



Amtsblatt

für die Stadt Schwedt/Oder und
für die Gemeinde Pinnow

im Stadtjournal „SCHWEDTerLEBEN“

Inhalt des amtlichen Teils

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung – Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für die Teilfläche „Westlich Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße“ im Ortsteil Flemsdorf	2
Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung – Entwurf des Bebauungsplans „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“	5



IMPRESSUM: Das Amtsblatt für die Stadt Schwedt/Oder und für die Gemeinde Pinnow erscheint in ausreichender Auflage nach Bedarf. Herausgeber und verantwortlich für den Inhalt des Amtsblattes ist die Stadt Schwedt/Oder, Die Bürgermeisterin, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5, 16303 Schwedt/Oder, Telefon 03332 446-205. Das Amtsblatt wird an alle Schwedter Haushalte einschließlich aller Ortsteile und in der Gemeinde Pinnow als Beilage des Stadtjournals „SCHWEDTerLEBEN“ verteilt und wird im Internet unter www.schwedt.eu veröffentlicht. Außerdem liegen Exemplare im Rathaus zur Mitnahme aus. Interessierte Firmen, Bürger und Institutionen können das Amtsblatt per Abonnement gegen Übernahme der Portogebühren beziehen. Bestellungen sind zu richten an die Stadt Schwedt/Oder, Büro Bürgermeisterin, Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 5, 16303 Schwedt/Oder.

Verlag, Druck: Heimatblatt Brandenburg Verlag GmbH, Werftstraße 2, 10557 Berlin, Telefon 030 2809345, www.heimatblatt.de

Amtlicher Teil

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für die Teilfläche „Westlich Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße“ im Ortsteil Flemsdorf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in öffentlicher Sitzung am 2. Dezember 2025 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für die Teilfläche „Westlich Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße“ im Ortsteil Flemsdorf gebilligt und beschlossen, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der FNP-Änderung orientiert sich grundsätzlich am Geltungsbereich des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“, bezieht allerdings eine unmittelbar westlich angrenzende, ca. 0,22 ha große Teilfläche in den Änderungsbereich ein.

Das Plangebiet markiert den unmittelbaren nordwestlichen „Ortseingang“ von Flemsdorf und umfasst eine überwiegend unbebaute Fläche nördlich der Flemsdorfer Dorfstraße und westlich des Johannishofer Weges. Die Größe des Geltungsbereiches der FNP-Änderung beträgt ca. 1,42 ha. Die Umgrenzung des Geltungsbereiches der Planänderung wird durch Eintragung in die Planzeichnung zum FNP markiert.

Eine Übersicht der Lage des Änderungsbereiches im Stadtgebiet bzw. der Geltungsbereich der FNP-Änderung sind den Darstellungen der Anlagen 1 bzw. 2 zu entnehmen.

Das Ziel der Planänderung besteht darin, innerhalb des Geltungsbereiches der Planänderung, den überwiegenden Teil des Änderungsbereiches als Wohnbaufläche sowie einen südwestlichen Teilbereich als „Fläche für Landwirtschaft“ darzustellen.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilfläche „Westlich Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße“ im Ortsteil Flemsdorf (Stand: August 2025) wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit

vom 30. März 2026 bis einschließlich 8. Mai 2026

im Internet über die zentrale Beteiligungsplattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/de930681-825c-4a8d-9f7a-ff60b-8c72fd2>) sowie über die Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter <https://www.schwedt.eu/de/94123> veröffentlicht.



Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dienstsitz des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik), im Erdgeschoss links, als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im o. g. Zeitraum zu folgenden Tageszeiten

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

zur Verfügung gestellt.

