

Stadt Schwedt/Oder
Fachbereich 3
Stadtplanung und Bauaufsicht
Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5
16303 Schwedt/Oder

Nur per Mail: stadtentwicklung.stadt@schwedt.de

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
14467 Potsdam

Bearb.: Mathias Burkhardt

Gesch.-Z.: GL5.18-46121-006-0590/2022-BP
GL5.18-46121-006-0101/97-FNP

Tel.: 0335-60676-9934

Fax: 0335-60676-9940

Mathias.Burkhardt@gl.berlin-brandenburg.de

Frankfurt (Oder), 11.10.2022

Planung/Vorhaben: BP „Johannishof“ und Änderung des Flächennutzungsplanes des Ortsteiles Flemisdorf im Parallelverfahren

Gemeinde / Ortsteil: Schwedt/Oder / OT Flemisdorf

Kreis: Uckermark

Region: Uckermark-Barnim

Ihre Anfrage vom: 07.09.2022 Eingang am: 07.09.2022 Ihr Zeichen/Reg-Nr.:

- | | |
|-------------------------------------|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme zur Zielanfrage gemäß Art. 12 bzw. 13 des Landesplanungsvertrages |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB |
| <input type="checkbox"/> | Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB |

Beurteilung der angezeigten Planungsabsicht:

- | | |
|-------------------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist nicht hinreichend zu beurteilen. |
| <input checked="" type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht steht im Widerspruch zu Zielen der Raumordnung. |
| <input type="checkbox"/> | Es ist derzeit kein Widerspruch zu Zielen der Raumordnung zu erkennen. |
| <input type="checkbox"/> | Die Planungsabsicht ist an die Ziele der Raumordnung angepasst. |
| <input type="checkbox"/> | Anrechnung auf Eigenentwicklungsoption (EEO) oder Wachstumsreserve (WR) in ha |

Zielmitteilung / Erläuterungen:

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in ihrer Sitzung am 22.06.2022 die Aufstellung des Bebauungsplanes „Johannishof“ beschlossen. Der Geltungsbereich umfasst insgesamt eine Fläche von 1,7 ha. Das Plangebiet erstreckt sich auf den historischen, als Gut ausgebildeten Bereich Johannishofer Weg 1 im Ortsteil Flemisdorf der Stadt Schwedt/Oder, in dem nach den vorliegenden Unterlagen aktuell keine Nutzung und seit Jahrzehnten keine Wohnnutzung mehr stattgefunden hat. Das Gebiet soll jetzt vornehmlich für Ferienwohnungen und Wohnzwecke entwickelt werden. Dazu soll im Bebauungsplan ein „Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnungsnutzung“ festgesetzt werden. Konkretere Aussagen zu den vorgesehenen Festsetzungen sind in den Unterlagen bisher nicht enthalten.

Die Planung erstreckt sich auf den Bereich einer Streu- bzw. Splittersiedlung, deren Erweiterung nach Z 5.4 LEP HR zu vermeiden ist. Der Siedlungsanschluss ist nicht gegeben (Z 5.2 LEP HR). In diesem Kontext ist

Dienstsitze

AL/SAL/GL 1, 2, 3, 5, 6 14467 Potsdam
GL 4 03046 Cottbus
GL 5 15236 Frankfurt (Oder)

Henning-von-Tresckow-Straße 2-8
Gulbener Straße 24
Müllroser Chaussee 54

Telefon

0331-866-8701
0355-494924-51
0335-60676-9932

Fax

0331-866-8703
0355-494924-99
0335-60676-9944

ÖPNV

Tram 92, 93, 96, Bus 606
Bus 16
Tram 3, 4, Bus 981

ferner Z 5.3 LEP HR (Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen) zu beachten. Die Nach- oder Umnutzung vorhandener Gebäude zu Wohnsiedlungszwecken ist nur unter der Voraussetzung zulässig, dass die entsprechenden Flächen an ein vorhandenes Siedlungsgebiet anschließen.

Die Festsetzung des gesamten Geltungsbereichs als „Sondergebiet für Wohnen und Ferienwohnungsnutzung“ steht im Widerspruch zu den Zielen Z 5.2, Z 5.3 und Z 5.4 LEP HR, da damit neue (Wohn-)Siedlungsflächen abseits vorhandener Siedlungsgebiete entstehen könnten und eine wesentliche Erweiterung der vorhandenen Splittersiedlung ermöglicht würde.

Soweit jedoch – wie in den Unterlagen beschrieben – nur der vorhandene bauliche Bestand genutzt werden soll und der Anteil der Wohnnutzung gegenüber der Erholungsnutzung deutlich untergeordnet bleibt (z.B. durch Begrenzung der Wohnnutzung auf eine Betriebswohnung) und der Bebauungsplan dies durch entsprechende Festsetzungen umsetzt, kann eine Anpassung an die Ziele der Raumordnung erreicht werden.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.

Rechtliche Grundlagen zur Beurteilung der Planungsabsicht

Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007, GVBl. I S. 235

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin – Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019, GVBl. II, Nr. 35; Sachlicher Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der RPG Uckermark-Barnim, in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung im ABI. Nr. 51 vom 23.12.2020, S. 1320

Bindungswirkung

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Ziele der Raumordnung können im Rahmen der Abwägung nicht überwunden werden.

Die für die Planung relevanten Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung sind aus den o. g. Rechtsgrundlagen von der Kommune eigenständig zu ermitteln und im Rahmen der Abwägung angemessen zu berücksichtigen.

Hinweise

- Diese Stellungnahme gilt, solange die Grundlagen, die zur Beurteilung der Planung geführt haben, nicht wesentlich geändert wurden. Die Erfordernisse aus weiteren Rechtsvorschriften bleiben von dieser Mitteilung unberührt.
- Wir bitten, **Beteiligungen** gemäß Landesplanungsvertrag zur Zielmitteilung/Trägerbeteiligung zu Bauleitplänen, **Mitteilungen über das Inkrafttreten** von Bauleitplänen sowie Satzungen nach § 34 (4) BauGB oder die **Einstellung von Verfahren nur in digitaler Form durchzuführen** (E-Mail oder Download-Link) und dafür **ausschließlich unser Referatspostfach** zu nutzen: gl5.post@gl.berlin-brandenburg.de.
- Information für den Fall der Erhebung personenbezogener Daten siehe folgenden Link: <https://gl.berlin-brandenburg.de/service/info-personenbezogene-daten-gl-5.pdf>.

Im Auftrag



Mathias Burkhardt