

# FRÜHZEITIGE BETEILIGUNG DER ÖFFENTLICHKEIT AN DER BAULEITPLANUNG DER STADT SCHWEDT/ODER GEMÄß § 3 ABS. 1 DES BAUGESETZBUCHES BEBAUUNGSPLAN "JOHANNISHOFER WEG/FLEMSDORFER DORFSTRAÙE, ORTSTEIL FLEMSDORF"

ZEITRAUM DER ÖFFENTLICHEN AUSLEGUNG DER PLANUNTERLAGEN VOM 7. APRIL BIS EINSCHLIEßLICH 13. MAI 2022



AUSZUG AUS DER PLANZEICHNUNG ZUM WIRKSAMEN FLÄCHENNUTZUNGSPLAN MIT KENNZEICHNUNG DES PLANGEBIETES (ROTE MARKIERUNG/UNMAßSTÄBLICH)

## Planungsgegenstand und allgemeine Ziele und Zwecke der Planung

Mit Schreiben vom 13. September 2021 beantragten die Eigentümerinnen der Flurstücke 25/8, Flur 2 und 99, Flur 5 in der Gemarkung Flemsdorf, die Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens zu prüfen, um diese Flurstücke für eine künftige Bebauung planungsrechtlich zu sichern. Gemäß Antrag soll das Ziel der Planung darin bestehen, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu allgemeinen Wohngebietszwecken zu schaffen.

Städtebaulich ist dieser Antrag grundsätzlich positiv zu bewerten, da in Umsetzung dieses Bebauungsplans der Ortsgrundriss von Flemsdorf an seiner westlichen Seite eine städtebaulich nachvollziehbare Arrondierung erhalten würde, was letztendlich dem Gesamtgrundriss des Ortsteils und dem "Ortseingang" zugutekommt.

Das Plangebiet liegt außerhalb des Geltungsbereiches der Abordnungssatzung der Gemeinde Flemsdorf aus dem Jahr 1996. Dementsprechend muss das Plangebiet bauplanungsrechtlich dem "Außenbereich" nach § 35 BauGB zugeordnet werden, eine Bebauung mit Wohngebäuden ist demnach unzulässig. Insofern ist es zur verbindlichen Sicherung eines dem o. g. Zweck entsprechenden Gebietes erforderlich, einen Bebauungsplan im Sinne § 8 BauGB aufzustellen.

Wesentlicher Inhalt des Bebauungsplanes soll die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebietes nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sein.

Unter Berücksichtigung des Gebotes der planerischen Zurückhaltung sollen mindestens Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der Grundstücksfläche, die überbaut werden darf, getroffen werden.

Im wirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Flemsdorf ist die beabsichtigte Plangebietsfläche des Bebauungsplans überwiegend als gemischte Baufläche "M" dargestellt (Flurstück 99 und südlicher Teil des Flurstückes 25/8). Somit ist die städtebauliche Planungsabsicht (Entwicklung vorwiegend Wohngebietsnutzungen) grundsätzlich aus der Bauflächendarstellungen des FNP entwickelbar (Entwicklungsgebiet des § 8 Abs. 2 BauGB). Der nördliche Teil des Flurstückes 25/8 wird als landwirtschaftliche Fläche dargestellt. Inwieweit die verbindliche Sicherung einer baulichen Nutzung dieser Teilfläche für die angestrebte Wohngebietsnutzung möglich ist, soll unter Berücksichtigung des Grenzverlaufs des Landschaftsschutzgebietes "Nationalparkregion Unteres Odertal" im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens geprüft werden. Die Entwickelbarkeit einer landwirtschaftlichen Fläche ist jedoch nicht von vornherein gegeben, so dass die Erforderlichkeit einer FNP-Änderung im Verlauf des Bebauungsplanverfahrens gesondert zu prüfen ist.

