 35 BauGB) grundsätzlich keine Industriebauvorhaben.

(B) Bestehende andersartige Bebauungsplanfestsetzungen:

Ein kleinerer Teil des Geltungsbereiches (~ 15 % der Gesamtfläche) überlagert den Bebauungsplan "Hafenstraße", der im Jahr 1999 durch das zuständige Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen genehmigt worden ist. Ob diese Genehmigung jemals ortsüblich bekanntgemacht wurde und ob dieser Bebauungsplan rechtskräftig ist, konnte bisher weder im Rahmen der Erarbeitung des STEK Hafen Nord noch im Rahmen der Vorbereitung des Aufstellungsbeschlusses zu diesem Bebauungsplan ermittelt werden. Im genehmigten Bebauungsplan beinhaltet dieser Flächenanteil, der durch den Bebauungsplan "Erweiterung Hafen Nord" überlagert wird, die "Festsetzungen"⁸ "Fläche für Forstwirtschaft" und "Umgrenzung der Flächen für Maßnahmen", die durch "Textfestsetzung" näher bestimmt wird. Im Hinblick auf die städtebaulichen Ordnungsgründe, die eine Aufstellung des Bebauungsplans erforderlich machen, ist diese noch ungeklärte Rechtslage vorerst nicht von grundlegender Bedeutung, da sowohl ein rechtskräftiger Bebauungsplan "Hafenstraße" als auch dessen fehlende Rechtskraft und die damit verbundene Zuordnung dieser Teilfläche zum Außenbereich im Sinne § 35 BauGB (siehe oben A) Industriebauvorhaben nicht zulassen würden.

Insofern ist es auch aus städtebaulichen Ordnungsgründen und damit bauplanungsrechtlichen Gründen erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 8 BauGB aufzustellen.

⁶ Gemeinde im Sinne des Baugesetzbuches

⁷ Battis/Krautzberger/Löhr/Mitschang/Reidt BauGB § 35 Rn. 1-3

⁸ Der Begriff wird zum besseren Verständnis verwendet, auch wenn die Rechtskraft des Bebauungsplans und damit die Eigenschaft als Festsetzung bisher nicht bewiesen werden konnte.

Wahl des Planverfahrens

Der Bebauungsplan soll im "Regelverfahren" aufgestellt werden, was grundsätzlich eine zweistufige/zweimalige Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange erforderlich macht. 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. Auf Grund dessen, dass der Bebauungsplan nicht der verbindlichen planungsrechtlichen Sicherung eines konkreten Einzelvorhabens dient, ist er nicht vorhabenkonkret, sondern stellt eine sog. "Angebotsplanung" dar.

2. Das Plangebiet (Ausgangssituation)

2.1 Abgrenzung des Plangebiets/räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst eine Fläche von ca. 12,2 ha und wird begrenzt:

- im Norden durch einen landwirtschaftlichen Betrieb, die Teilfläche einer temporären Erdstoffdeponie sowie landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Osten durch landwirtschaftlich genutzte Flächen,
- im Süden durch das Industriegebiet Hafen Nord sowie die Hafenstraße und
- im Westen durch die Hafenstraße und durch einen landwirtschaftlichen Betrieb.

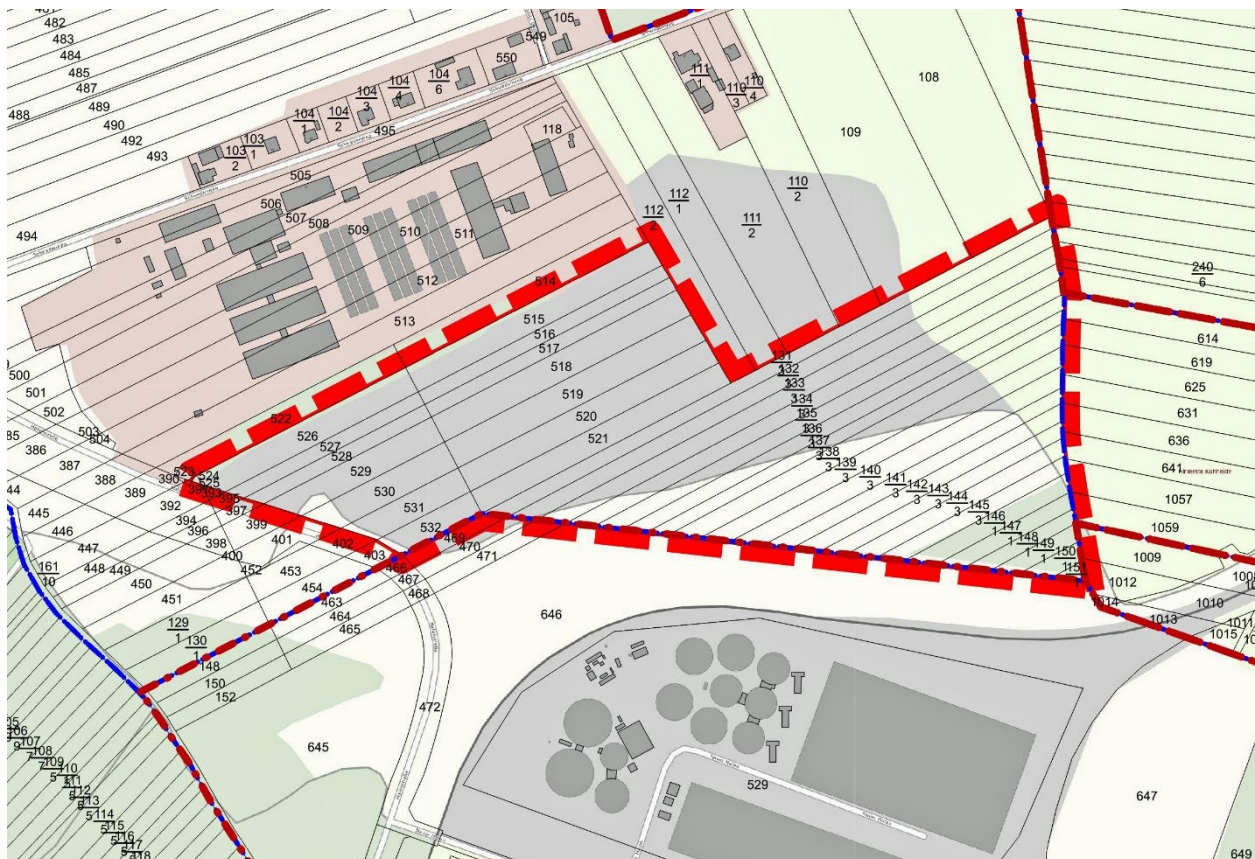


Abb. 1:
Geltungsbereich des Bebauungsplans (rote Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Ausschnitt aus Anlage 3 zum Aufstellungsbeschluss

2.2 Örtliche Lage des Plangebietes/Situation

Wie bereits aus dem Titel des Bebauungsplans hervorgeht, grenzt das Plangebiet an den Schwedter Stadthafen an, konkret: die südliche Geltungsbereichsgrenze des Plangebietes grenzt direkt an die nördliche Grundstücksgrenze des Stadthafens an. In westliche Richtung verläuft die Plan- gebietsgrenze weiter entlang der Hafenstraße. Den westlichen "Rahmen" des Plangebietes bildet das Betriebsgrundstück der MILGETA Agrar GmbH Vierraden. Die nördlich und östlich an das Plangebiet angrenzende Nachbarschaft bilden landwirtschaftliche Flächen. Mit der Grenzlage an der Hafenstraße kann das Plangebiet als grundsätzlich verkehrlich erschlossen betrachtet werden.

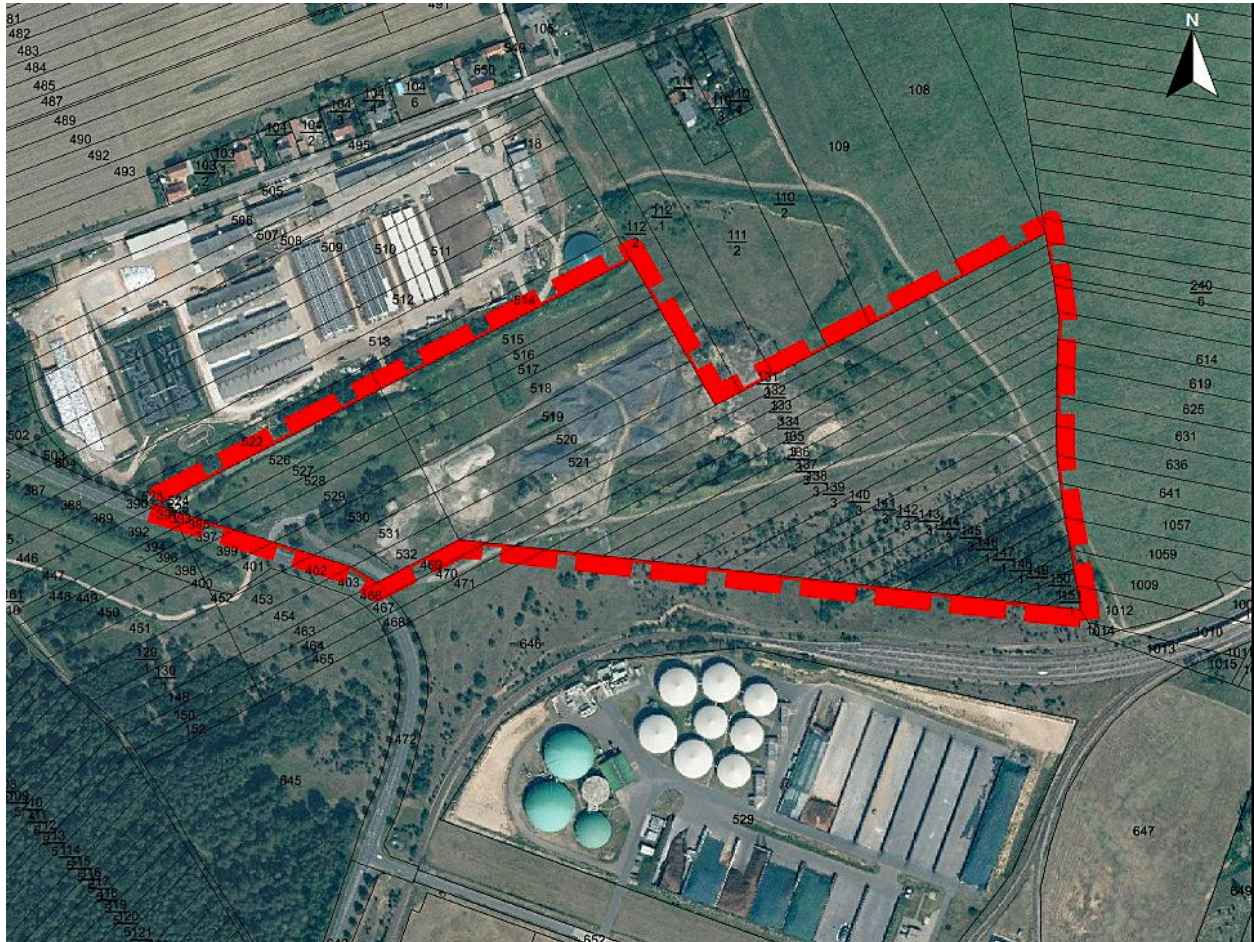


Abb. 2:
"Projizierung" des Geltungsbereichs des Bebauungsplans (rote Markierung)
auf die reale örtliche Situation/unmaßstäblich
Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Ausschnitt aus Anlage 2 zum Beschluss Nr. SVV/137/25

2.3 Stadträumliche Einordnung

Stadträumlich betrachtet liegt das Plangebiet nordöstlich der Kernstadt von Schwedt/Oder, ~ 5,5 km (Luftlinie) entfernt. Es liegt südlich der Ortslage des Ortsteils Gatow, nordöstlich der Ortslage des Ortsteils Vierraden (im Gemarkungsgebiet des Ortsteils Vierraden) und schließt nördlich an den Schwedter Stadthafen an. Die kürzeste Entfernung zum Ortsteil Gatow beträgt in nördliche Richtung ~ 400 m bis ~ 450 m. Der Anschluss an die Bundesstraße 2 befindet sich ca. 1,5 km in westlicher Richtung und stellt eine Verbindung zum überregionalen Straßenverkehrsnetz dar. Die Bushaltestellen Vierraden, Hafenstraße und Hafen sind jeweils fußläufig erreichbar, der nächste Personenbahnhof befindet sich im Schwedter Zentrum etwa 6 km entfernt.