Auskünfte zur Planung werden telefonisch unter 03332/446-342 oder nach Terminvereinbarung 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 116 (Alte Fabrik) erteilt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sind elektronisch zu übermitteln. Nutzen Sie dazu bitte die folgende E-Mail-Adresse: stadtentwicklung.stadt@schwedt.de oder geben Sie Ihre Stellungnahme direkt über die Plattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de>) ab. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch (Postanschrift: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik) in 16303 Schwedt/Oder) abgegeben werden.

Die Stellungnahmen werden in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über die Änderung des Flächennutzungsplans unberücksichtigt bleiben.

Eine Vereinigung im Sinne des § 4 Absatz 3 Satz 1 Nummer 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes ist in einem Rechtsbehelfsverfahren nach § 7 Absatz 2 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes gemäß § 7 Absatz 3 Satz 1 des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes mit allen Einwendungen ausgeschlossen, die sie im Rahmen der Veröffentlichungsfrist nicht oder nicht rechtzeitig geltend gemacht hat, aber hätte geltend machen können.

Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen zu nachfolgenden Themenkomplexen sind verfügbar:

Aussagen zu den Schutzgütern

(Unter Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans)

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

- Die im Plangebiet vorkommenden Biotoptypen mit offenen Grasfluren mit Einzelbäumen, Hecken und Gebüschern sind für den Artenschutz von Bedeutung, da hier für die nachgewiesene Zauneidechsenpopulation geeignete Lebensräume bestehen. Der dichte Gehölzbestand im Norden des Plangebietes bietet einer ganzen Reihe von Buschbrütern geeignete Brutmöglichkeiten. Die Auseinandersetzung mit der Problematik der von der Planung in Anspruch genommenen Habitatfläche der Zauneidechse erfolgt hinreichend auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung.
- Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter auf Grund der Planänderung zu erwarten.

Schutzgüter Fläche und Boden:

- Der Boden im Plangebiet weist eine allgemeine Funktionsausprägung auf und ist mit Ausnahme der vorhandenen Bebauung im östlichen Teil des Plangebietes nur in geringem Maße durch menschliche Beeinflussung überprägt. Der westliche Teil des Änderungsbereiches wird gegenwärtig landwirtschaftlich genutzt. Anhaltspunkte und Informationen, die darauf hinweisen, dass innerhalb des Plangebietes Flächen existieren, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind,

Amtlicher Teil

liegen nicht vor.

- Nach Durchführung der FNP-Änderung ergeben sich innerhalb des Geltungsbereiches der FNP-Änderung keine grundlegend anderen Flächenrelationen (Verhältnis Baufläche zu Fläche für Landwirtschaft) als vor der Planänderung. Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf die o. g. Schutzgüter auf Grund der Planänderung zu erwarten.
- Mit Wirksamkeit der FNP-Änderung werden ca. 1,2 ha als „Wohnbaufläche“ und ca. 0,22 ha als Fläche für Landwirtschaft dargestellt.
- Erläuterungen zur Notwendigkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Schutzgut Wasser

- Das Plangebiet liegt in der Zone, in der das Grundwasser gegenüber flächenhaft eindringenden Schadstoffen relativ geschützt ist. Es befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzonen und weist keine besondere Bedeutung für die langfristige Sicherung von Trinkwasservorkommen auf. Der Beitrag des Planungsgebietes zur Grundwasseranreicherung ist aufgrund der nur geringen Versiegelung und der Vegetationsbedeckung eines großen Teils der Fläche sowie des großen Flurabstands als gering bis mittel einzuschätzen
- Es sind keine erheblichen Auswirkungen auf das o. g. Schutzgut auf Grund der Planänderung zu erwarten.
- Der auf der Grundlage der FNP Änderung erarbeitete Bebauungsplanentwurf bewertet den geringfügigen Verlust von ca. 0,33 ha potenzieller Versickerungsfläche nicht als erhebliche nachteilige Auswirkung für den Grundwasserhaushalt. Denn es bestehen ausreichende Möglichkeiten, dass das Niederschlagswasser innerhalb des Baugebietes versickern kann. Insofern werden mit der FNP-Änderung keine umweltrelevanten Auswirkungen auf das o. g. Schutzgut vorbereitet.