Der Bebauungsplan soll im "Normalverfahren" (einschließlich einer zweistufigen/zweimaligen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und Träger öffentlicher Belange) aufgestellt werden. Entsprechend § 2 Abs. 4 BauGB ist für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

## Ersteinschätzung Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt am westlichen Ortsrand von Flemsdorf. Das Relief ist flach geneigt und steigt nach Westen hin an. Gemäß Biotopkartierung Brandenburg sind innerhalb des Geltungsbereiches und auf benachbarten Flächen folgende Biototypen anzutreffen:

| Zahlen-codierung | Kartiername  | Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz | Gefährdung/ Schutz nach Biotopkartierung Bbg. und BfN/LSG |
|------------------|--|---|---|
| 032001*          | ruderaler Pflanz-, Gras- und Staudenfluren weitgehend ohne Gehölzaufwuchs (>10% Gehölzbedeckung) | gering                                    | nicht gefährdet   |
| 051120           | Frischweiden mit spontanem Gehölzaufwuchs (10-20% Gehölzbedeckung)                               | mittel                                    | nicht gefährdet   |
| 09130            | Interessacker  | gering                                    | nicht gefährdet   |
| 12241*           | Wohn- und Mischgebiete, Zeilenbebauung mit Parkraumbestand                                       | gering                                    | nicht gefährdet   |
| 12311            | Industrie-, Gewerbe- und Dienstleistungsfächen (in Betrieb)                                      | sehr gering                               | nicht gefährdet   |
| 12612*           | SträÙe mit Asphalt oder Betondecke   | fehlend                                   | nicht gefährdet   |

\* Lage außerhalb Plangebiet



Abb. Biototypen im Plangebiet

Aufgrund der im Plangebiet vorkommenden Lebensräume und Biototypen werden seit März 2022 durch die Biologin Frau Simone Müller folgende Kartierungen durchgeführt:  
**Brutvogelkartierung:** Revierkartierung zwischen März - Juni mit 6 Tag- und 1 Nachtbegehung. Die Kartierung erfolgt entsprechend der in SÜDBECK et al. (2005) dargestellten Methodik.  
**Reptilien, besonders Zauneidechse:** 6 Begehungen von April bis September, um sowohl Adulte und Vorjährlinge als auch Schlüpflinge zu erfassen. Für die Art relevante Strukturen werden gezielt aufgesucht.  
**Amphibien:** Sichtbeobachtungen und Verhören, 4 Begehungen von März bis Mai

**Schutzgebiete**  
Der nördliche Teil des Plangebietes überlagert sich geringfügig mit dem Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Nationalparkregion Unteres Odertal", das den gesamten Ortsteil Flemsdorf umgibt. Innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans sind keine gesetzlich geschützten Biotope vorhanden.

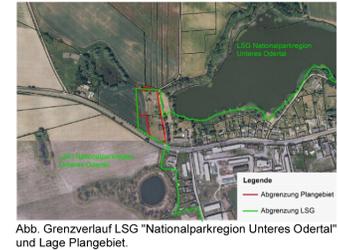


Abb. Grenzverlauf LSG "Nationalparkregion Unteres Odertal" und Lage Plangebiet.

## Amtlicher Teil

### Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung Bebauungsplan „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 01. Dezember 2021 die Aufstellung des Bebauungsplans „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“ beschlossen.

Ziel des Bebauungsplans ist die verbindliche Sicherung eines Baugebietes, das vorwiegend dem Wohnen dienen soll.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:  
im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,  
im Osten durch den Johannishofer Weg,  
im Süden durch die Flemsdorfer Dorfstraße und  
im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auf der nachfolgenden Übersichtskarte umgrenzt.