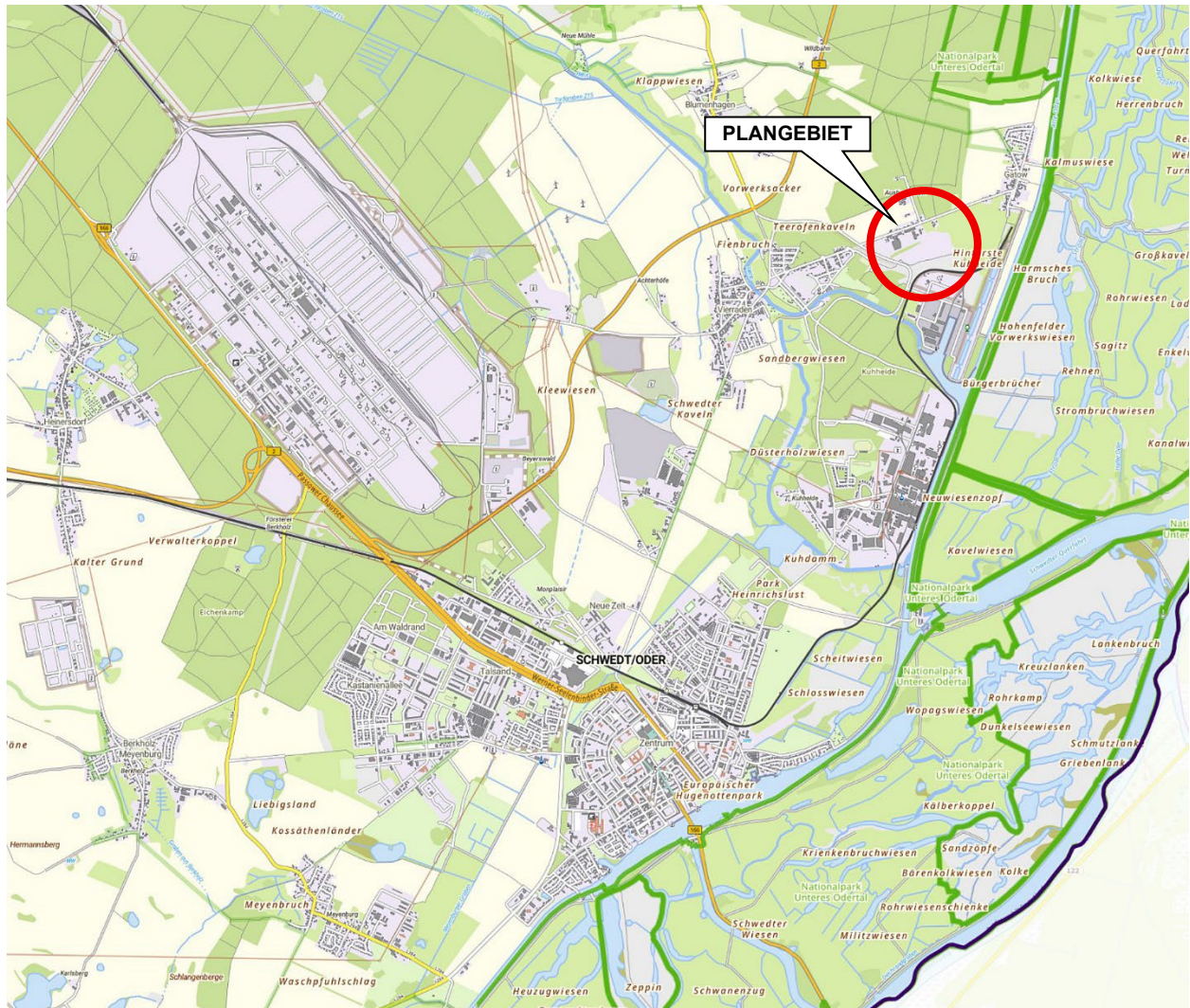


Abb.: 3
Kartenauszug Topographie mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
(unmaßstäblich/rote Markierung)
Quelle: BRANDENBURGVIEWER Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB),
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

2.4 Städtebauliche Situation

Umgebung

Mit dem landwirtschaftlichen Betrieb im Westen und dem Gewerbe- und Industriegebiet Hafen im Süden schließen bereits gewerblich-industrielle Nutzungen unmittelbar an den Geltungsbereich an. Mit der Hafenstraße sowie der vorhandenen Industriegleistrasse des Hafensbereichs im Süden existiert bereits eine Verkehrsinfrastruktur, die potenziell auch für die künftigen Industriegebietszwecke genutzt werden kann. In südlicher Richtung verlaufend dient dieser Industriegleisanlagenanschluss der schienengebundenen Erschließung des Schwedter Stadthafens und des weiter südlich gelegenen Industriegebietes Kuhheide. Somit liegt das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zu bestehenden Industrieblächen und ist an die Infrastruktur des Hafens angebunden, was eine besondere Lagegunst für eine industrielle Nutzung darstellt.

Diese Situation sowie die westliche Nachbarschaft der landwirtschaftlichen Produktionsanlage am Schwedenweg führen jedoch auch dazu, dass nutzungsabhängige Emissionen auf das Plangebiet wirken, die ggf. im weiteren Planverfahren zu berücksichtigen sind.

Die nördlich des Plangebiets liegende Ortslage des Ortsteils Gatow wird im Bereich entlang der Brunnenstraße von landwirtschaftlichen Nebengebäuden und Wohnnutzungen geprägt. Im Bereich der Gatower Dorfstraße bestehen zwei weitere Wohnnutzungen in einer Entfernung von ca. 400 m zum Plangebiet. Westlich des Plangebiets verläuft in mind. etwa 150 m Entfernung die Straße Schwedenweg, entlang der ebenfalls Wohnnutzungen vorhanden sind. Weiter südwestlich liegen überwiegend Wohnnutzungen, ein Sportplatz sowie eine Kleingartenanlage.

Plangebiet

Das Plangebiet wird gegenwärtig durch die Erdstoffdeponie geprägt, die einen großen Teil des Geltungsbereiches (Flächenanteil ~ 60 %) überlagert.

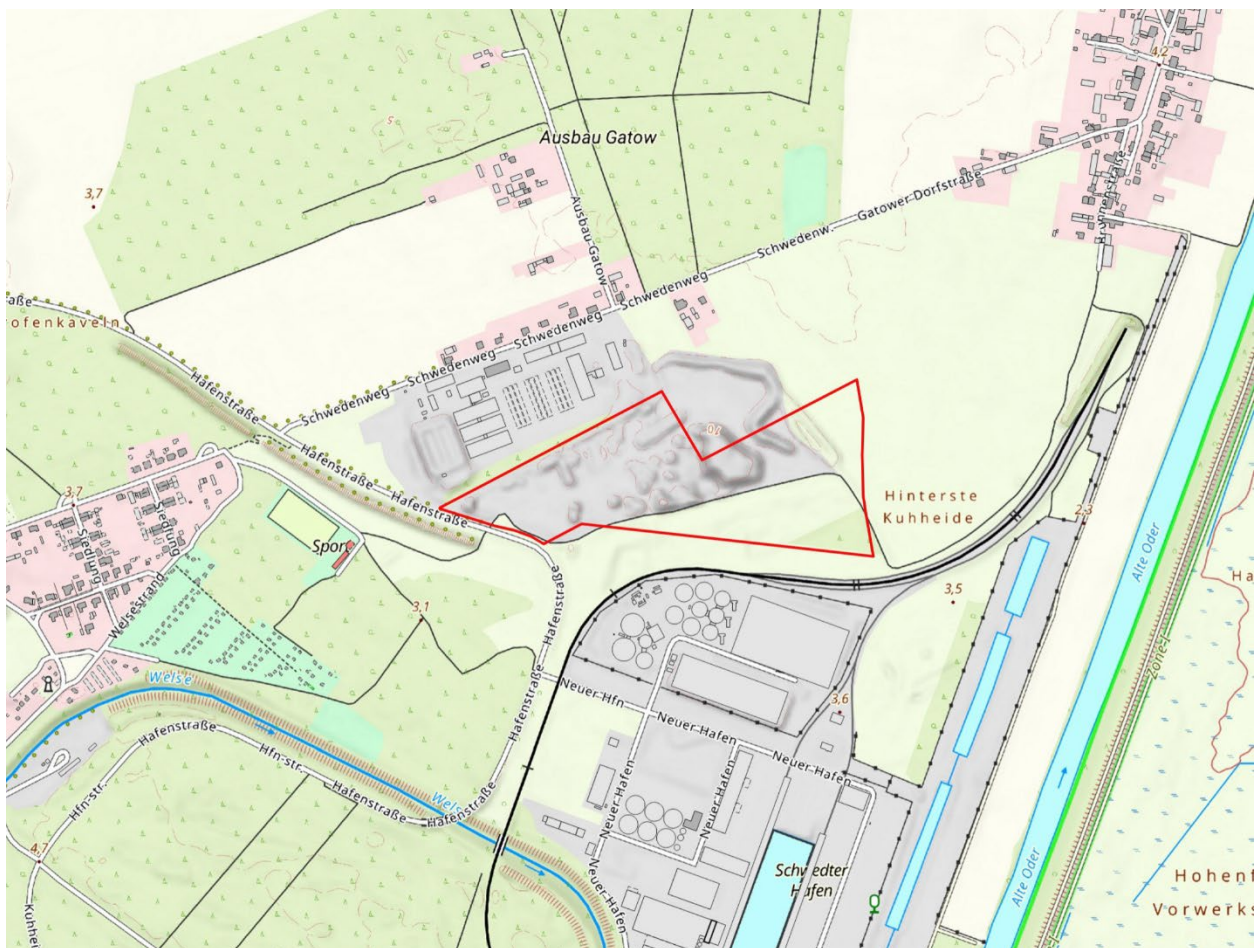


Abb. 4:
Kartenauszug DTK 10 mit Umgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich/rote Markierung)
Quelle: BRANDENBURGVIEWER, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB),
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Dadurch ist die Geländestruktur uneben. Relevant für die Planungsüberlegungen insgesamt ist die Tatsache, dass diese Erdstoffdeponie auf der Grundlage eines Pachtvertrages zwischen der Stadt Schwedt/Oder und einem privaten Unternehmen temporär betrieben wird und erst nach einer Beendigung des Pachtvertrages für neue künftige industrielle Nutzungen verfügbar gemacht werden kann.

