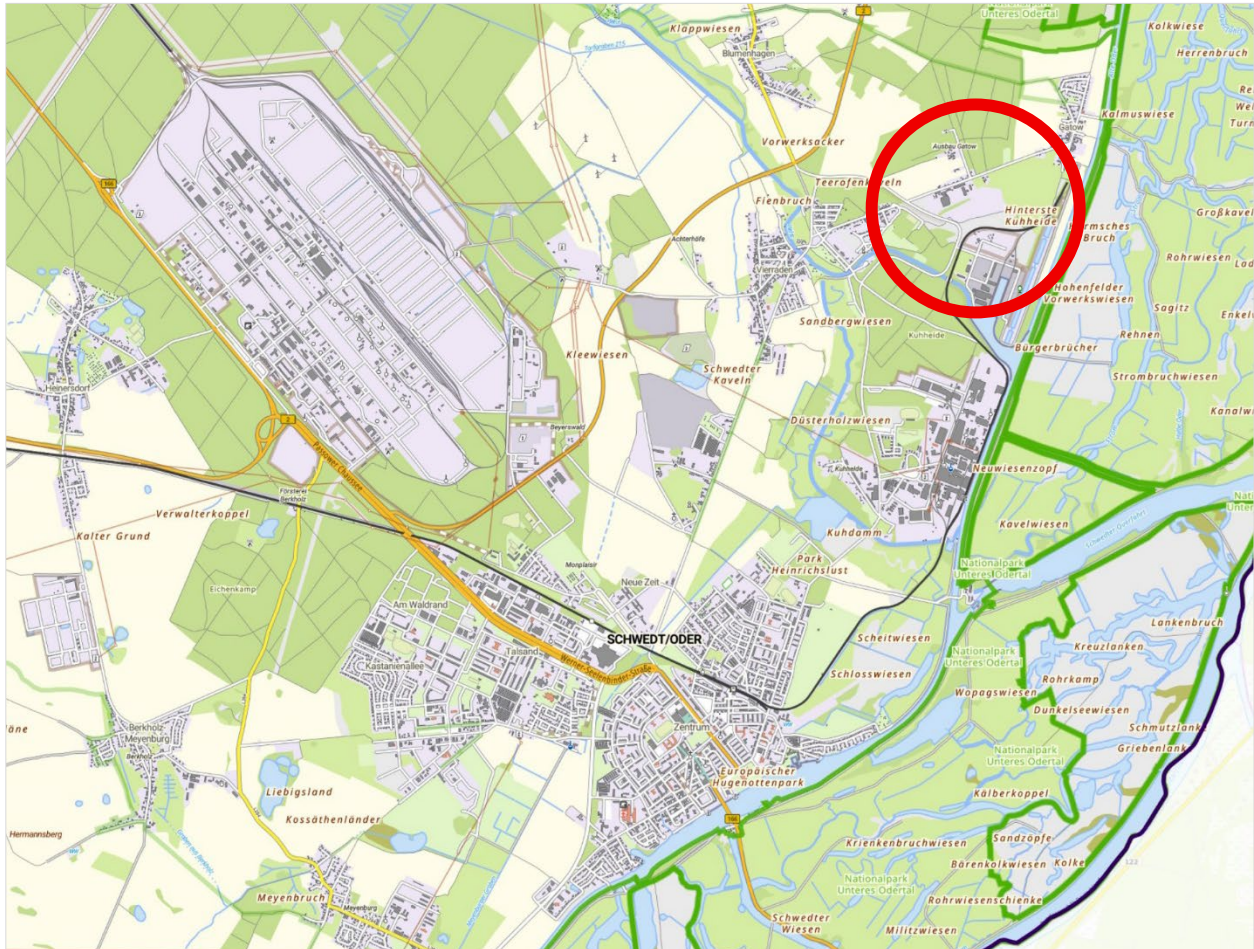


SCHWEDT/ODER

**ÄNDERUNG DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS FÜR DEN ORTSTEIL VIERRADEN
FÜR DIE TEILFLÄCHE DES BEBAUUNGSPLANS
"ERWEITERUNG INDUSTRIEGEBIET HAFEN NORD" IN SCHWEDT/ODER**

FRÜHZEITIGE BETEILIGUNGEN



**Unterrichtung der Öffentlichkeit und der Behörden
(gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 des Baugesetzbuches)**

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

Stand: Juni 2026

Inhaltsverzeichnis	Seite
1. Veranlassung und Erforderlichkeit	3
2. Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)	4
2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich	4
2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches, örtliche Lage	5
2.3 Stadträumliche Einordnung	6
2.4 Städtebauliche Situation	7
2.5 Erschließung	9
2.6 Eigentumsverhältnisse	9
3. Planerische Ausgangssituation I	9
Überörtliche Planungen	9
4. Planerische Ausgangssituation II	14
Örtliche Planung/Bauplanungsrecht	14
5. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation	16
6. Grundsätzliches Planungskonzept	17
6.1 Allgemeine Ziele und Zwecke der Planung	17
6.2 Sich wesentlich unterscheidende Lösungen	18
7. Erforderlichkeit der Umweltprüfung	19
8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung	20
9. Rechtsgrundlagen für das Verfahren	22

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".³

Mit dem Beschluss der Stadtverordnetenversammlung in der Sitzung am 5. März 2026, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans⁴ für den Ortsteil Vierraden für die Teilfläche des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" in Schwedt/Oder einzuleiten, wurde der planungsrechtliche Grundstein dafür gelegt, die o. g. neue städtebauliche Entwicklung gemäß den bundeseinheitlichen Grundsätzen der Bauleitplanung vorzubereiten. Dieser Beschluss stellt die bauplanungsrechtlich erforderliche Konsequenz aus dem vorangegangenen Beschluss (STEK Hafen Nord) 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 neue städtebauliche Entwicklungsabsicht mit der Änderung des Flächennutzungsplans bauleitplanerisch vorzubereiten.

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 städtebaulichen Entwicklungsabsichten für das Stadtteilgebiet nördlich des Schwedter Hafens geschaffen.