Sie haben die Möglichkeit, sich gemäß § 3 Abs. 1 Baugesetzbuch (BauGB) in der Zeit vom 7. April 2022 bis einschließlich 13. Mai 2022 in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dienstort des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht (Alte Fabrik), Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12, im Erdgeschoss links,

Montag von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Dienstag von 07:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Mittwoch und Donnerstag von 07:00 Uhr bis 16:00 Uhr  
Freitag von 07:00 Uhr bis 12:00 Uhr

über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung zu unterrichten. Gleichzeitig wird Ihnen Gelegenheit zur Äußerung und Erörterung gegeben.

Auskünfte zur Planung werden telefonisch unter 03332/446-324 oder jeweils zu den Sprechzeiten:

Dienstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 18:00 Uhr  
Donnerstag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr und 13:00 Uhr bis 15:00 Uhr  
Freitag von 09:00 Uhr bis 12:00 Uhr

im Fachbereich 3, Abt. 3.2, Zimmer 108 (Alte Fabrik) erteilt.

Zusätzlich werden in dem o. g. Zeitraum die Planunterlagen im Internet unter [www.schwedt.eu](http://www.schwedt.eu) (Bauen und Wohnen/Stadtentwicklung/Überzeitige Projekte) zur Verfügung gestellt.

Möchten Sie Stellungnahmen elektronisch übermitteln, nutzen Sie bitte die folgende E-Mail-Adresse: [stadtentwicklung.stadt@schwedt.de](mailto:stadtentwicklung.stadt@schwedt.de).

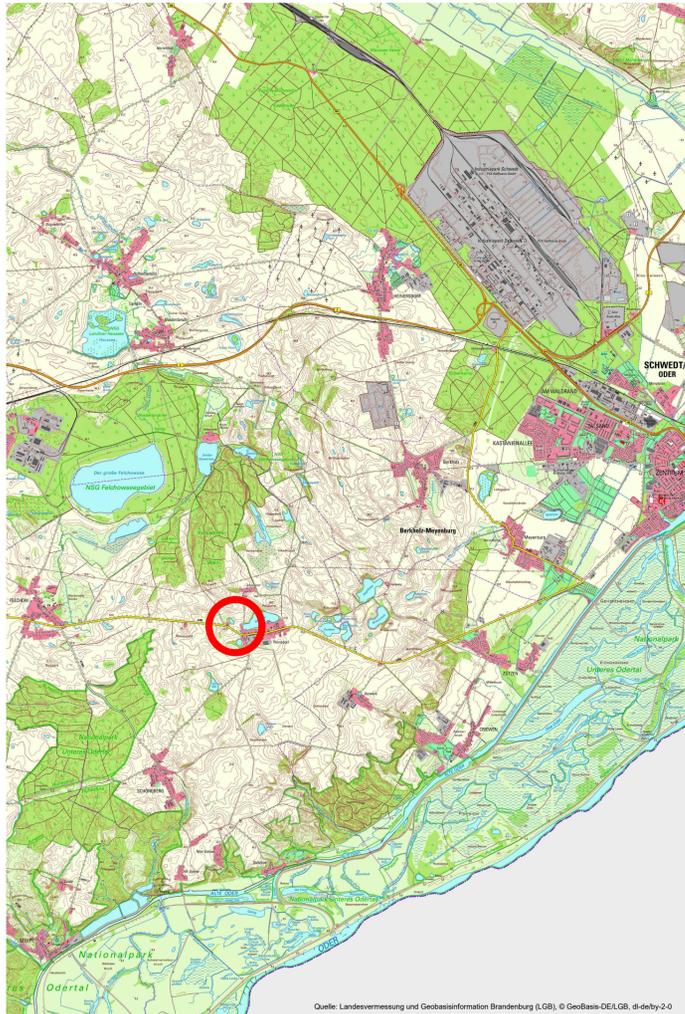
Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 BauGB in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchst. e der Datenschutz-Grundverordnung und dem Brandenburgischen Datenschutzgesetz. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach BauGB (Art. 13 DSGVO), welches im o. g. Dienstort des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht ausliegt.