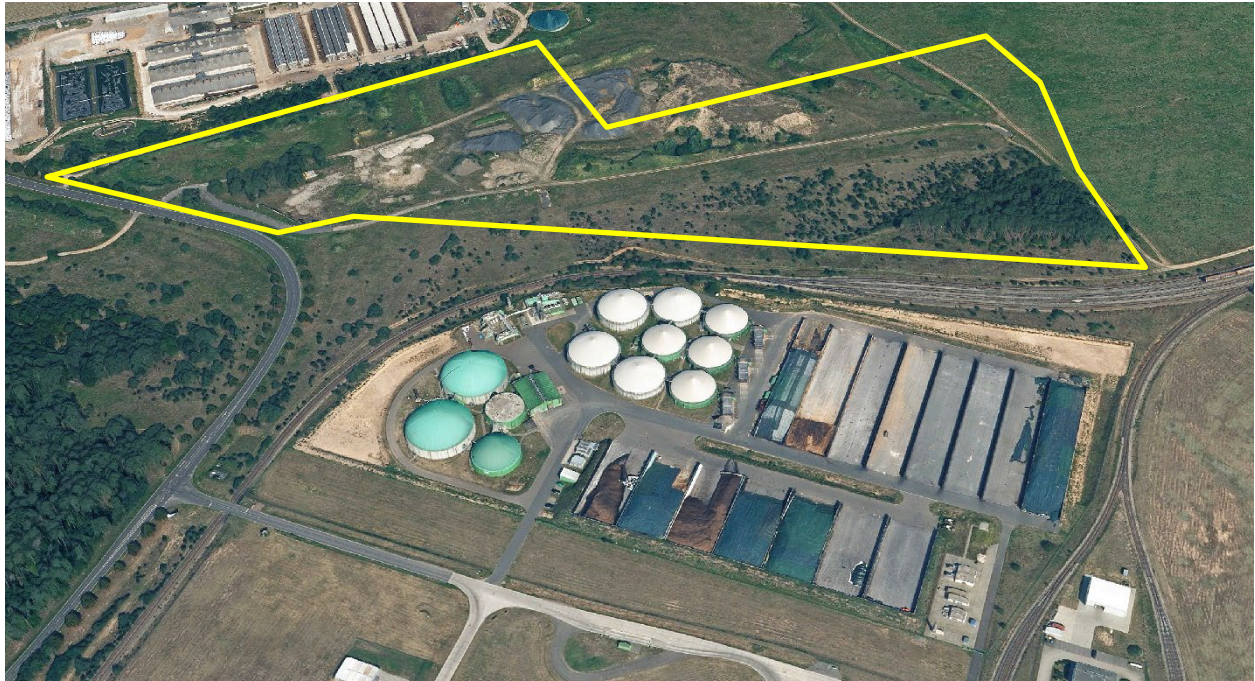


Abb. 5:
Kartenauszug Luftbild 3D
"Projizierung" des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf die reale örtliche Situation
(gelbe Markierung/unmaßstäblich)
Quelle: BRANDENBURGVIEWER Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB),
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Der restliche Flächenanteil im Geltungsbereich der Planung liegt brach bzw. wird durch eine ~ 0,5 ha große Waldfläche geprägt. Etwa 0,9 ha der nordöstlichen Geltungsbereichsfläche werden allem Anschein nach landwirtschaftlich genutzt.

2.5 Erschließung

Straßenverkehr

Wie oben bereits beschrieben, kann eine direkte Straßenverkehrsanbindung des Geltungsbereiches über die Hafenstraße erfolgen. Grundlage dafür bildet die westlich/südwestliche Geltungsbereichsgrenze, die auf einer Länge von ~ 190 m entlang der Grenze des Straßengrundstückes der Hafenstraße verläuft.

Technische Erschließung

Bei der technischen Erschließung des Geltungsbereiches mit erforderlichen Ver- und Entsorgungsmedien ist davon auszugehen, dass auf Grund der bisherigen Nutzung und Entwicklung und des derzeitigen Zustandes keine technischen Erschließungsanlagen innerhalb des Geltungsbereiches vorhanden sind, die künftig nutzbar wären.

Im Ergebnis einer ersten frühen Befragung von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange im Rahmen der Erarbeitung des städtebaulichen Entwicklungskonzeptes ergaben sich allerdings keine Anhaltspunkte dafür, dass eine künftige technische Erschließung des Untersuchungsgebietes nicht möglich ist. Im Rahmen dieser Befragung wurde von den Stadtwerken Schwedt GmbH mit Stellungnahme vom 8. Juli 2025 mitgeteilt, dass sich das Untersuchungsgebiet grundsätzlich im Versorgungsbereich der Stadtwerke Schwedt GmbH befindet. Seitens des

ZOWA⁹ wurde mit Schreiben vom 1. Juli 2025 darauf hingewiesen, dass eine Wasserversorgung und Abwasserbehandlung des Untersuchungsgebietes nur durch entsprechende Netzerweiterungen sichergestellt werden können.

2.6 Eigentumsverhältnisse

Sämtliche Flurstücke im Geltungsbereich der Planung befinden sich im kommunalen Eigentum der Stadt Schwedt/Oder.

3. Planerische Ausgangssituation I Überörtliche Planungen

Vorbemerkung

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum STEK Hafen Nord wurden mit Schreiben vom 12. Juni 2025 und in Anlehnung an eine frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, (§ 4 Abs. 1 BauGB), diese über die laufenden Voruntersuchungen unterrichtet und um Stellungnahme zur Planung ersucht. Insofern waren weder ein mögliches FNP-Änderungsverfahren noch ein Bebauungsplanverfahren konkreter Gegenstand dieser Unterrichtung was dazu führt, dass die Planungsrelevanz der Stellungnahmen bezogen auf dieses konkrete Bauleitplanverfahren mitunter zu relativieren ist.

Nachfolgend werden wesentliche, verfahrensrelevante Ergebnisse dieser Behördenbeteiligung (auszugsweise) dargelegt.

Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung

Mit Stellungnahme vom 2. Juli 2025 hat die zuständige "Gemeinsame Landesplanungsabteilung" der Länder Brandenburg und Berlin auf Grund des Stellungnahmeersuchens mitgeteilt, dass die Ziele der Raumordnung der Planungsabsicht nicht entgegenstehen. Erläuternd dazu wurde u. a. mitgeteilt:

"Gemäß Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) ist die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion grundsätzlich möglich (Grundsatz (G) 2.2 LEP HR – Gewerbeflächenentwicklung). Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden. Die Planung neuer gewerblicher Bauflächen soll unter der Maßgabe einer verkehrlich guten Anbindung und somit bedarfsgerecht und nachhaltig, unter der Maßgabe eines geringen Flächenverbrauchs und damit verbundener geringerer Infrastrukturfolgekosten, erfolgen. Bei der Planung gewerblicher Bauflächen gelten die im LEP HR festgelegten qualitativen Grundsätze (G) und Ziele (Z) – G 5.1 LEP HR (Innenentwicklung und Funktionsmischung), Z 5.2 LEP HR (Anschluss neuer Siedlungsflächen), Z 5.4 LEP HR (Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen) und Z 6.2 LEP HR (Freiraumverbund). Aus den gegenwärtig vorliegenden Planunterlagen ist nicht erkennbar, dass Festlegungen des Landesentwicklungsplans Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) einer möglichen gewerblichen Entwicklung im Untersuchungsraum entgegenstehen. In der Festlegungskarte des LEP HR ist im Bereich des Untersuchungsraumes ein öffentlicher Binnenhafen dargestellt." > Zur Erläuterung: LEP HR¹⁰

⁹ Zweckverband Ostuckerländische Wasserversorgung und Abwasserbehandlung

¹⁰ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35

Regionalplanung

Mit Stellungnahme vom 2. Juli 2025 teilte die Regionale Planungsstelle der Regionalen Planungsgemeinschaft Uckermark-Barnim im Rahmen des Stellungnahmeersuchens mit, dass keine Bedenken und Anregungen auf Grundlage des sachlichen Teilregionalplans "Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte" zur Planung bestehen. Zusätzlich wurde in dieser Stellungnahme darüber informiert, dass auf Teilflächen des Untersuchungsgebietes ein Vorbehaltsgebiet Rohstoffgewinnung (VB Rohstoffe) festgelegt ist. Siehe nachfolgende Erläuterungen zur Stellungnahme des LBGR.

Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe des Landes Brandenburg (LBGR)

Mit Stellungnahme vom 10. Juli 2025 teilte die Behörde im Rahmen der Voruntersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept u. a. mit: "Der Planungsbereich des angezeigten Vorhabens überschneidet sich mit dem Vorbehaltsgebiet Vierraden-Nordost I (VB 39), welches als Rohstoffsicherungsfläche ausgewiesen ist. Eine eventuelle zukünftige Rohstoffgewinnung auf dieser Fläche darf durch die Planungen nicht verhindert werden." Ergänzt wurde die Stellungnahme durch eine Kartenübersicht, aus der die Lage des Untersuchungsgebietes im Verhältnis zum benannten Vorbehaltsgebiet ersichtlich wird (siehe nachfolgende Abb. 6).

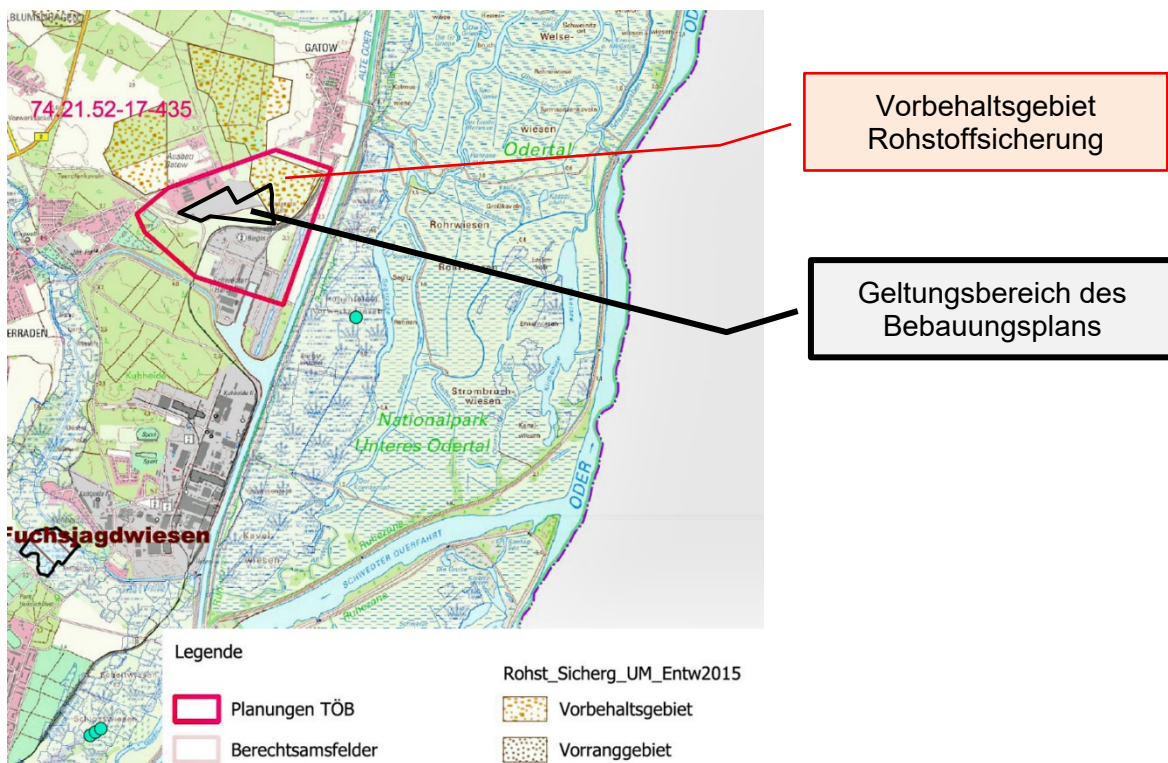


Abb. 6:
Kennzeichnung der Überlagerungsbereiche
(1) Rohstoffgewinnung und Voruntersuchungsgebiet (rote Markierung),
(2) Rohstoffgewinnung und Geltungsbereich (schwarze Markierung)
unmaßstäblich, Quelle: © LBGR und eigene Darstellung

Anhand der vorerst manuellen schematischen Flächenüberlagerungen in Abb. 6 kann nicht ausgeschlossen werden, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplans sich mit dem Vorbehaltsgebiet Vierraden-Nordost I (VB 39) überlagert. Exakt zu bestimmen ist dies im weiteren Planverfahren. Dabei ist zu berücksichtigen, dass bei "Vorbehaltsgebieten Rohstoffgewinnung" dem "Belang der Rohstoffgewinnung bei der Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Funktio-

nen oder Nutzungen ein besonderes Gewicht beizumessen ist.¹¹ In der Begründung des Regionalplans zu den Grundsätzen der Raumordnung wird ergänzend zu den Vorbehaltsgebieten dargelegt: "Die Festlegung von Vorbehaltsgebieten Rohstoffgewinnung berechtigt nicht zu einer bergbaulichen Inanspruchnahme der Flächen, dies erfordert bergrechtliche Genehmigungsverfahren, bzw. Verfahren nach der Brandenburgischen Bau-Abgrabungsverordnung (BbgBauAV)¹². Den Belangen der Rohstoffsicherung soll bei einer künftigen Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Rohstoffhöffigkeitsgebiete, die über einen nachgewiesenen, nutzbaren Rohstoffvorrat verfügen. Die Festlegung als Vorbehaltsgebiet stellt keine abschließende raumordnerische Abwägung mit anderen Belangen, z. B. denen von Natur und Landschaft, denen des Waldes, denen der Erholungsnutzung etc. dar. Vorbehaltsgebiete Rohstoffgewinnung sind in der Festlegungskarte dargestellt."