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 Nachfolgend auch "FNP"

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

Dieser Wandel besteht darin, dass die bisherigen, im Flächennutzungsplan für die Teilfläche nördlich des Schwedter Stadthafens dargestellten **Grundzüge der "sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebenden Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde"**⁶ nicht mehr aufrecht erhalten werden und durch neue städtebauliche Entwicklungsabsichten geändert werden sollen. Das betrifft sowohl die mit dem Flächennutzungsplan vorbereitete Entwicklung einer Landwirtschaftsfläche als auch die vorbereitete Entwicklung einer Waldfläche (Aufforstung) zum Zweck der Vorbereitung von Ausgleichsmaßnahmen. Beide Teilflächen sollen für eine Entwicklung zu einer neuen "gewerblichen Baufläche" vorbereitet werden, woraus sich städtebaulich die Erforderlichkeit ergibt, diese konkreten neuen Entwicklungsziele auch zu Grundzügen der künftigen Art der Bodennutzung zu erklären > den FNP zu ändern.

Städtebauliche Ordnungsgründe:

Die Erforderlichkeit der FNP-Änderung aus städtebaulichen Ordnungsgründen ergibt sich aus zwei wesentlichen Gründen, die beide auf die geltenden Zusammenhänge des bundesrechtlichen Bauplanungsrechts in Form des Baugesetzbuches zurückzuführen sind:

Zum einen gilt der Entwicklungsgrundsatz des § 8 Abs. 2 BauGB "Bebauungspläne sind aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln." Unter Berücksichtigung dieses Grundsatzes kann die am 5. März 2026 von der Stadtverordnetenversammlung Schwedt/Oder beschlossene Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord".⁷ mit dem Ziel "planungsrechtliche Sicherung einer Industriegebietsfläche"⁸ nur erfolgen, wenn der wirksame FNP Darstellungen beinhaltet, die diese Entwickelbarkeit zulassen. Die bisherigen Darstellungen "Flächen für Landwirtschaft" und "Flächen für Wald" lassen diese Entwickelbarkeit nicht zu, so dass der FNP in der Art geändert werden muss, dass diese Entwickelbarkeit gegeben ist.

Zum anderen wird mit der Änderung des FNP dem allgemeinen Erforderlichkeitsgrundsatz der Bauleitplanung entsprochen. Im Baugesetzbuch heißt es dazu: "Die Gemeinden haben die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist; ..." (§ 1 Abs. 3 BauGB). Mit dem Beschluss des STEK Hafen Nord ist dieser Zeitpunkt gekommen, mit dem die städtebauliche Entwicklung und Ordnung neu formuliert wird. Unter Berücksichtigung §1 Abs. 8 BauGB: ("Die Vorschriften dieses Gesetzbuchs über die Aufstellung von Bauleitplänen gelten auch für ihre Änderung, Ergänzung und Aufhebung.") führt dies dazu, dass diese FNP-Änderung allgemein planungsrechtlich erforderlich und gerechtfertigt ist.

2. Der Änderungsbereich (Ausgangssituation)

2.1 Abgrenzung des Änderungsbereiches/räumlicher Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung orientiert sich gemäß Beschluss⁹ grundsätzlich am Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" und umfasst demzufolge eine Teilfläche nördlich der Hafenstraße und nördlich des Industriegebietes Hafen Nord. Insofern ist der Änderungsbereich wie folgt darstellbar:

⁶ § 5 Abs. 1 BauGB

⁷ Siehe: Beschluss zur Aufstellung des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" in Schwedt/Oder, 5. Mai 2026, Beschlussvorlage SVV/137/25

⁸ Ebenda

⁹ 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

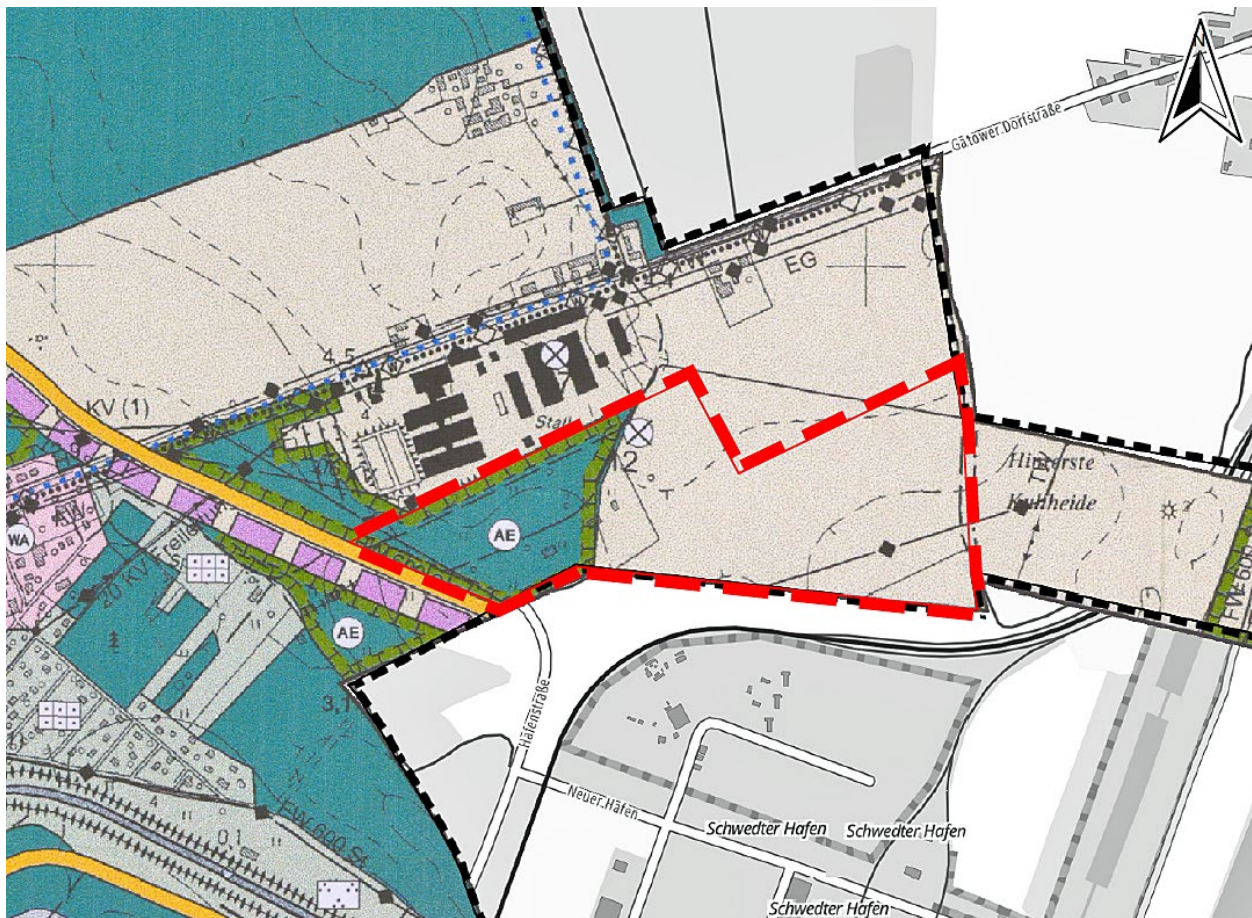


Abb. 1:

Auszug aus der Planzeichnung zum wirksamen Flächennutzungsplan mit Umgrenzung des Änderungsbereiches (rote Markierung/unmaßstäblich)

Quelle: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Ausschnitt aus Anlage 2 zum Beschluss Nr. SVV/136/25

Der wirksame Flächennutzungsplan für den Ortsteil Vierraden beinhaltet im Bereich der FNP-Änderung die Flächendarstellungen "Flächen für Landwirtschaft" und "Flächen für Wald" (siehe ergänzend Kapitel 4).