Schwedt/Oder, den 09.03.2022

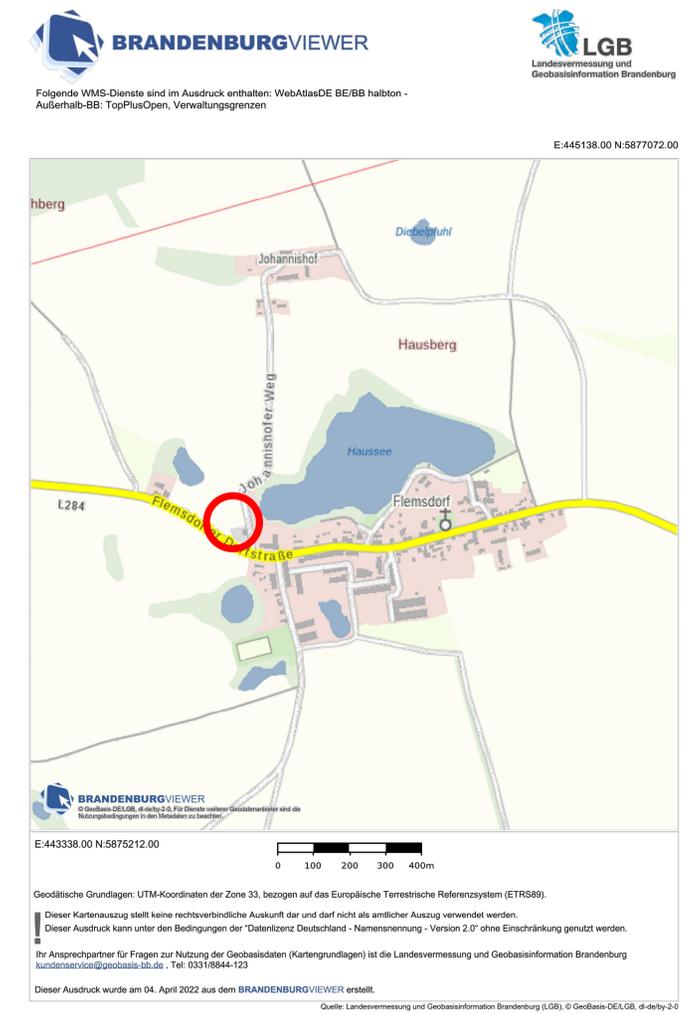
Hoppe  
Bürgermeisterin

AUSZUG AUS DER VERÖFFENTLICHUNG IM AMTSBLATT FÜR DIE STADT SCHWEDT/ODER JAHRGANG 31 | NR. 3/2022 | 30. MÄRZ 2022

## ÜBERSICHTSKARTE KARTENAUSZUG DTK 25 MIT KENNZEICHNUNG DER LAGE DES PLANBEREICHES IM STADTGEBIET (ROTE MARKIERUNG / UNMAßSTÄBLICH)



## ÜBERSICHTSKARTE AUSZUG AUS DEM BRANDENBURGVIEWER MIT KENNZEICHNUNG DER LAGE DES PLANBEREICHES IM ORTSTEIL FLEMSDORF (ROTE MARKIERUNG/UNMAßSTÄBLICH)



## AUSZUG AUS DEM AMTLICHEN LIEGENSCHAFTSKATASTERINFORMATIONSSYSTEM (ALKIS) DES LANDES BRANDENBURG LAGEPLAN MIT UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER PLANUNG (ROTE MARKIERUNG / UNMAßSTÄBLICH)



## UMGRENZUNG DES RÄUMLICHEN GELTUNGSBEREICHES DER PLANUNG (ROTE MARKIERUNG / UNMAßSTÄBLICH)



Geltungsbereich des Bebauungsplanes "Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf"

Stadt Schwedt/Oder  
Bebauungsplan "Johannishofer Weg/  
Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf"  
Geltungsbereich des Bebauungsplanes  
Datum: 08.03.2022 Maßstab: 1:1500