Diese Überlagerung führt nicht zwangsweise dazu, dass weitere vertiefende Planungen zu einer möglichen Industriegebietsentwicklung von vornherein ausgeschlossen sind sondern, dass durch diese Planungen ein Abwägungsprozess initiiert wird in dessen Ergebnis die Abwägung erfolgt, ob die Belange der Stadt Schwedt/Oder zur Baugebietsentwicklung gegenüber den Belangen der Rohstoffsicherung Vorrang haben. Ein Indiz dafür, dass die Belange der Stadt Schwedt/Oder Vorrang haben, könnte sich daraus ergeben, dass die Regionale Planungsstelle aktuell bestrebt ist, die Festlegungen zu den regional bedeutsamen Gewerbegebieten zu aktualisieren. Seitens der Stadt Schwedt/Oder laufen dazu gegenwärtig die Bemühungen, dass diverse geplante Gewerbestandorte in die aktualisierte Festlegungskarte des Regionalplans aufgenommen werden, so auch das Untersuchungsgebiet STEK Hafen Nord. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens bedarf es hierzu weiterer inhaltlicher Auseinandersetzungen.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich als Bestandteil der Voruntersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept befindet sich in großer räumlicher Nähe zum Nationalpark „Unteres Odertal“, wobei dessen am stärksten geschützte Zone I des Nationalparks mehr als 5 km entfernt ist. Das Gebiet des Nationalparks ist vollständig als Naturschutzgebiet ausgewiesen und überschneidet sich zudem mit einem Landschaftsschutzgebiet sowie jeweils einem Vogelschutzgebiet und FFH-Schutzgebiet unter europäischem Schutzstatus. Direkte Auswirkungen einer industriellen Entwicklung auf die Schutzgebiete sind derzeit nicht zu erwarten, müssen aber im weiteren Verfahren vertiefend geprüft werden.

Schienenverkehrsplanung Eisenbahngüterverkehrsanschluss

Planfeststellungsbeschluss für das Bauvorhaben "Errichtung eines Schienenweges zwischen dem Binnenhafen Schwedt/Oder und der Anschlussbahn der PCK Raffinerie GmbH in der Stadt Schwedt"

Nr. 11-6317/3/08.06 vom 19. Dezember 2006

Mit dem o. g. Planfeststellungsbeschluss wurde die rechtliche Grundlage für die Errichtung einer neuen schienengebundenen Anschlussbahn geschaffen, in dessen baulicher Umsetzung auf einer Länge von insgesamt über 8 km der Binnenhafen Schwedt/Oder mit dem Standort der PCK GmbH in Schwedt/Oder (Betriebsbahnhof Stendell) verbunden wird. "Am 26. August 2011 konnte als erster Bauabschnitt der Gleisanschluss des Schwedter Hafens in Betrieb genommen werden."¹³

¹¹ aus: Integrierter Regionalplan Uckermark-Barnim, Satzung 2024

¹² Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Abgrabungen und Aufschüttungen im Land Brandenburg (Brandenburgische Bau-Abgrabungsverordnung - BbgBauAV) vom 30. Oktober 1998 (GVBl. II/98, [Nr. 29], S.618), geändert durch Artikel 7 des Gesetzes vom 10. Juli 2002 (GVBl. I/02, [Nr. 07], S.62, 74)

¹³ <https://www.brandenburg.de/de/bauen-und-wohnen/baumassnahmen/geplante-baumassnahmen/industriegleis->

Wesentliche Auswirkungen der Fortsetzung der Baumaßnahmen auf das Plangebiet sind nicht zu erwarten, da der erste Bauabschnitt bereits realisiert wurde. Die im Zusammenhang mit den nächsten Bauabschnitten stehenden Gleisbaumaßnahmen dienen der Herstellung der Verbindungsstrecke Richtung PCK GmbH und der Einbindung dieses Streckenabschnittes in den bereits vorhandenen Gleisanschluss des Schwedter Hafens. Dem Inhalt des Planfeststellungsbeschluss aus dem Jahr 2006 folgend wird die Gleisanlage Richtung PCK GmbH südlich der Hafenstraße verlaufen (hier wurde bereits eine entsprechende Trassenfreihaltung vorgenommen > siehe Abstand der realen Bepflanzung zur südlichen Grenze der Hafenstraße), die Hafenstraße im Bereich der Krümmung Richtung Süden queren und in östlicher Richtung fortsetzend den Anschluss an die Hafengleisanlagen herstellen (siehe Abbildung 7).

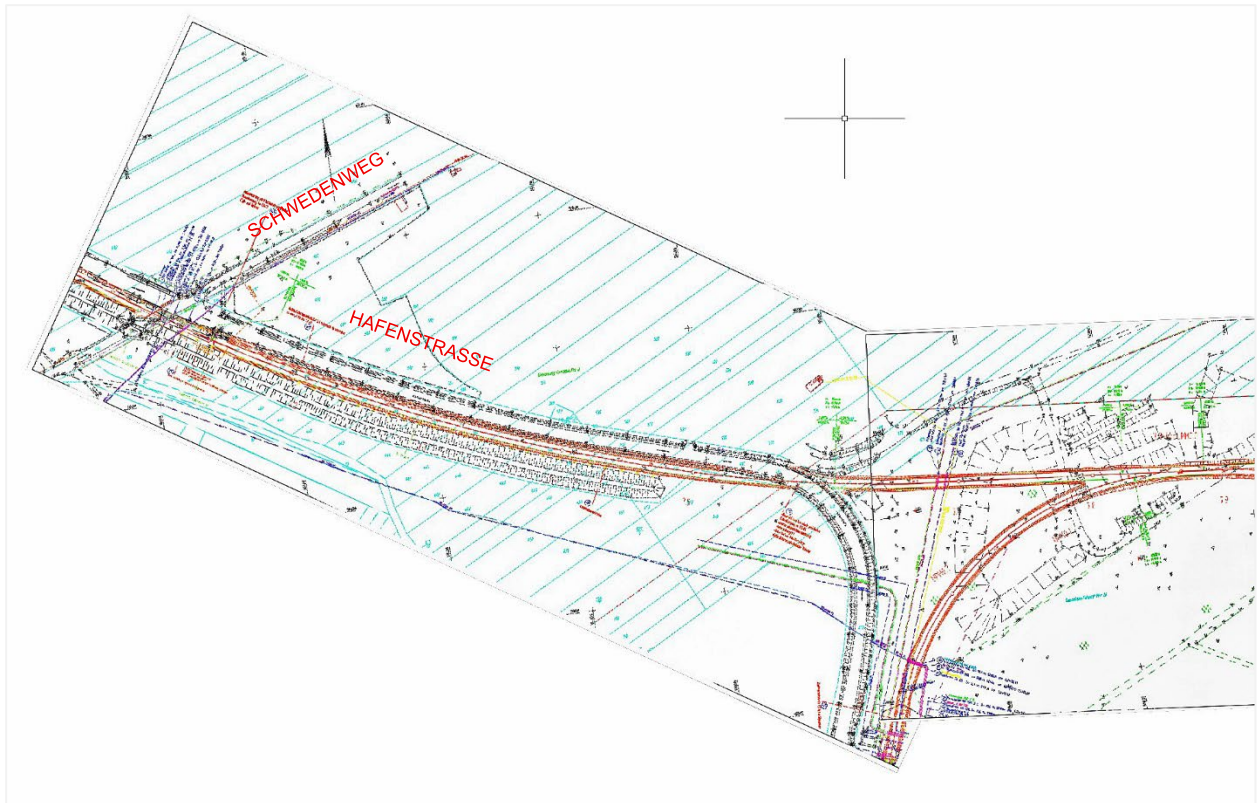


Abb. 7:
Verlauf der neuen Gleistrasse (rote Färbung) südlich der Hafenstraße
und östliche Einbindung in die bestehenden Gleisanlagen des Hafens
Quelle: Unterlagen zum Planfeststellungsbeschluss 2006 und eigene Darstellung

Bundesstraße B 166n

Hierzu wird im STEK ausgeführt:

Angesichts der aktuellen wirtschafts- und strukturpolitischen Entwicklungen in der Wirtschaftsregion Schwedt, insbesondere des Strukturwandels des Industriestandortes und der Bedeutung einer leistungsfähigen grenzüberschreitenden Verkehrsinfrastruktur, wird die Reaktivierung des Projekts Ortsumgehung Schwedt/Oder und Grenzübergang von der Stadt Schwedt/Oder erneut als strategisch erforderlich angesehen. Ziel ist es, die langfristige Erreichbarkeit des Standortes zu sichern, die innerstädtische Verkehrsbelastung zu reduzieren und zugleich die internationale Anbindung des Schwedter Hafens zu stärken. Das Projekt „B 166 Ortsumgehung Schwedt mit Grenzübergang“ war ursprünglich im Bundesverkehrswegeplan 2003 enthalten. Eine Umsetzung des Projekts erfolgte im Geltungszeitraum des Bundesverkehrswegeplan 2003 nicht und bei der Fortschreibung des Bundesverkehrswegeplans 2030 wurde das Vorhaben nicht erneut aufgenommen.

Das Vorhaben ist kommunalpolitisch breit verankert: Die Stadtverordnetenversammlung hat im September 2024 mehrheitlich beschlossen, die Bürgermeisterin zu beauftragen, sich für die Wiederaufnahme des ehemaligen Projekts Nr. 60 (B 166 Ortsumgehung Schwedt/Oder und Grenzübergang) in den aktuellen Bundesverkehrswegeplan einzusetzen. In diesem Zusammenhang fordert die Stadt die Unterstützung von Bund und Land, um die notwendigen Schritte zur zügigen Umsetzung voranzutreiben. Derzeit ist aber eine entsprechende Bewertung und Priorisierung durch Land und Bund nicht absehbar und selbst im positiven Fall wären die komplexen Planungsprozesse und Investitionen erst mittel- bis langfristig zu erwarten.

Weitere Erläuterungen hierzu siehe STEK Hafen Nord, Kapitel 2.3, Seite 23 ff.

Insofern wird sich im Verlauf des weiteren Planverfahrens zeigen, ob im Geltungsbereich der Planung eine Fläche für eine künftige überörtliche Straßenverbindung freigehalten und planungsrechtlich gesichert werden muss.

Im STEK Hafen Nord wurden im Rahmen einer separaten Verkehrsuntersuchung zwei mögliche Trassenvarianten einer künftigen Oderquerung aufgezeigt, wobei eine "offizielle" Planung für eine Oderquerung nicht vorliegt.