Schutzgüter Klima und Luft

- Aufgrund der Lage am durchgrünten Ortsrand von Flemisdorf und am benachbarten Haussee ist im Plangebiet ein gegenüber Freilandverhältnissen nicht verändertes Klima anzutreffen. Innerhalb des Geltungsbereichs besitzen die flächigen Laubgebüsche, Hecken und Einzelbäume sowie der Gehölzbestand mit Altbäumen an der nördlichen Geltungsbereichsgrenze eine Klimaausgleichsfunktion. Die westlich angrenzenden offenen Ackerflächen dienen als Kaltluftentstehungsflächen der Frischluftproduktion.
- Mit Durchführung der FNP-Änderung werden keine neuen städtebaulichen Entwicklungen vorbereitet, die von vornherein erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Klima erwarten lassen. Inwieweit konkrete Anhaltspunkte dafür bestehen, dass im Zuge der verbindlichen Bauleitplanung und deren Umsetzung Auswirkungen auf diese Schutzgüter zu erwarten sind, wurde im Rahmen der Umweltprüfung zum parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan ermittelt. Die zulässige Überbauung der Flächen wird keine erhöhte Erwärmung im Plangebiet verursachen und hat keine signifikanten Auswirkungen auf die Schutzgüter.

Schutzgut Landschaft

- Die Landschaft im südlichen Teil des Änderungsbereiches ist durch die vorhandene Bebauung am Ortsrand geprägt. Im nördlichen Teil überwiegen dagegen landschaftstypische Elemente mit einer hohen Landschaftsbildqualität. Sichtbeziehungen und Ausblicke bestehen aufgrund der Lage sowohl auf die westlich angrenzenden Ackerflächen als auch über den Flemisdorfer Haussee hinweg Richtung Osten. Auf Grund der Eigentumsituation (Privatgrundstück) und der teilweise bestehenden Grundstückseinfriedung hat die Fläche für die Erholungsnutzung keine Bedeutung.
- Mit der Planänderung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, in deren Umsetzung sich das Landschaftsbild im Geltungsbereich der Planänderung dauerhaft verändern wird.

Schutzgut Mensch

- Mit Durchführung der Planänderung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, von der keine erheblichen Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind. Die Lage des Planänderungsbereiches unmittelbar angrenzend an die Landesstraße L 284 lässt immissionschutzrelevante Wirkungen auf das Plangebiet erwarten. Der sich aus der Umsetzung der Planänderung und der geplanten Bebauungsplaninhalte ergebende Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches kann auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Mit Durchführung der FNP-Änderung sind keine erheblichen Auswirkungen zu erwarten, die sich unmittelbar auf Kultur- und sonstige Sachgüter auswirken.

Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Biotope

- Beurteilung der Betroffenheit von Schutzzwecken und Erhaltungszielen durch die Planung
- Keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten oder eines Vogelschutzgebietes
- Erläuterungen zum Umgang mit dem Landschaftsschutzgebiet „Nationalparkregion Unteres Odertal“, keine Auswirkungen der Planänderung auf das Schutzgebiet
- Keine Betroffenheit bundes- und/oder landesrechtlich geschützter Biotope durch die Planänderung

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen der Planänderung

Keine Erforderlichkeit, auf der Ebene des Flächennutzungsplans neue Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen der Planänderung zu planen und festzulegen.