Die Größe des Geltungsbereiches der Planänderung beträgt ~ 12,2 ha.

2.2 Beschreibung des Änderungsbereiches, örtliche Lage

Wie oben erläutert umfasst der Änderungsbereich eine Teilfläche im FNP, die sich nördlich der Hafenstraße und nördlich des Industriegebietes Hafen Nord erstreckt. Der Änderungsbereich liegt damit vollständig auf dem Gemarkungsgebiet des Ortsteils Vierraden, die südliche Grenze des Änderungsbereiches verläuft dabei teilweise entlang der Gemarkungsgrenze zur Gemarkung Schwedt. Der Planungsabsicht folgend, die Änderung des Flächennutzungsplans am Geltungsbereich des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" in Schwedt/Oder zu orientieren, verläuft die Grenze des Änderungsbereiches (real betrachtet) entlang des Betriebsgrundstückes der MILGETA Agrar GmbH Vierraden. Die nördlich und östlich an das Plangebiet¹⁰ angrenzende Nachbarschaft bilden landwirtschaftliche Flächen. Mit der Grenzlage des Änderungsbereiches an der im FNP als "Überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße" dargestellten

¹⁰ Der Begriff "Plangebiet" wird hierbei unter bauplanungsrechtlichen Gesichtspunkten auch für den Bereich der FNP-Änderung verwendet, da es sich bei der FNP-Änderung auch um eine Art der Planung handelt.

Hafenstraße kann das Plangebiet auch auf der Planungsebene "FNP" als grundsätzlich verkehrlich erschlossen betrachtet werden.

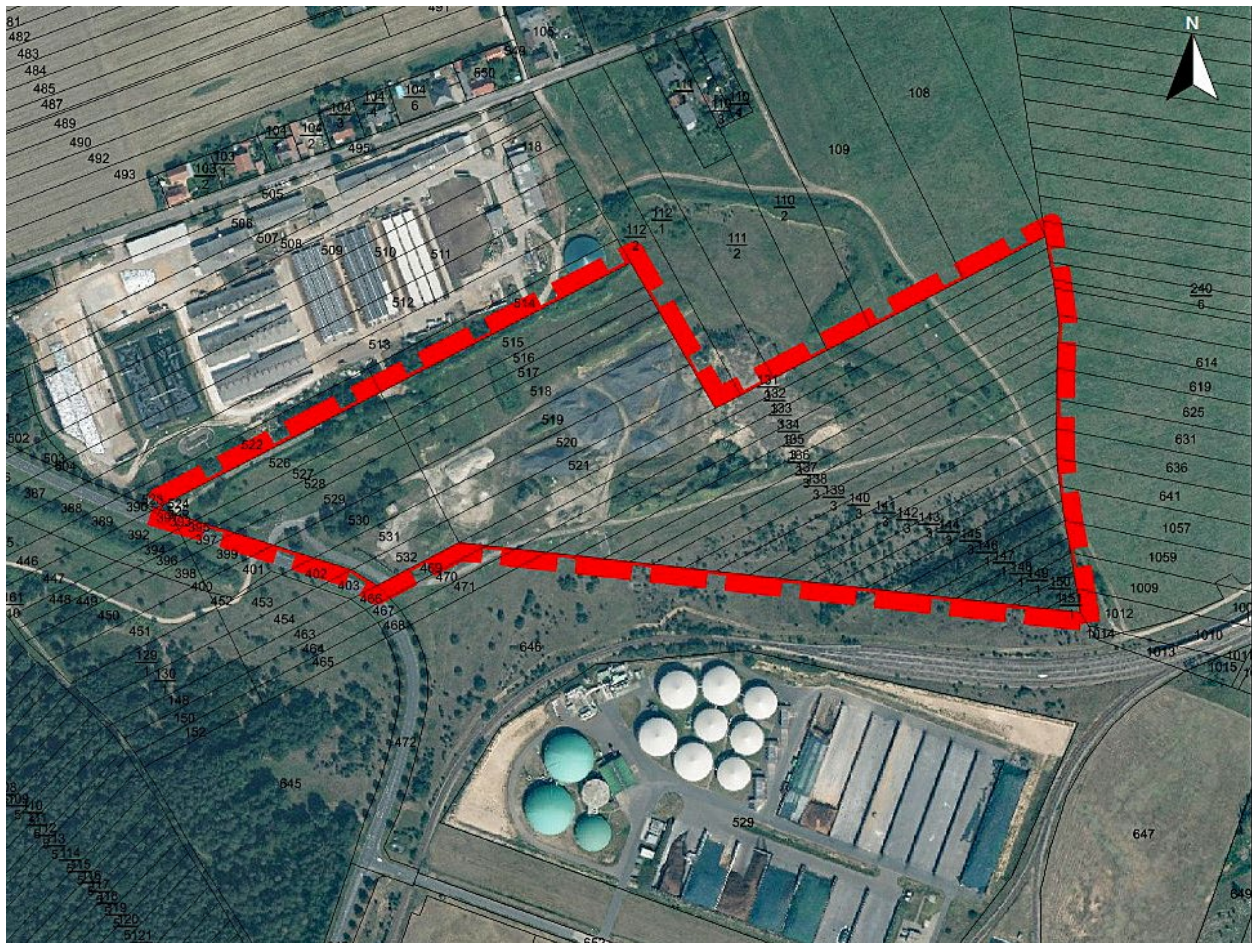


Abb. 2:
"Projizierung" des Geltungsbereichs der FNP-Änderung (rote Markierung)
auf die reale örtliche Situation/unmaßstäblich

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.