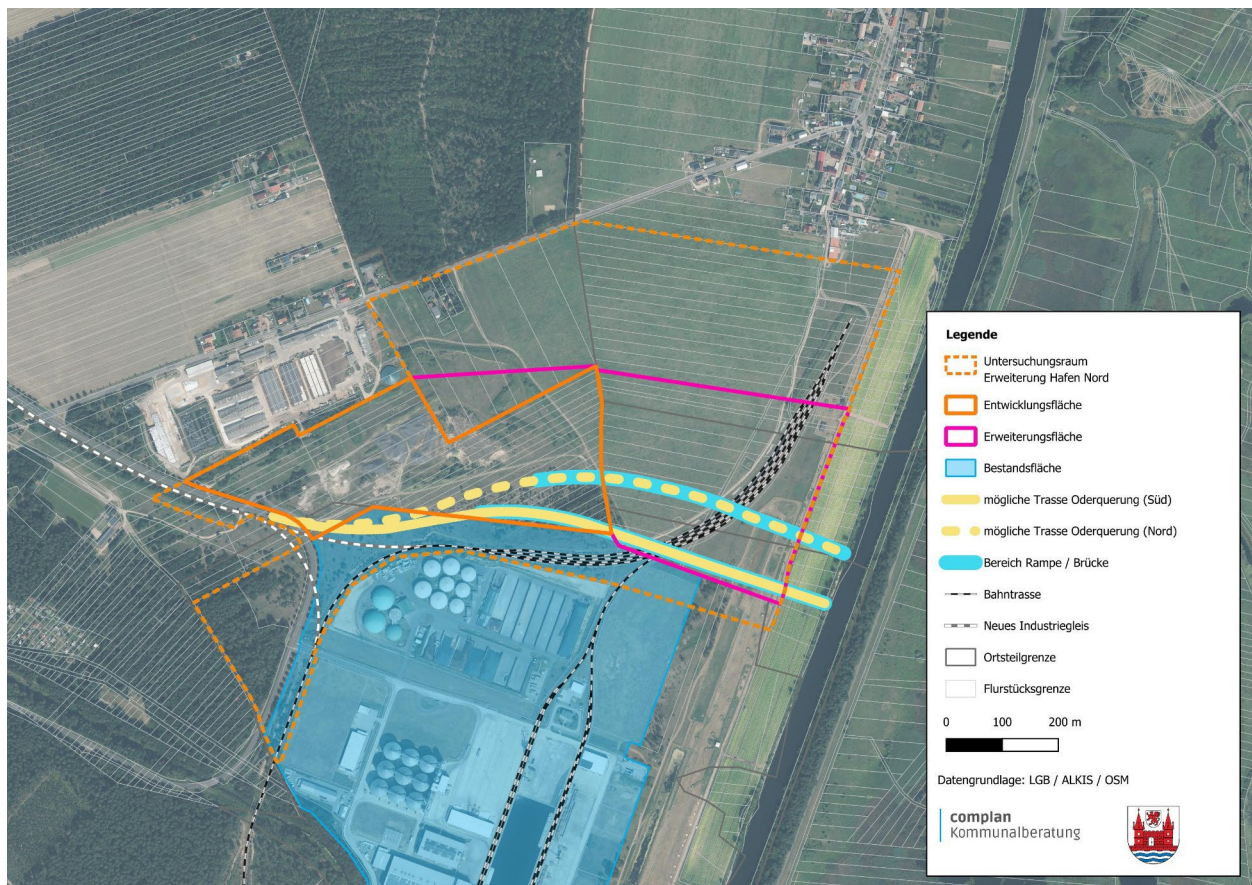


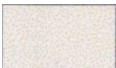
Abbildung 8:
Informative Darstellung möglicher Trassenvarianten der Oderquerung, Quelle: STEK, Seite 26

4. Planerische Ausgangssituation II Örtliche Planung/Bauplanungsrecht

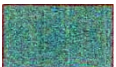
Flächennutzungsplan Vierraden (Planfassung 2015)

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum städtebaulichen Entwicklungskonzept war u. a. auch zu prüfen, ob es innerhalb des Untersuchungsgebietes Flächen gibt, deren städtebauliche Entwicklung bereits durch Darstellungen eines FNP vorbereitet ist. Während die Stadt Schwedt/Oder über keinen wirksamen Gesamt-FNP unter Einbeziehung aller Ortsteile verfügt, liegen im Ergebnis der Eingemeindungen der zurückliegenden Jahre wirksame Flächennutzungspläne für einzelne Ortsteile vor, die zum Zeitpunkt der Eingemeindung bereits wirksam waren und nach der Eingemeindung fortbestehen. Dieser Grundsatz trifft auch für den Ortsteil Vierraden zu und im Ergebnis der durchgeführten analytischen Untersuchungen war festzustellen, dass ca. 95 % der Fläche des Untersuchungsgebietes zum STEK Hafen Nord (ca. 19 ha) auf der Gemarkungsfläche des Ortsteils Vierraden liegen und damit die Darstellungen des wirksamen FNP von Vierraden¹⁴ überlagern. Davon betroffen ist auch der Geltungsbereich dieses in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans, der vollflächig die FNP-Darstellungen überlagert.

Beim Blick auf den wirksamen FNP für den Ortsteil Vierraden (siehe Abb. 9) ist deutlich zu erkennen, dass zwei grundlegende Flächendarstellungen den Geltungsbereich des Bebauungsplans charakterisieren: die Darstellungen

 Flächen für Landwirtschaft

und

 Flächen für Wald,

wobei der überwiegende Anteil der Geltungsbereichsfläche (~ 77 %) als Fläche für Landwirtschaft dargestellt ist.

Flächen für Landwirtschaft:

Unter Zugrundelegung der sich insbesondere aus § 5 Abs. 2 des Baugesetzbuches ergebenden Darstellungsmöglichkeiten und -systematik eines FNP macht die Darstellung einer Fläche für Landwirtschaft deutlich, dass diese Fläche grundsätzlich nicht als Baufläche vorgesehen ist. Folgt man der Legaldefinition des Begriffs "Landwirtschaft" ist Landwirtschaft im Sinne § 201 BauGB "insbesondere der Ackerbau, die Wiesen- und Weidewirtschaft einschließlich Tierhaltung, soweit das Futter überwiegend auf den zum landwirtschaftlichen Betrieb gehörenden, landwirtschaftlich genutzten Flächen erzeugt werden kann, die gartenbauliche Erzeugung, der Erwerbsobstbau, der Weinbau, die berufsmäßige Imkerei und die berufsmäßige Binnenfischerei."

Für eine künftige bauliche Entwicklung bedeutet diese vorbereitende Planung, dass bauliche Anlagen nur dann zulässig sind, wenn sie einem landwirtschaftlichen Betrieb dienen bzw. sich der Landwirtschaftsdefinition unterordnen. Eine Zulässigkeit industrieller Vorhaben auf dieser landwirtschaftlich vorbereiteten Fläche im Sinne des Planungsziels dieses Bebauungsplans ist nicht zu erwarten.

Flächen für Wald mit Randsignatur

Auf Grund der Planinhalte des Bebauungsplans "Hafenstraße" sowie unter Berücksichtigung der realen örtlichen Verhältnisse stellt der FNP hier eine Fläche dar, die durch Aufforstung zu einer

¹⁴ Flächennutzungsplan für den Ortsteil Vierraden (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolger) vom 28.01.2003, in der Fassung der 2. Änderung vom 25.07.2015, Quelle: Geoportale der Stadt Schwedt/Oder

neuen Waldfläche entwickelt werden soll. Diesem Planungsansatz trägt sowohl die Randsignatur der Waldflächenumgrenzung Rechnung als auch der Eintrag "AE", der laut Planzeichenerklärung zum FNP der Darstellung von Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen dient. Damit wird zum Ausdruck gebracht, dass die Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen vorbereitet wird.

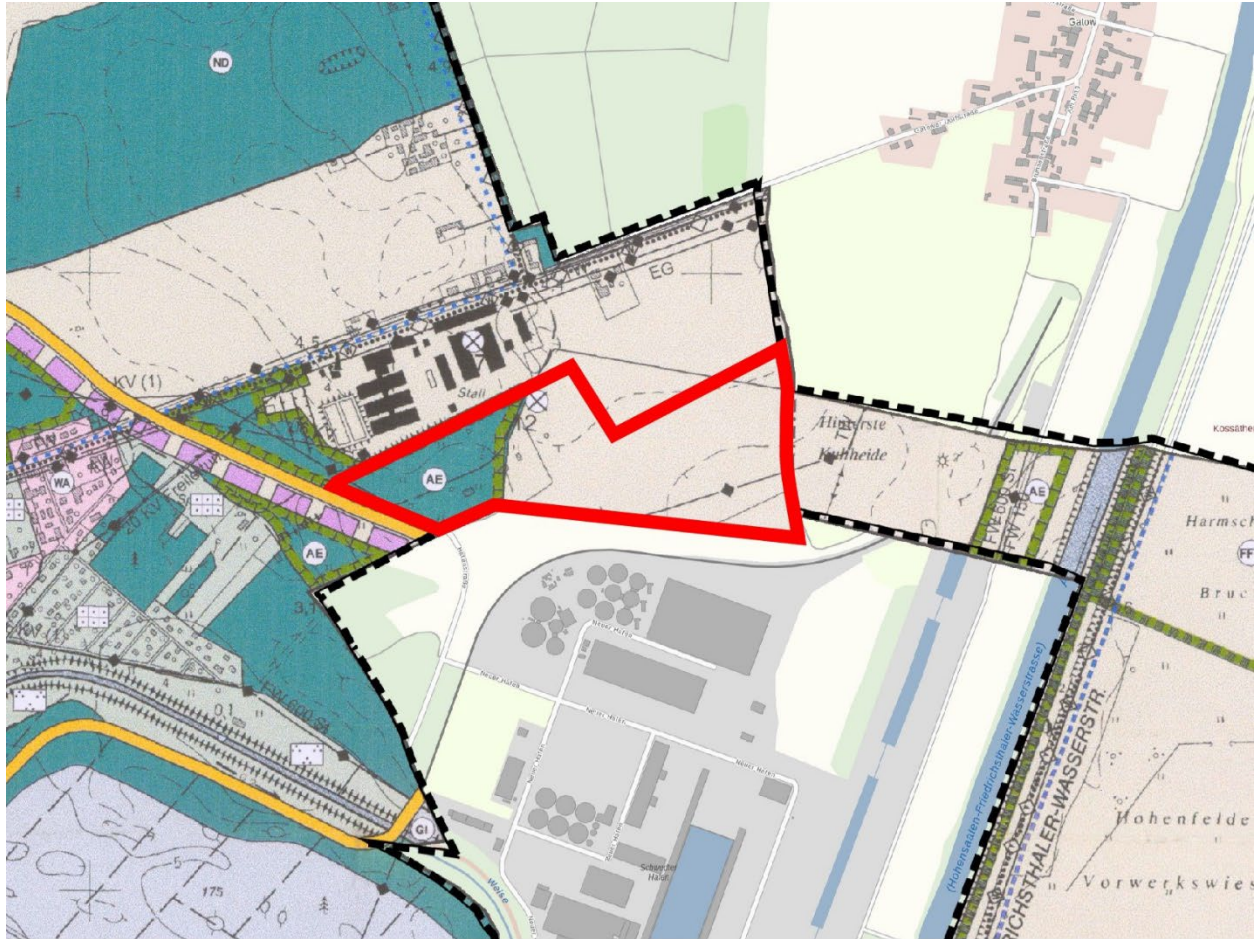


Abb. 9:
Kartenauszug "FNP für den Ortsteil Vierraden", Stand: 2015, mit Überlagerung des Geltungsbereiches des Bebauungsplans, unmaßstäblich, Quelle: Geoportal der Stadt Schwedt/Oder und eigene Darstellung

Beachtlichkeit des § 8 Abs. 2 BauGB:

Diese Vorschrift ist im Hinblick auf die beabsichtigte industrielle Entwicklungsplanung von besonderer Bedeutung, da in dieser Vorschrift der Entwicklungsgrundsatz der Bauleitplanung verankert ist: "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln."

Auf Grund der mit den wirksamen Darstellungen des Flächennutzungsplans verbundenen städtebaulichen Planungsabsichten sowie dieses o. g. bundesrechtlichen Entwicklungsgebotes wird deutlich, dass zur Verwirklichung der mit dem städtebaulichen Entwicklungskonzept initiierten neuen Entwicklungsplanung eine Änderung des wirksamen Flächennutzungsplans für den Ortsteil Vierraden erforderlich wird. Die Einleitung zur dementsprechenden Änderung des Flächennutzungsplans wurde in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder am 5. März 2026 beschlossen.

5. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation¹⁵

Biotop- und Artenschutz

Der Großteil des Geltungsbereiches wird durch eine in Betrieb befindliche Erd- und Bauschuttdeponie geprägt. Auf der Deponiefläche befinden sich Aufschüttungen und Erdmieten unterschiedlichen Alters und aus unterschiedlichen Boden- und Gesteinsmaterialien. Auf den älteren Erdmieten hat sich vielfältiger Aufwuchs aus zumeist heimischen Sträuchern und Bäumen entwickelt. Die Deponiefläche ist durch steile Bodenmieten nach Osten abgegrenzt. Im Nordosten schließt eine Ackerbrache an das Deponiegelände an. Im Norden/Nordwesten wird die Deponiefläche durch Stallanlagen industrieller Landwirtschaft und eine Biogasanlage begrenzt.

Zur Erfassung und Bewertung bestehender Biotoptypen innerhalb des Plangebietes wurde am 20. Mai 2025 eine Ortsbegehung¹⁶ durchgeführt. Dabei wurden folgende Biotoptypen kartiert:

Zahlen-codierung	Kartiereinheit	Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz	Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BNatSchG
032001	ruderales Pionier-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzaufwuchs	gering	nicht gefährdet
0513002	Grünlandbrachen frischer Standorte; mit spontanen Gehölzbewuchs (10-30 % Gehölzdeckung)	gering	nicht gefährdet
08480	Kiefernforst	gering	nicht gefährdet
09140	Ackerbrache	gering	nicht gefährdet
12612	Straße mit Asphalt- oder Betondecke	fehlend	nicht gefährdet
12711/ 032002	Müll-, Bauschutt und sonstige Deponie in Betrieb/ruderales Pionier- Gras- und Staudenfluren, mit Gehölzbewuchs (Gehölzbedeckung 10-30%)	mittel-hoch	nicht gefährdet

Wald:

Im Geltungsbereich existiert ein Kiefernforst (Flächengröße ~ 0,5 ha), dem von der unteren Forstbehörde die Waldfunktion 3200 "Lokaler Klimaschutzwald" zugeordnet wurde. Der auf Grund der zu erwartenden baulichen Inanspruchnahme dieser Fläche erforderliche Ausgleich sollte nach Mitteilung der Behörde möglichst regional erfolgen.

Tiere/Artenschutz

Die Deponiefläche ist aufgrund der besonderen Standortfaktoren als Lebensraum für Brutvögel, Reptilien (Zaun- und Mauereidechse) und Wildbienen von Bedeutung. Zusätzlich sollten die Waldflächen auf Vorkommen hügelbauender Waldameisen untersucht werden. Für Artengruppen, für die ein Vorkommen nicht offensichtlich ausgeschlossen werden kann, sind nach Mitteilung der Unteren Naturschutzbehörde des Landkreises Uckermark (Stellungnahme vom 18.07.2025) entsprechende Kartierungen durchzuführen. Auffällig im Rahmen der Ortsbegehung waren vor allem mehrere Brutkolonien der Uferschwalbe (*Riparia riparia*), die an steilen Abbruchkanten der Erdmieten am östlichen Rand der Deponiefläche entstanden sind. Bei einer planbedingten Inanspruchnahme dieser Flächen für die Industriegebietsentwicklung sind entsprechende Ersatzhabitate für die Uferschwalben in der Nähe der bisherigen Brutstätten anzulegen.

¹⁵ Quelle:

Vertiefende Voruntersuchung "Erweiterung Hafen" zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung, Fachbeitrag "Schwerpunkt Umwelt- und Naturschutzaspekte", Schirmer - Partner, Berlin 2025

¹⁶ Christian Nölte, Projektverantwortlicher Büro Schirmer - Partner

Beendigung des Pachtvertrages:

Bei einer Beendigung des Pachtvertrages und einer damit einhergehenden Beräumung der Fläche sind die Belange des Natur- und Artenschutzes zu beachten. Dies betrifft zum einen die Beseitigung des Gehölzaufwuchses, der sich auf einem Teil der Aufschüttungen entwickelt hat. Das Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) regelt in § 39 das Verbot von Baumfällungen und starken Gehölzschnitten während der Vegetationsperiode, um Tiere und Pflanzen zu schützen. Konkret bedeutet dies, dass vom 1. März bis zum 30. September das Fällen von Bäumen, Hecken, Gebüsch und anderen Gehölzen außerhalb von Wäldern, Kurzumtriebsplantagen¹⁷ und gärtnerisch genutzten Flächen verboten ist. Außerdem ist vorab gutachterlich zu prüfen, ob die vorhandenen Aufschüttungen und Bodenmieten möglicherweise von Zauneidechsen genutzt werden. Die von der Uferschwalbe genutzten steilen Abbruchkanten der randlichen Deponieeinfassungen dürfen während der Brutzeit der Uferschwalbe zwischen Anfang April und Ende August auf Grund des geltenden Naturschutzrechts in dieser Zeit nicht beseitigt werden.

Boden

Aufgrund der anthropogenen Vorbelastung eines Großteils der Fläche sind bei einer Überplanung keine besonders schützenswerten Bodenarten und Bodenformen betroffen. Im Geltungsbereich dominieren grund- und stauwasserbestimmte Talsande (Landschaftsplan Vierraden; Karte 5: Geologie/Böden). Die zusätzliche Versiegelung von Böden durch die Erweiterung des Hafengeländes ist daher im Kompensationsverhältnis von 1:1 auszugleichen. Falls keine Flächen für Entsiegelungsmaßnahmen verfügbar gemacht werden können, kann ein Ausgleich der Versiegelung auch durch Maßnahmen zur Extensivierung der Bodennutzung erfolgen. Beispiele hierfür sind die Umwandlung von Ackerflächen in extensiv genutztes Grünland oder die Anlage flächiger Gehölzpflanzungen aus gebietsheimischen Gehölzen. Dafür ist dann ein Kompensationsverhältnis von 1:2 anzusetzen.

Bodendenkmale sind im Plangebiet nicht bekannt.

Altlasten:

Innerhalb des Geltungsbereichs befindet sich auf den Flurstücken 515, 516, 517, 518 und angrenzend Flurstück 112/1 der Flur 2 Gemarkung Vierraden die rekultivierte Altablagerung "AA Vierraden (Milgeta)", die im Altlastenkataster des Landkreises registriert ist.

Kampfmittel:

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines größeren zusammenhängenden Kampfmittelverdachtsgebietes, was aus einer in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder vorliegenden Kampfmittelverdachtsflächenkarte hervorgeht. Insofern ist davon auszugehen, dass künftige Bauvorhaben einer Kampfmittelfreiheitsbescheinigung bedürfen. Dazu sind ggf. entsprechende Kampfmittelsuchungen erforderlich.

Wasser**Oberflächenwasser:**

Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.

Grundwasser:

Das Plangebiet befindet sich in einem Gebiet mit hohem Grundwasserstand und hoher Verschmutzungsempfindlichkeit. Der oberste Grundwasserleiter ist gegenüber flächenhaft eindrin-

¹⁷ Eine Kurzumtriebsplantage (KUP, Schnellwuchsplantage, Niederwald mit Kurzumtrieb) ist eine Anpflanzung schnell wachsender Bäume mit dem Ziel, innerhalb kurzer Umtriebszeiten Holz-Hackschnitzel als nachwachsenden Rohstoff zu produzieren (Agrarholz)./ <https://de.wikipedia.org/wiki/Kurzumtriebsplantage>

genden Schadstoffen ungenügend geschützt (Quelle: Landschaftsplan Vierraden; Karte 5:Wasser/Grundwasser). Dies ist bei der Risikobewertung industrieller Anlagen zu beachten.

Klima

Der Gesamttraum liegt an der Grenze zwischen atlantischer und kontinentaler Klimaausprägung im Bereich des Ostdeutschen Binnenklimas. In diesem Bereich klingen atlantische Einflüsse allmählich aus und kontinentale Einflüsse kommen zur Geltung. Merkmale sind kalte Winter und trockene, heiße Sommer. Eine Hauptluftbahn verläuft in nördlicher Richtung entlang der Hohen-saaten-Friedrichsthaler-Wasserstraße (Landschaftsplan Vierraden; Karte 6: Klima/Lufthygiene). Aufgrund der benachbarten Gebäude industrieller Landwirtschaft und den Bebauungen und Versiegelungen im angrenzenden Schwedter Stadthafen besteht eine geringe klimatische Vorbelastung gegenüber Freilandverhältnissen.

Landschaftsbild

Das Landschaftsbild ist im Untersuchungsgebiet als Landschaftsraum mit geringem Eigenwert zu charakterisieren (Landschaftsplan Vierraden; Karte 7: Orts- und Landschaftsbild/Erholung). Für die ortsnahe Erholungsnutzung haben die öffentlich zugänglichen Deponieflächen keine Bedeutung.

6. Grundsätzliches Planungskonzept

6.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Allgemeines Ziel der Planung ist die verbindliche Festsetzung einer Industriegebietsfläche nach § 9 BauNVO¹⁸, die an das bestehende Industriegebiet Hafen Nord angrenzt und dem Zweck dienen soll, die Realisierung industrieller Vorhaben zu ermöglichen. Um flexibel auf künftige Nutzungsansprüche reagieren zu können soll mit der Planfestsetzung ein räumlich möglichst umfassendes und zusammenhängendes Industriegebiet entstehen (siehe nachfolgende Abb. 10).

¹⁸ Baunutzungsverordnung 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



Abb. 10:
Kartenauszug Luftbild mit Darstellung des geplanten Industriegebietes
(Geltungsbereich = rote Umgrenzung), unmaßstäblich,
Quelle: BRANDENBURGVIEWER Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB),
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

Im STEK Hafen Nord werden grundsätzliche Überlegungen zum künftigen Flächen- und Erschließungskonzept angestellt und es werden, insbesondere für die Wirtschaftlichkeitseinschätzung sowie die grundsätzliche Einschätzung der städtebaulichen Entwicklung zwei Erschließungsvarianten entwickelt, jeweils nach Entwicklungsfläche und Erweiterungsfläche differenziert.

Im STEK Hafen Nord wird hierzu ausgeführt:

"Die wesentlichen Unterschiede bestehen in der Art der inneren Erschließung:

- Erschließungsvariante 1 sieht eine Ringstraße mit einer davon abzweigenden Stichstraße vor, die mittig durch die östliche Teilfläche verläuft.
- Erschließungsvariante 2 sieht ebenfalls eine Ringstraße mit einer abzweigenden Stichstraße vor, die jedoch entlang der geplanten Trasse der Oderquerung in der östlichen Teilfläche angeordnet ist.

In beiden Varianten schließt die Erweiterungsfläche unmittelbar an die jeweilige Erschließung der Entwicklungsfläche an und wird darauf aufbauend weitergeführt. Unter Berücksichtigung eines möglichen Trassenverlaufs für eine künftige Oderquerung wurde in beiden Erschließungsvarianten die Trassenvariante Süd als Vorzugsvariante berücksichtigt, um die langfristige Anbindung konsequent mitzudenken."¹⁹ Diese Varianten sind nachfolgend informativ dargestellt:

¹⁹ STEK Hafen Nord, Seite 40

Erschließungsvariante 1: Entwicklungsfläche

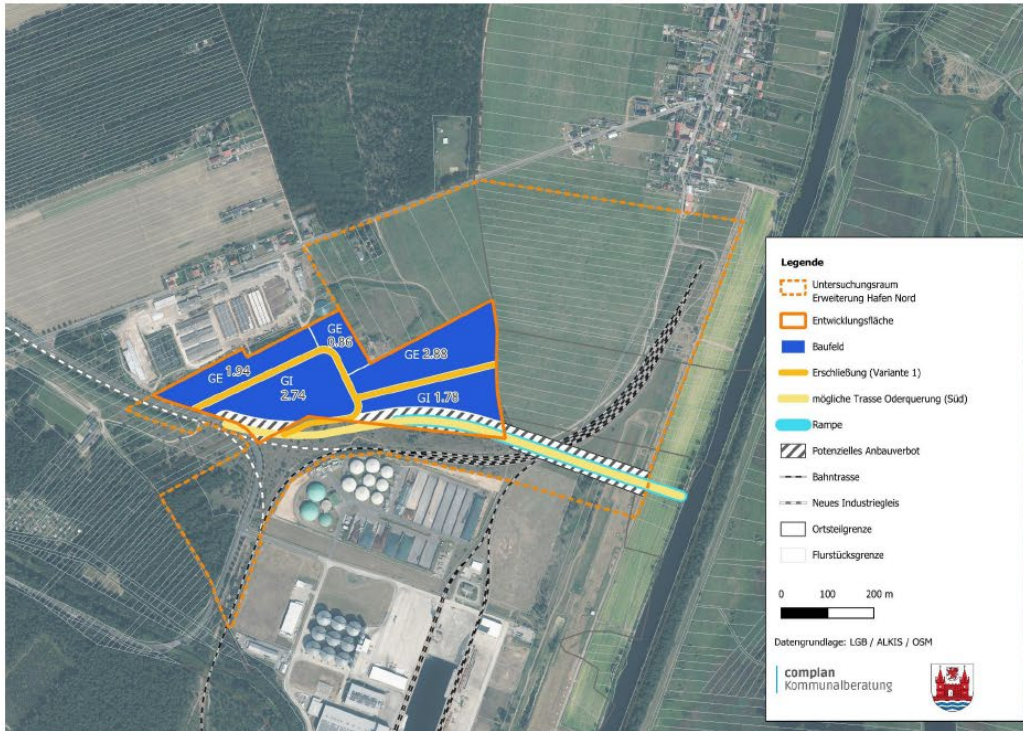


Abbildung 17: Erschließungsvariante 1: Entwicklungsfläche (Quelle: Eigene Darstellung)