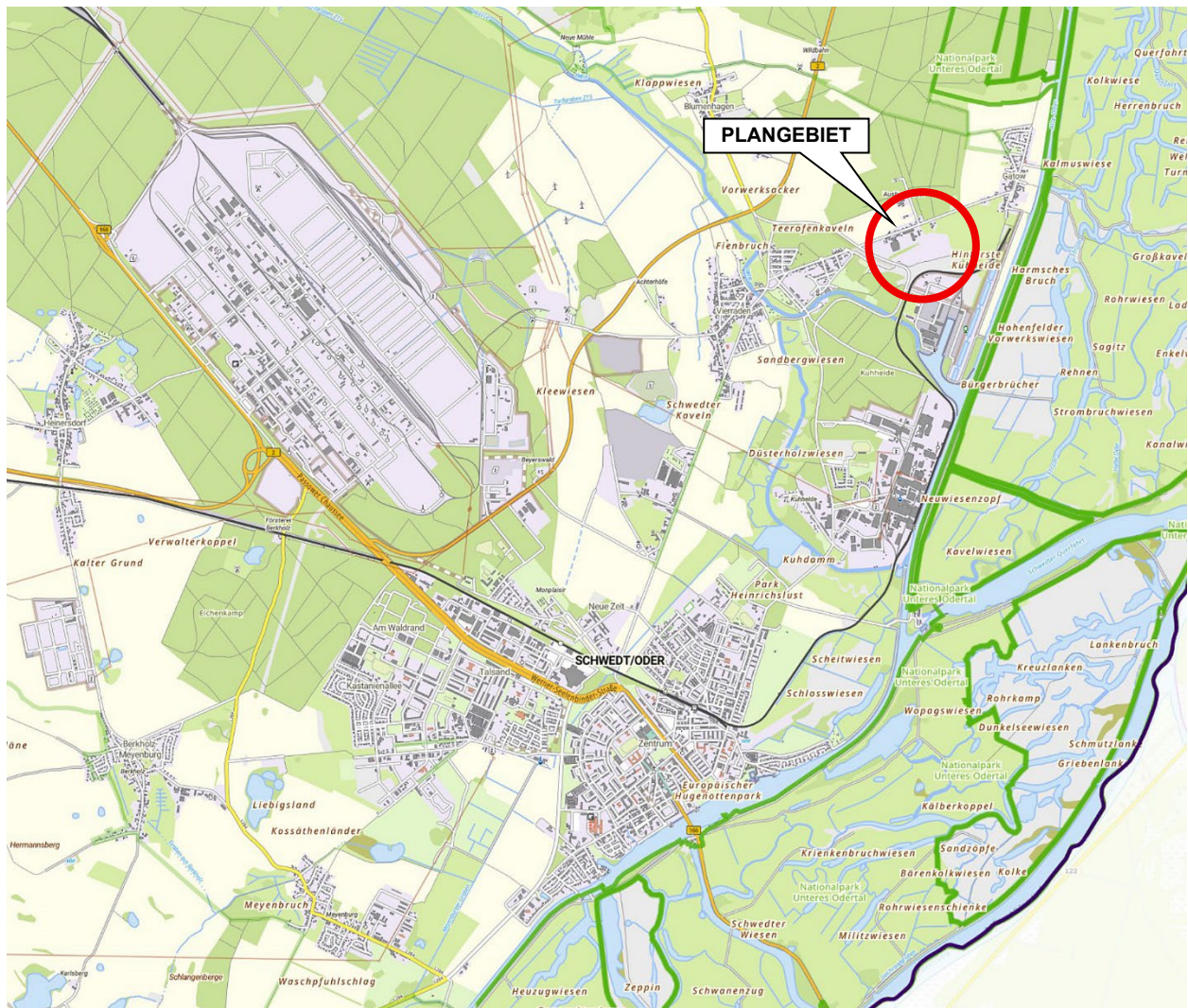


Abb.: 3
 Kartenauszug Topographie mit Kennzeichnung der Lage des Plangebietes im Stadtgebiet
 (unmaßstäblich/rote Markierung)
 Quelle: BRANDENBURGVIEWER Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB),
 © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0

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 künftige Bauflächenentwicklung 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 Industrieblöcken und ist an die Infrastruktur des Hafens angebunden, was eine besondere Lagegunst für eine künftige bauliche Nutzung darstellt. Die nördlich des Plangebiets liegende Ortslage des Ortsteils Gatow (Gemarkung Gatow) wird im südlichen Bereich 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 (entgegen den Darstellungen des wirksamen Flächennutzungsplans) durch eine Erdstoffdeponie geprägt, die einen großen Teil des Geltungsbereiches der Planänderung (Flächenanteil ~ 60 %) überlagert. Der restliche Flächenanteil im Geltungsbereich der Planänderung liegt brach bzw. wird durch eine bestehende, ~ 0,5 ha große Waldfläche geprägt. Etwa 0,9 ha der nordöstlichen Geltungsbereichsfläche werden allem Anschein nach landwirtschaftlich genutzt.