Erschließungsvariante 1: Entwicklungs- und Erweiterungsfläche

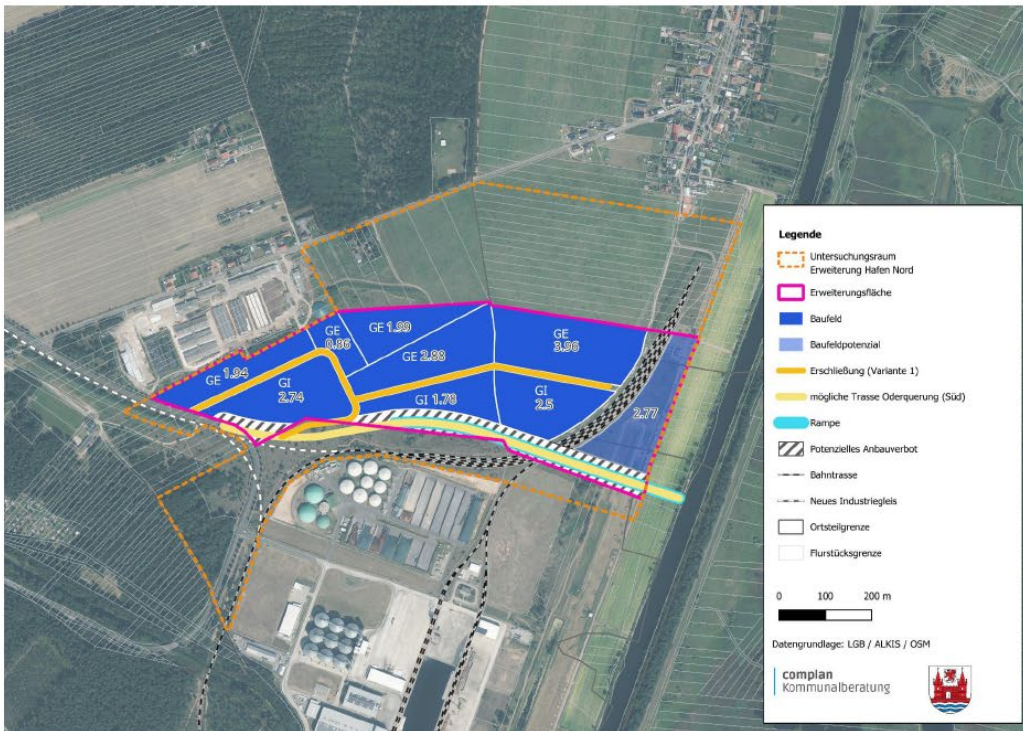


Abbildung 18: Erschließungsvariante 1: Entwicklungs- und Erweiterungsfläche (Quelle: Eigene Darstellung)

Abb. 11:
 Erschließungsvarianten 1, Quelle: STEK Hafen Nord, Seite 41

Erschließungsvariante 2: Entwicklungsfläche

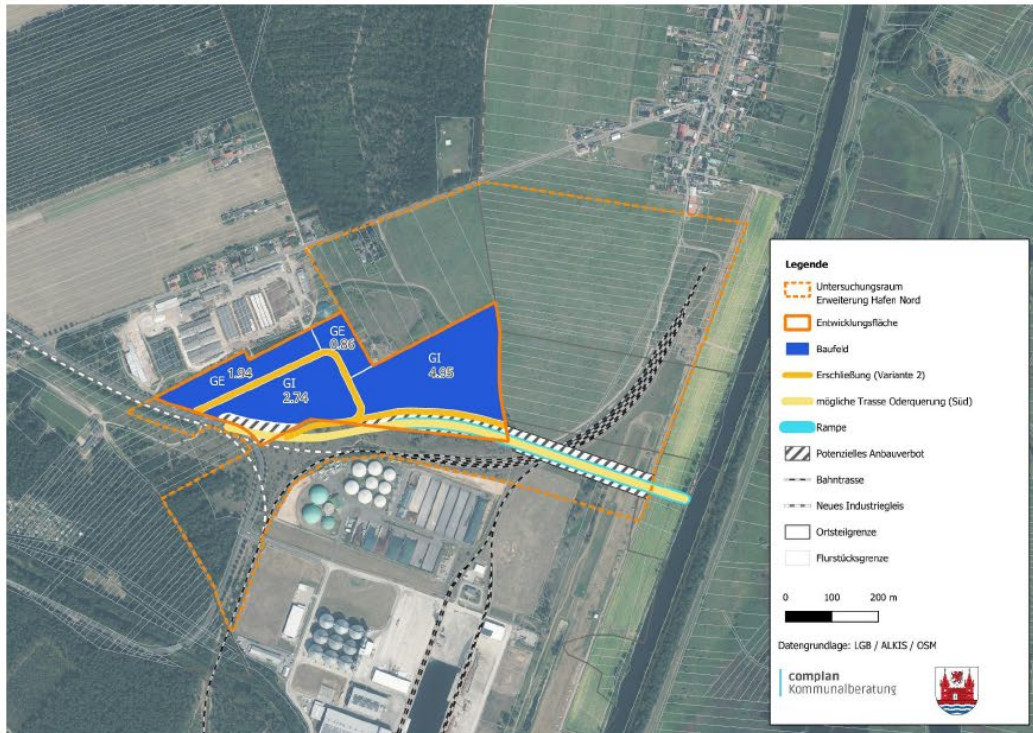


Abbildung 19: Erschließungsvariante 2: Entwicklungsfläche (Quelle: Eigene Darstellung)

Erschließungsvariante 2: Entwicklungs- und Erweiterungsfläche

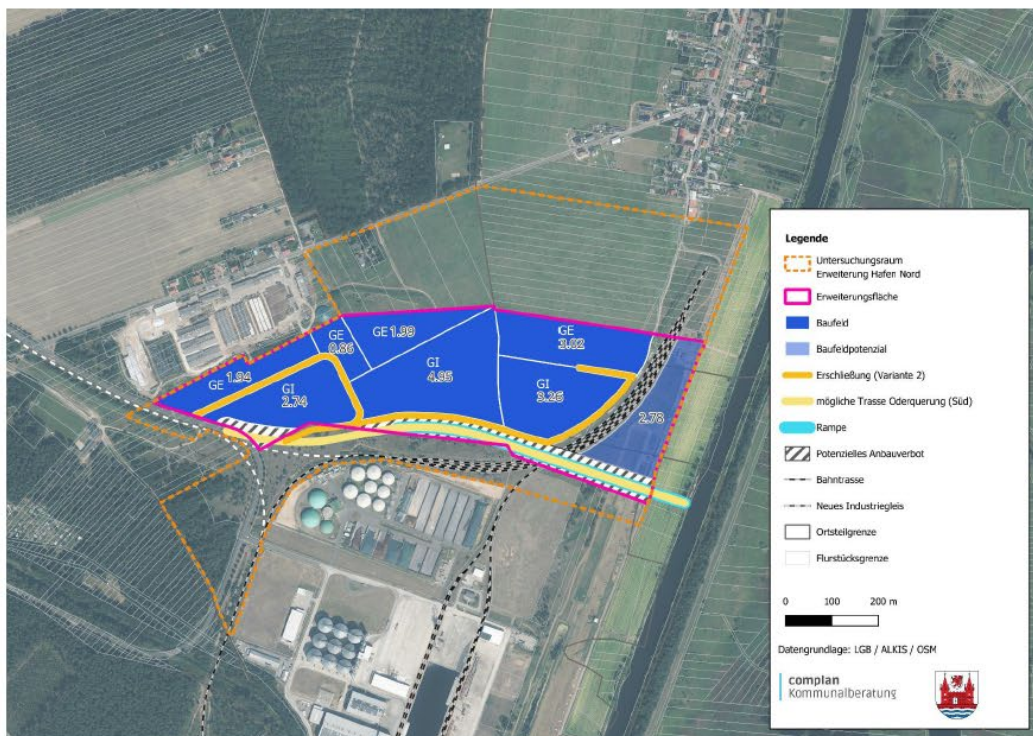


Abbildung 20: Erschließungsvariante 2: Entwicklungs- und Erweiterungsfläche (Quelle: Eigene Darstellung)

Abb. 12:
 Erschließungsvarianten 2, Quelle: STEK Hafen Nord, Seite 42

Ob und inwieweit bei der nachfolgenden vertiefenden Planung zum Bebauungsplanentwurf eine der beiden Varianten des künftigen obigen Flächen- und Erschließungskonzeptes planungsrechtlich gesichert (und im Bebauungsplan durch Straßenverkehrsflächen festgesetzt) werden soll, ist zu prüfen.

Siehe hierzu ergänzend "Städtebauliches Entwicklungskonzept "Erweiterung Hafen Nord" in Schwedt/Oder, Kapitel 4.3 (Seite 39 ff.).

6.2 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. Sie müssen tatsächlich in Betracht kommen können. Innerhalb allgemein anerkannter Kommentierungen wird zu den Planungsalternativen u. a. ausgeführt:

"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 Begriffe "Neugestaltung" einerseits und "Entwicklung" eines Gebiets andererseits, verdeutlichen die unterschiedliche praktische Relevanz von Alternativen. 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. Alternative Lösungen iSd Vorschrift liegen vor, wenn sich jeweils die Grundzüge der Planung anders darstellen, und zwar in Bezug auf die Art und das Maß der Nutzung sowie die Ausstattung mit und die Unterbringung von Infrastruktur im Gebiet."²⁰

Folgt man dieser Kommentierung, liegt die Frage nach sich wesentlich unterscheidenden Lösungen nahe, da sowohl das Untersuchungsgebiet des STEK Hafen Nord als auch der Geltungsbereich dieses Bebauungsplans eine Fläche innerhalb des Stadtgebietes umfassen, die grundsätzlich neu gestaltet und neu entwickelt werden sollen. Der wesentliche Unterschied zur obigen Kommentierung liegt jedoch darin, dass mit dem Beschluss des STEK Hafen Nord am 5. Mai 2026 die entscheidende Grundlage für die weitere städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes nördlich des bestehenden Industriegebietes Hafen Nord geschaffen wurde, auf der die künftige Neugestaltung und Entwicklung des Gesamtgebietes und auch die Inhalte dieses Bebauungsplans aufbauen sollen. Mit der sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 12 BauGB ergebenden Verpflichtung, bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere "die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung" zu berücksichtigen, drängt sich eine grundsätzlich alternative Lösung für die Entwicklung des Plangebietes nicht auf. Der aus dem STEK Hafen Nord entwickelte Geltungsbereich dieses Bebauungsplans basiert auf der formulierten "Entwicklungsfläche", übernimmt deren räumliche Lage und deren Ausdehnung und stellt auf Grund des formulierten Planungsziels ("verbindliche planungsrechtliche Sicherung einer Industriegebietsfläche") die wesentliche grundlegende Lösung für die Entwicklung des Plangebiets dar, für die es keiner weiteren, sich wesentlich unterscheidenden Entwicklungslösung für das Plangebiet bedarf.

²⁰ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Jaeger, 161. EL November 2025, BauGB § 3 Rn. 15b, 15c

7. Erforderlichkeit der 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 zur Planung "STEK Hafen Nord" gingen im Sinne § 4 Abs. 1 BauGB Hinweise im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ein. Die Prüfung dieser Hinweise in dieser frühen Phase der Planung hat dabei ergeben, dass die Inhalte der eingegangenen Hinweise, sofern diese überhaupt für die Umweltprüfung relevant waren, auf Grund der fehlenden konkreten Bezugnahme auf den Geltungsbereich dieses Bebauungsplans zu relativieren sind.

Nachfolgende Darlegungen beinhalten Auszüge und Hinweise aus eingegangenen Stellungnahmen, die für die weitere Planung relevant sind.