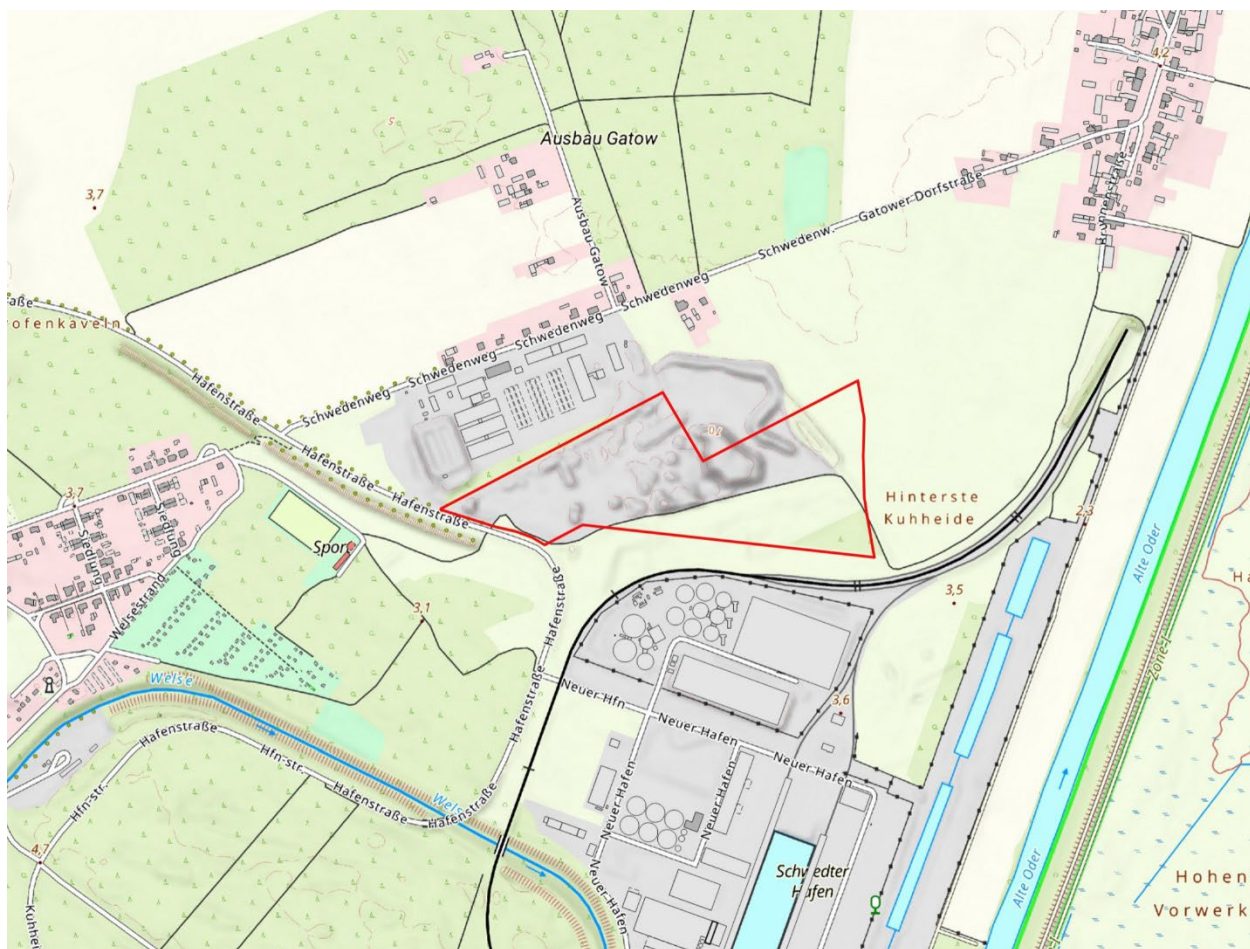


Abb. 4:
Kartenauszug DTK 10 mit Umgrenzung des Plangebietes (unmaßstäblich/rote Markierung)
Quelle: BRANDENBURGVIEWER, Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB),
© GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0



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

2.5 Erschließung

Die unmittelbare Grenzlage des Änderungsbereiches auf einer Länge von ~ 190 m entlang der im FNP dargestellten (und realisierten) überörtlichen Hafenstraße gewährleistet auch auf der Ebene der vorbereitenden Planung eine künftige Straßenverkehrserschließung des neu zu entwickelnden Baugebietes.

Sonstige grundsätzliche Erschließungsfragen werden auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung behandelt.

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 HR¹¹

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.

Schlussfolgernd aus diesen beiden Stellungnahmen ist festzustellen, dass das Änderungsverfahren zum FNP den Zielen der Raumordnung und der Regionalplanung voraussichtlich nicht entgegenstehen wird.

¹¹ Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II - 2019, Nr. 35

liche Genehmigungsverfahren, bzw. Verfahren nach der Brandenburgischen Bau-Abgrabungsverordnung (BbgBauAV)¹³. Den Belangen der Rohstoffsicherung soll bei einer künftigen Abwägung mit konkurrierenden raumbedeutsamen Nutzungen ein besonderes Gewicht beigemessen werden. Vorbehaltsgebiete sind Rohstoffhoffigkeitsgebiete, 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 die beabsichtigte FNP-Änderung von vornherein ausgeschlossen ist 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. Dieser Abwägungsprozess ist jedoch insbesondere auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung durchzuführen, da auf der Ebene der vorbereitenden Planung die konkurrierende Bauflächendarstellung mit einer nachrichtlich übernommenen Flächendarstellung des Vorbehaltsgebietes Rohstoffgewinnung keinen Konflikt darstellt, der auf der Ebene der vorbereitenden Planung abschließend zu lösen ist. Die Konfliktlösung kann auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung verlagert werden.

Schutzgebiete und geschützte Teile von Natur und Landschaft

Direkte Auswirkungen einer FNP-Änderung 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."¹⁴

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 Darstellung "geplante Bahnanlage" im wirksamen FNP, Abb. 1 und Abb. 8), so dass im Rahmen der FNP-Änderung bisher keine neuen Planungserfordernisse erkennbar sind.

¹³ 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)

¹⁴ <https://www.brandenburg.de/de/bauen-und-wohnen/baumaassnahmen/geplante-baumaassnahmen/industriegleis->

Bundesstraße B 166n

Hierzu wird im STEK Hafen Nord 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 FNP-Änderung eine Fläche für eine künftige überörtliche Straßenverbindung freigehalten und planungsrechtlich vorbereitet 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.

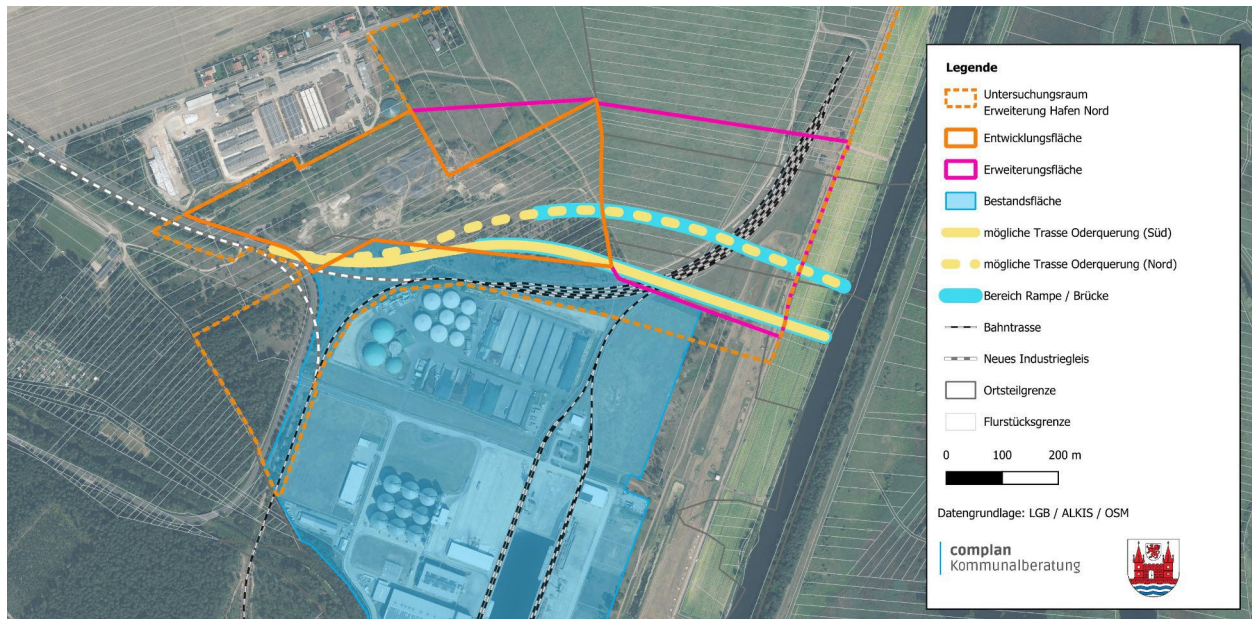



Abbildung 7:
Informativ Darstellung möglicher Trassenvarianten der Oderquerung, Quelle: STEK Hafen Nord, Seite 26

4. Planerische Ausgangssituation II Örtliche Planung/Bauplanungsrecht

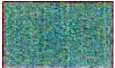
Flächennutzungsplan Vierraden (Planfassung 2015)

Im Rahmen der Voruntersuchungen zum STEK Hafen Nord 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 Vierraden¹⁵ überlagern. Davon betroffen ist auch der Geltungsbereich der beabsichtigten FNP-Änderung, der vollflächig die wirksamen FNP-Darstellungen überlagert.

Beim Blick auf den wirksamen FNP für den Ortsteil Vierraden (siehe Abb. 8) ist deutlich zu erkennen, dass zwei grundlegende Flächendarstellungen den Änderungsbereich des FNP 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 des Bebauungsplans "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" ist nicht zu erwarten.

¹⁵ 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

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 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.

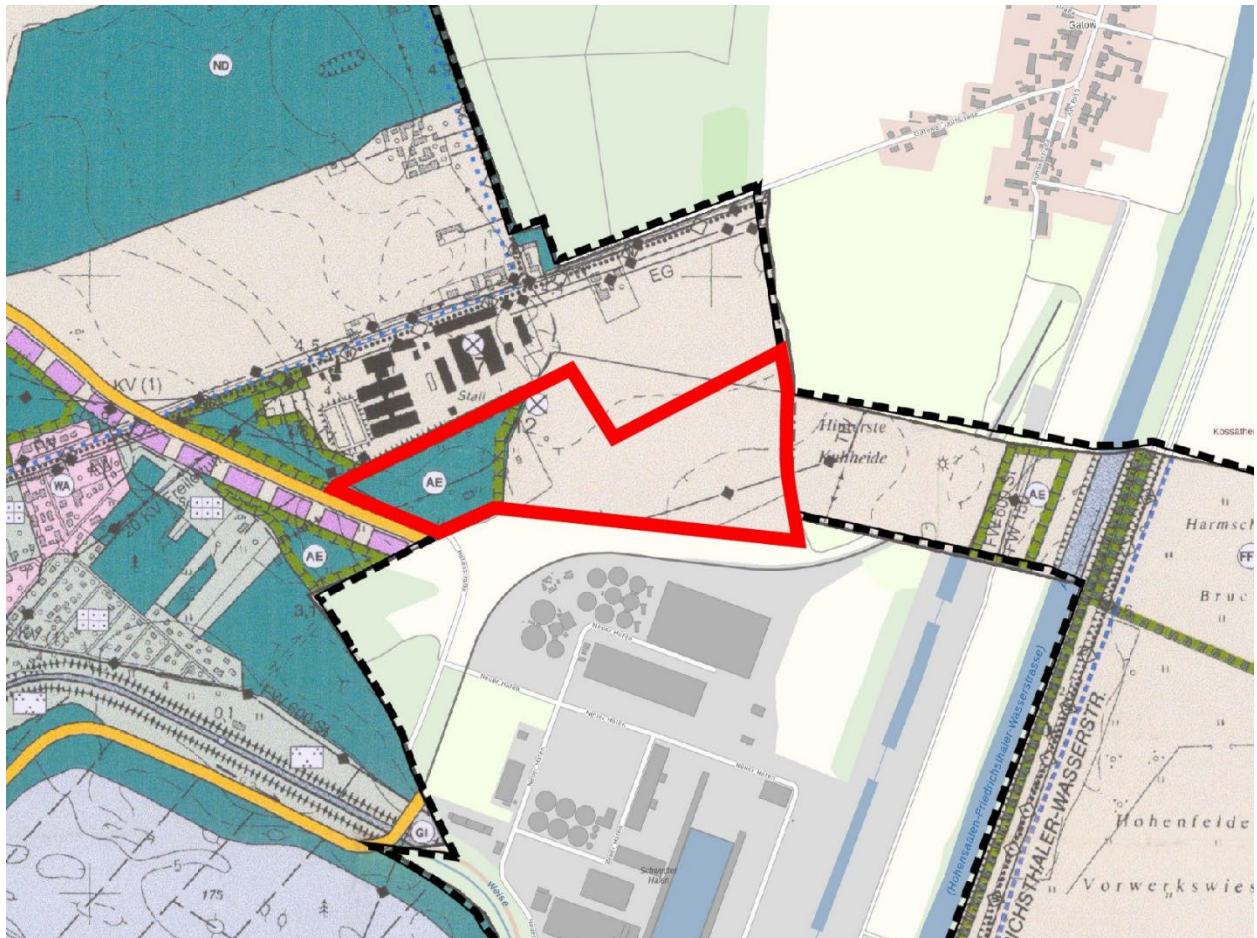


Abb. 8:

Kartenauszug "FNP für den Ortsteil Vierraden", Stand: 2015, mit Überlagerung des Geltungsbereiches der FNP-Änderung, 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. (siehe hierzu ergänzend Kapitel 1)

5. Ersteinschätzung Naturräumliche Situation¹⁶

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 Ortsbegehung¹⁷ 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 der Planänderung existiert ein Kiefernforst (Flächengröße ~ 0,5 ha), dem von der unteren Forstbehörde die Waldfunktion 3200 "Lokaler Klimaschutzwald" zugeordnet wurde. Der Ausgleich der aufgrund der Umsetzung des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans zu erwartenden Eingriffe in Natur und Landschaft ist auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu sichern.

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.

Sämtliche vertiefende Untersuchungen und verbindliche Sicherungen erforderlicher Schutzmaßnahmen erfolgen auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.