Landesamt für Umwelt, Abteilung Wasserwirtschaft

Durch die Abteilung Wasserwirtschaft des Landesamtes für Umwelt Brandenburg wurden mit Schreiben vom 4. August 2025 Karten zur Verfügung gestellt, aus denen Informationen für den Oberflächenwasserkörper der Welse und der Alten Oder entnommen werden können. Eine Relevanz für das Bebauungsplanverfahren ist daraus nicht ableitbar. Darüber hinaus wurde eine Karte bereitgestellt, aus der eine Beurteilung des Voruntersuchungsgebietes hinsichtlich eines Hochwasserrisikos ermöglicht werden kann. Danach liegt der Geltungsbereich des Bebauungsplans außerhalb des Hochwasserrisikogebietes HQ extrem, was allem Anschein nach insbesondere auf das östlich des Geltungsbereiches existierende Industriegleis zurückzuführen ist, das als Barriere fungiert.

Landesamt für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2

Mit Schreiben vom 6. August 2025 wurde mitgeteilt, dass Geräusche, Gerüche und die Auswirkungen schwerer Unfälle im Rahmen der Planungen zu berücksichtigen sind.

Planungsrelevanz - Geräusche:

Im Wissen um die Geräuschproblematik insgesamt wurde bereits im Rahmen der Voruntersuchung zum städtebaulichen Entwicklungskonzept eine separate schalltechnische Untersuchung²¹ durchgeführt. Gegenstand dieser Untersuchung war u. a., die immissionsschutzrechtlich relevanten Einflussfaktoren einwirkender Geräusche zu ermitteln und zu beurteilen. Darauf aufbauend bestand das Ziel der schalltechnischen Untersuchung darin, das Untersuchungsgebiet unter dem Gesichtspunkt künftiger zulässiger Geräuschentwicklungen bei der Ansiedlung von Gewerbe-/Industriebetrieben so zu optimieren, dass derartige Ansiedlungen zulässig sind. Dies erfolgte durch eine Geräuschkontingentierung für zwei abgestimmte Szenarien. Grundlage war entsprechend der Unterteilung des Untersuchungsgebietes des STEK Hafen Nord einerseits die Teilfläche "klein" und andererseits die Teilfläche "groß".

²¹ Schalltechnische Untersuchung-Vertiefende Voruntersuchung "Erweiterung Hafen" zur Gewerbe- und Industrieflächenentwicklung in 16303 Schwedt, KSZ Ingenieur GmbH, Berlin, August 2025

Die Untersuchung ergab, dass sowohl die Entwicklungsfläche (ähnlich der Geltungsbereichsfläche dieses Bebauungsplans) als auch die Erweiterungsfläche aus schalltechnischer Sicht als Industriegebietsflächen entwickelt werden können. Im Rahmen der Umweltprüfung zum Bebauungsplan bedarf die bisherige schalltechnische Untersuchung einer Konkretisierung und Aktualisierung.

Planungsrelevanz - Gerüche und Auswirkungen schwerer Unfälle:

Sowohl die angeregte Untersuchung bezüglich bestehender und künftig zu erwartender Geruchsemissionen als auch die Auseinandersetzung mit den Auswirkungen schwerer Unfälle (Störfallproblematik) erfolgt im Rahmen des weiteren Bebauungsplanverfahrens. Dabei ist frühzeitig zu klären, ob weitere Fachgutachten zu erarbeiten sind.

Landesbetrieb Forst Brandenburg - untere Forstbehörde -

Mit Stellungnahme vom 4. Juli 2025 teilte die Behörde mit, dass Waldflächen im groben Untersuchungsraum der Voruntersuchung existieren und diese von der Planung betroffen sind. Anhand einer zur Verfügung gestellten Karte konnte ermittelt werden, dass im Geltungsbereich des Bebauungsplans eine Waldfläche mit einer Größe von ca. 0,5 ha von der Planung betroffen ist (siehe Abb. 6). Den Erläuterungen des Landesbetriebes ist darüber hinaus zu entnehmen, dass diese Waldfläche komplett der Funktion "3200 Lokaler Immissionsschutzwald " zugeordnet ist.

Planungsrelevanz:

Im Fall einer planbedingten Inanspruchnahme zieht eine erforderliche Waldumwandlung eine voraussichtliche Kompensation im Verhältnis 1:2 nach sich, was eine Erstaufforstungsfläche von ca. 1 ha erfordert.



Abb. 13:
Kennzeichnung der Waldfläche im Untersuchungsgebiet der Voruntersuchung (rote Markierung), unmaßstäblich,
Quelle: Landesbetrieb Forst Brandenburg, untere Forstbehörde

Landkreis Uckermark

Mit Stellungnahme vom 18.07.2025 ergingen seitens der unteren Naturschutzbehörde u. a. folgende planungsrelevante Hinweise:

- "Für die gemäß § 2 Abs. 4 BauGB erforderliche Umweltprüfung sind die in der Anlage 1 des BauGB genannten Inhalte in vollem Umfang abzuarbeiten. Der vorhandene Bestand an Lebensräumen ist darzustellen. Für die Flora und Fauna ist anhand einer Biotoptypenkartierung eine Potentialabschätzung über ein eventuelles Vorkommen vorzunehmen. Ist für eine Tiergruppe (z.B.: Brutvögel) ein Vorkommen nicht offensichtlich auszuschließen, dann sind tiefergehende Kartierungen durchzuführen.
- Der Umweltbericht muss ausgehend von der Bestandserfassung bzw. Potentialabschätzung Aussagen treffen, inwiefern artenschutzrechtliche Belange von der Planung berührt werden.
- Es ist anzugeben, mit welchen Auswirkungen gegebenenfalls auf im Gebiet oder im unmittel-

baren Umfeld vorkommende besonders und streng geschützte Arten noch zu rechnen ist.

- Des Weiteren ist eine Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung mit der Benennung von konkreten Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen zu erstellen.
- Gemäß der Verwaltungsvorschrift des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft zur Anwendung der §§ 32 bis 36 des Bundesnaturschutzgesetzes in Brandenburg ist eine entsprechende Vorprüfung durchzuführen. Durch diese Prüfung ist zu klären, ob für das geplante Projekt eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Unter Berücksichtigung der eingegangenen Stellungnahmen wird es im weiteren Planungsverlauf und im Hinblick auf die erforderliche Umweltprüfung erforderlich werden, weitere naturschutzfachliche Untersuchungen durchzuführen. Dazu gehören:

- ein landschaftsplanerischer/grünordnerischer Fachbeitrag einschl. einer separaten Biotoptypenkartierung
- für Flora und Fauna eine Potentialabschätzung über eventuelle Vorkommen
- ggf. entsprechende fachgutachterliche Kartierungen

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Zum gegenwärtigen Stand des Verfahrens sind folgende voraussichtlichen Auswirkungen der Planung auf die Umwelt zu erwarten:

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Der Geltungsbereich umfasst eine Fläche von ca. 12,2 ha. Bei Ausschöpfung einer in einem künftigen Industriegebiet höchst zulässigen Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 kann von einer zulässigen Überbauung von bis zu 9,76 ha ausgegangen werden. Infolgedessen würde ein erhebliches Ausgleichserfordernis insbesondere für die abiotischen Schutzgüter (Boden, Wasser, Klima) entstehen, das innerhalb des Geltungsbereichs eines möglichen Bebauungsplans mit hoher Wahrscheinlichkeit nicht vollständig ausgeglichen werden kann.

Voraussichtliche Auswirkungen:

Resultierend aus den bisherigen Planungsüberlegungen sind folgende Auswirkungen möglicherweise zu erwarten:

- Verlust und Beeinträchtigung von Boden als Puffer, Speicher und Versickerungsfläche für Regenwasser
- Veränderung des Wasserhaushaltes durch die geplanten Versiegelungen
- Veränderung der bioklimatischen Bedingungen durch Vegetationsverlust und die geplanten Versiegelungen
- Verlust und Beeinträchtigung von Vegetationsstandorten als Lebensraum für Pflanzen
- Habitatbetroffenheit einzelner Tierarten, insbesondere Vogelarten, möglicherweise Reptilien und Waldameisen
- Veränderung des Landschaftsbildes

Für einen vollständigen Ausgleich müssen daher voraussichtlich folgende zusätzliche Maßnahmenflächen verfügbar gemacht werden:

- Fläche für die Erstaufforstung im Umfang der überplanten Waldfläche
- Fläche zur Durchführung waldverbessernder Maßnahmen in vergleichbarer Größe
- Flächen für die Durchführung von Entsiegelungsmaßnahmen bzw. für die Extensivierung der Bodennutzung im Umfang der mit einem Bebauungsplan zulässigen Überbauung/Versiegelung

- Flächen für die Umsiedlung im Plangebiet möglicherweise vorkommender Zauneidechsen und Waldameisen.
- Flächen zur Schaffung von Ersatzhabitaten der Uferschwalbe

Im Rahmen eines zu erarbeitenden grünordnerischen Fachbeitrages ist eine Eingriffs-Ausgleichs-Bilanzierung mit der Nennung der konkret zu planenden Kompensationsmaßnahmen durchzuführen. Zusätzlich sind konkrete Vermeidungs- und Verminderungsmaßnahmen auszuarbeiten und zu ergänzen.

Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz

Luftschadstoffe und Gerüche:

Im Rahmen der Umweltprüfung ist die bestehende Vorbelastung zu berücksichtigen und es ist zu prüfen, inwieweit die Planung relevante Beiträge zur Gesamtsituation in der Umgebung des Plangebietes liefert.

Geräusche:

Unter Berücksichtigung der im Rahmen des STEK erarbeiteten Schallimmissionsprognose ist zu erwarten, dass im Bebauungsplan Festsetzungen zur Geräuschkontingentierung erfolgen werden, die geeignet sind, erhebliche schädliche Umweltauswirkungen auf die Umgebung des Plangebietes, verursacht durch zusätzlichen Lärm künftiger Anlagen, grundsätzlich zu verhindern. Ob und inwieweit sich die Zunahme des Straßenverkehrs mit Umsetzung der künftigen Planinhalte auf die innerstädtische und nachbarschaftliche Geräuschsituation auswirken wird, ist im Rahmen der Umweltprüfung gesondert zu betrachten.

Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse:

Mit dem Bebauungsplan sollen die Voraussetzungen für die planmäßige Entwicklung eines neuen Industriegebietes geschaffen werden. Im Zuge der Planumsetzung sind positive Auswirkungen auf die wirtschaftliche Situation und Stärke der Stadt Schwedt/Oder und auf die örtliche Arbeitsmarktsituation möglich. Sonstige Auswirkungen auf die innerstädtischen Lebensverhältnisse sind in dieser frühen Planungsphase nicht ermittelbar.

Erschließungsmaßnahmen:

Mit Umsetzung der Planung sind umfangreiche Erschließungsmaßnahmen zu erwarten. Diese Maßnahmen betreffen sowohl die äußere als auch die innere künftige Baugebietserschließung und werden sämtliche Elemente der technischen Infrastruktur erfassen, einschließlich Verkehrserschließung.

Auswirkungen auf den Haushalt:

Ob und inwieweit sich mit Umsetzung der Planung Auswirkungen auf den Haushalt der Stadt Schwedt/Oder ergeben, kann zum gegenwärtigen Stand der Planungen nicht konkret eingeschätzt werden. Wesentlicher Einflussfaktor wird sein, ob die Stadt Schwedt/Oder die Umsetzung der Planung eigenständig betreiben wird. Ungeachtet dessen sind umfangreiche Planungskosten sowohl im Rahmen der bauleitplanerischen Vorbereitung der Umsetzung des STEK Hafen Nord zu erwarten als auch im Rahmen anschließender Planungen. Das STEK Hafen Nord enthält hierzu erste Wirtschaftlichkeits- und Umsetzbarkeitsabschätzungen, innerhalb deren auch finanzielle Auswirkungen thematisiert werden.

Bodenordnende Maßnahmen:

Auf Grund der bestehenden Eigentumsverhältnisse sind zum gegenwärtigen Stand der Planung keine Maßnahmen der Bodenordnung (Grundstücksbildung, Eigentümerwechsel etc.) erforderlich. Ob und inwieweit mit Umsetzung der Planung bodenordnende Maßnahmen erforderlich werden, wird maßgeblich von der Vermarktungsstrategie der Stadt Schwedt/Oder abhängig sein.

9. Rechtsgrundlagen für das Verfahren

Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Juni 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 192) 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 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 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189) geändert worden ist