¹⁶ Quelle:

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

¹⁷ Christian Nölte, Projektverantwortlicher Büro Schirmer - Partner

Boden:

Aufgrund der vorliegenden anthropogenen Vorbelastung eines Großteils der Fläche sind bei einer Überplanung keine besonders schützenswerten Bodenarten und Bodenformen betroffen. 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 und im wirksamen FNP mit Symbol ⊗ markiert ist.

Kampfmittel (Informativ):

Das gesamte Untersuchungsgebiet liegt innerhalb eines größeren zusammenhängenden Kampfmittelverdachtsgebietes, was aus einer in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder vorliegenden Kampfmittelverdachtsflächenkarte hervorgeht. Einer Berücksichtigung im Rahmen der FNP-Änderung bedarf es nicht, da die Kampfmittelverdachtssituation im FNP nicht darstellungsrelevant ist.

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).

Landschaftsbild:

Das Landschaftsbild ist im Bereich der Planänderung 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 Änderung der Flächendarstellungen innerhalb des Geltungsbereiches von einer "Fläche für Landwirtschaft" und einer "Fläche für Wald" mit der Randsignatur "Fläche für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen" zu einer "gewerblichen Baufläche". Damit soll eine neue städtebauliche Entwicklung und eine neue Art der künftigen Bodennutzung des Teilbereiches nördlich des bestehenden Industriegebietes Hafen Nord vorbereitet und dargestellt werden, auf deren Grundlage eine neue Baugebietsentwicklung durch den in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" in Schwedt/Oder verbindlich gesichert werden kann.

Ausgehend von den Darstellungen des wirksamen FNP und den bisher verwendeten Darstellungen in der Planzeichnung sehen die aktuellen Planungsüberlegungen für die Änderung der FNP-Darstellungen für das Plangebiet wie folgt aus:

- (A) Bisherige Darstellung: "Fläche für Landwirtschaft"
Geplante Darstellung: "Gewerbliche Baufläche" (G)
- (B) Bisherige Darstellung: "Fläche für Wald"
Geplante Darstellung: "Gewerbliche Baufläche" (G)

*schiedenen, 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."*¹⁸

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 der FNP-Änderung 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 maßgebliche 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 des Geltungsbereiches dieser FNP-Änderung 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 mehr auf. Der aus dem STEK Hafen Nord entwickelte Geltungsbereich dieser FNP-Änderung basiert auf der formulierten "Entwicklungsfläche", übernimmt deren räumliche Lage und deren Ausdehnung und stellt auf Grund des formulierten Planungsziels ("Darstellung einer gewerblichen Baufläche") die wesentliche grundlegende Lösung für die Entwicklung des Plangebiets dar, für die es keiner weiteren, sich wesentlich unterscheidenden Entwicklungslösung für das Plangebiet bedarf.

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."

"Abschichtung" der Planung

"Wird eine Umweltprüfung für das Plangebiet oder für Teile davon in einem Raumordnungs-, Flächennutzungs- oder Bebauungsplanverfahren durchgeführt, soll die Umweltprüfung in einem zeitlich nachfolgend oder gleichzeitig durchgeführten Bauleitplanverfahren auf zusätzliche oder andere erhebliche Umweltauswirkungen beschränkt werden."¹⁹ Bauplanungsrechtlich wird dieses Prinzip als "Abschichtungsregelung" bezeichnet.

Indem der Umfang der erforderlichen Ermittlungen im Rahmen von Umweltprüfungen anderer Planungsebenen auf zusätzliche oder andere Auswirkungen beschränkt wird, sollen Doppelprüfungen vermieden werden. "So kann eine Umweltprüfung auf der Ebene der Raumordnungsplanung ... für die Flächennutzungsplanung abschichtend wirken, ebenso die Umweltprüfung auf

¹⁸ Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger/Krautzberger/Jaeger, 161. EL November 2025, BauGB § 3 Rn. 15b, 15c

¹⁹ § 2 Abs. 4 BauGB

der Ebene der Flächennutzungsplanung für einen Bebauungsplan, auch und gerade für einen gem. § 8 Abs. 2. Umgekehrt können die Ergebnisse einer auf niedrigerer Ebene vorgenommenen Umweltprüfung auf sich anschließenden höheren Ebenen berücksichtigt werden. Zum Beispiel kann bei der Änderung eines Flächennutzungsplans eine aktuelle Umweltprüfung aus einem Bebauungsplanverfahren für das entsprechende Gebiet genutzt werden."²⁰ "Besondere Bedeutung kommt damit der Abschichtung im Verhältnis Flächennutzungsplan/Bebauungsplan im Parallelverfahren nach § 8 Abs. 3 BauGB zu. Gerade diese Konstellation verdeutlicht, warum eine Abschichtungswirkung auch im Verhältnis "von unten nach oben" sinnvoll sein kann. Im Parallelverfahren dürfte regelmäßig ... bei der Bestimmung des Umfangs und Detaillierungsgrads der Umweltprüfung festzulegen sein, welche Auswirkungen schwerpunktmäßig im Bebauungsplan bzw. im Flächennutzungsplanverfahren zu prüfen sind."²¹

Diese grundsätzlichen bauplanungsrechtlichen Zusammenhänge werden im Rahmen der Umweltprüfung zur FNP-Änderung entsprechend berücksichtigt. Dabei spielt auch der Detaillierungsgrad beider Bauleitpläne (FNP und Bebauungsplan) eine wesentliche Rolle. Im Vergleich des Detaillierungsgrades beider Bauleitpläne ist anzuerkennen, dass der Bebauungsplan einen höheren Detaillierungsgrad erreicht als ein Flächennutzungsplan, so dass innerhalb des Bebauungsplanverfahrens sowohl die städtebaulichen Inhalte als auch die Auswirkungen der Planung im Einzelnen deutlicher ermittelt, beurteilt und bewertet werden können. Sowohl aus dem bauleitplanerischen Anspruch eines Flächennutzungsplans an sich (Darstellung der **Art der Bodennutzung in den Grundzügen**) als auch aus der Situation des laufenden Bebauungsplanverfahrens heraus ergibt sich damit die Möglichkeit, die Begründung der FNP-Änderung gegenüber der Begründung zum Bebauungsplan inhaltlich abzuschichten. Die Herangehensweise einer inhaltlichen Abschichtung "von unten nach oben" wirkt sich direkt auf den Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung zur FNP-Änderung aus und führt dazu, dass die Umweltprüfung zur FNP-Änderung, nicht zuletzt auch auf Grund der Regelungstiefe eines Flächennutzungsplans und seiner (lediglich) vorbereitenden bauleitplanerischen Wirkung, deutlich gegenüber der detaillierten Umweltprüfung zum Bebauungsplan "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" abstrahiert werden kann.

Die 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 FNP-Änderung hat dabei ergeben, dass, sämtliche eingegangenen Hinweise, sofern diese überhaupt für die Umweltprüfung relevant waren, auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung zu berücksichtigen sind.

8. Voraussichtliche Auswirkungen der Planung

Auswirkungen auf die Umwelt/Natur und Landschaft

Generelle Vorbemerkungen:

Bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung ist die Rechtswirkung eines Flächennutzungsplans und insofern auch dessen Änderung von besonderer Bedeutung. Anders als ein Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan entwickelt der (vorbereitende) Flächennutzungsplan keine unmittelbare (bodenrechtliche) Rechtswirkung gegenüber Dritten, d. h. er erzeugt keine unmittelbare, rechtlich verbindliche Wirkung auf die auszuübende Bodennutzung. Diese unterschiedlichen Rechtswirkungen der jeweiligen Bauleitpläne haben zur Folge, dass die Änderung eines FNP (im engen Wortsinn betrachtet als die Art und

²⁰ Battis/Krautzberger/Löhr/Battis, 15. Aufl. 2022, BauGB § 2 Rn. 12

²¹ BeckOK BauGB/Uechtritz, 60. Ed. 1.10.2023, BauGB § 2 Rn. 99-101

Weise der "Durchführung der Planung") keine unmittelbaren Auswirkungen auf den Umweltzustand des Plangebietes haben kann, weil diese Darstellungsänderung keine unmittelbare bodenrechtliche Aktion auslöst und dazu auch nicht berechtigt. Insofern kann sich bei der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der FNP-Änderung nur auf die Annahme beschränkt werden, wie sich der Umweltzustand verändern würde, wenn die FNP-Änderung durch eine konkrete verbindliche Bauleitplanung ergänzt und als Ergebnis der verbindlichen Bauleitplanung umgesetzt würde. Im konkreten Fall dieses FNP-Änderungsverfahrens wird parallel hierzu der Bebauungsplan "Erweiterung Industriegebiet Hafen Nord" aufgestellt, so dass die voraussichtliche Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung im Rahmen der Umweltprüfung des Bebauungsplanverfahrens umfassend ermittelt und beschrieben werden kann. Darauf kann im Rahmen des weiteren FNP-Änderungsverfahrens verwiesen und zurückgegriffen werden.

Grundsätzliche Flächenbilanz:

Plangrafische Auswirkung der FNP-Änderung ist mit dessen Wirksamkeit der Verlust einer ~ 9,38 ha großen, bisher als "Fläche für Landwirtschaft" dargestellten Fläche und der Verlust einer dargestellten (noch nicht realisierten) Aufforstungsfläche mit einem Flächenumfang von ~ 2,82 ha. Mit Wirksamkeit der FNP-Änderung werden dafür ~ 12,2 ha als Baufläche dargestellt.

Eingriffe in Natur und Landschaft:

Aus der o. g. Flächenbilanz wird ersichtlich, dass die FNP-Änderung Umweltauswirkungen verursachen wird, die auf der Grundlage eines rechtskräftigen Bebauungsplans die Umsetzung von Bauvorhaben erwarten lässt, die die Funktions- und Leistungsfähigkeit des lokalen Naturhaushaltes bzw. einzelner Schutzgüter beeinträchtigen können. Mögliche Auswirkungen in Folge der Realisierung von Bauvorhaben auf der Grundlage eines Bebauungsplans können dabei sein:

- 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

Unmittelbare planbedingte Auswirkungen auf den besonderen Artenschutz sind mit der Wirksamkeit der FNP-Änderung nicht verbunden.

Umgang mit landwirtschaftlich und als Wald genutzte Flächen:

In den ergänzenden Vorschriften zum Umweltschutz wird im BauGB in § 1a Abs. 2 Satz 2 u. a. formuliert: "Landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen sollen nur im notwendigen Umfang umgenutzt werden." Diese sog. "Umwandlungssperre" ist gesondert in die Planung und Abwägung einzustellen. Bereits in dieser frühen Phase der Planung wird jedoch ersichtlich, dass sowohl die FNP-Änderung als auch der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan voraussichtlich nicht von dieser Umwandlungssperre betroffen sind. Der Grund hierfür besteht darin, dass diese Vorschrift auf Flächen gerichtet ist, die u. a. landwirtschaftlich und als Wald **genutzt sind**. Dieser Sachverhalt trifft auf die Flächen im Geltungsbereich der FNP-Änderung grundsätzlich nicht zu, da gegenwärtig weder eine landwirtschaftliche Nutzung erfolgt noch der vorhandene Waldbaumbestand als Wald zugänglich und nutzbar ist²². Insofern bereitet diese FNP-Änderung keine Umwandlung von Flächen vor, die unter die "Umwandlungssperre" des BauGB fallen.

²² In wie weit die im nordöstlichen Geltungsbereich liegende ~ 0,9 ha große Brachfläche als landwirtschaftlich genutzte Fläche zu bewerten ist, wird im Verlauf des weiteren Planverfahrens zu prüfen sein.

Auswirkungen auf die Umwelt/Immissionsschutz

Mit Durchführung der Planänderung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, von der Auswirkungen auf den Schutzanspruch des Menschen, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt vor allem außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Die konkrete Beurteilung dieser Auswirkungen erfolgt auf der Planungsebene der verbindlichen Bauleitplanung.

Sonstige Auswirkungen

Auswirkungen auf die Lebens- und Arbeitsverhältnisse:

Mit der FNP-Änderung wird eine neue städtebauliche Entwicklung vorbereitet, bei deren Umsetzung vor allem Veränderungen der Arbeitsverhältnisse durch die Schaffung neuer Arbeitsplätze zu erwarten sind. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanänderung kann nicht beurteilt oder ermittelt werden, in welchem Umfang sich konkrete positive Veränderungen für die Stadtbevölkerung ergeben werden. Sonstige Auswirkungen auf die innerstädtischen Lebensverhältnisse werden mit der FNP-Änderung nicht vorbereitet.

Erschließungsmaßnahmen:

Die FNP-Änderung bereitet eine Baugebietsentwicklung vor, bei deren konkreter Umsetzung umfangreiche Erschließungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese Maßnahmen betreffen sowohl die äußere als auch die innere künftige Baugebietsflächenerschließung 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 FNP-Änderung nicht konkret ermittelt 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