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

(Unter Berücksichtigung des parallel in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans und seiner inhaltlichen Relevanz für das FNP-Änderungsverfahren)

Zusätzlich werden veröffentlicht bzw. zur Verfügung gestellt:

- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 22.04.2022
- Stellungnahme des Landkreises Uckermark vom 25.05.2022
- Stellungnahme des Landkreises Uckermark vom 08.06.2022
- Stellungnahme des ZOWA vom 29.04.2022
- Stellungnahme des Landesbetriebes Forst vom 10.05.2022
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“ vom 11.04.2022
- Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 10.05.2022
- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan „Johannishofer Weg/Flemisdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemisdorf“ und zur Änderung des FNP, Schirmer – Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, 10585 Berlin, (Stand August 2025)
- Faunistische Kartierungen im Bereich eines Plangebietes in Flemisdorf (Uckermark), Dipl.-Biol. Simone Müller, 16230 Chorin, OT Sandkrug, (August 2022)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Johannishofer Weg/ Flemisdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemisdorf“ der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 13158 Berlin, (04. Oktober 2023), einschl. Ergänzung durch Gutachtliche Stellungnahme 22-041-10 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Johannishofer Weg/ Flemisdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemisdorf“ der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 13158 Berlin, (25. August 2025)

Amtlicher Teil

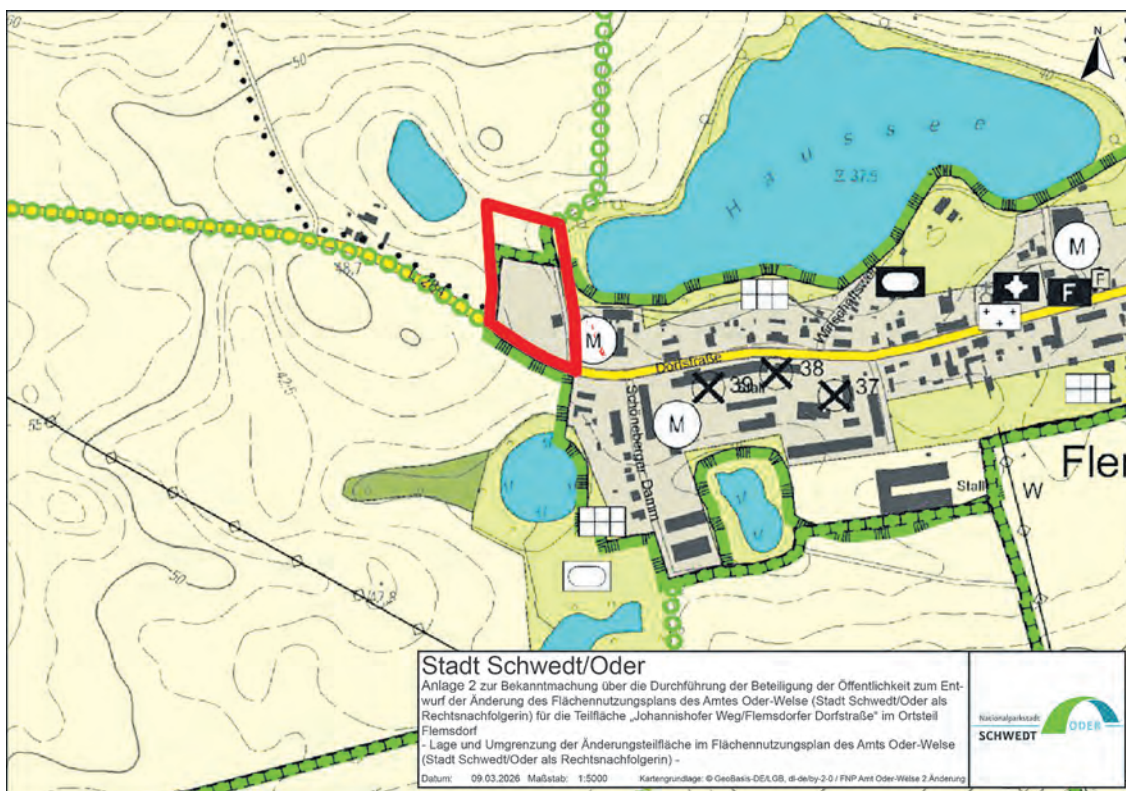
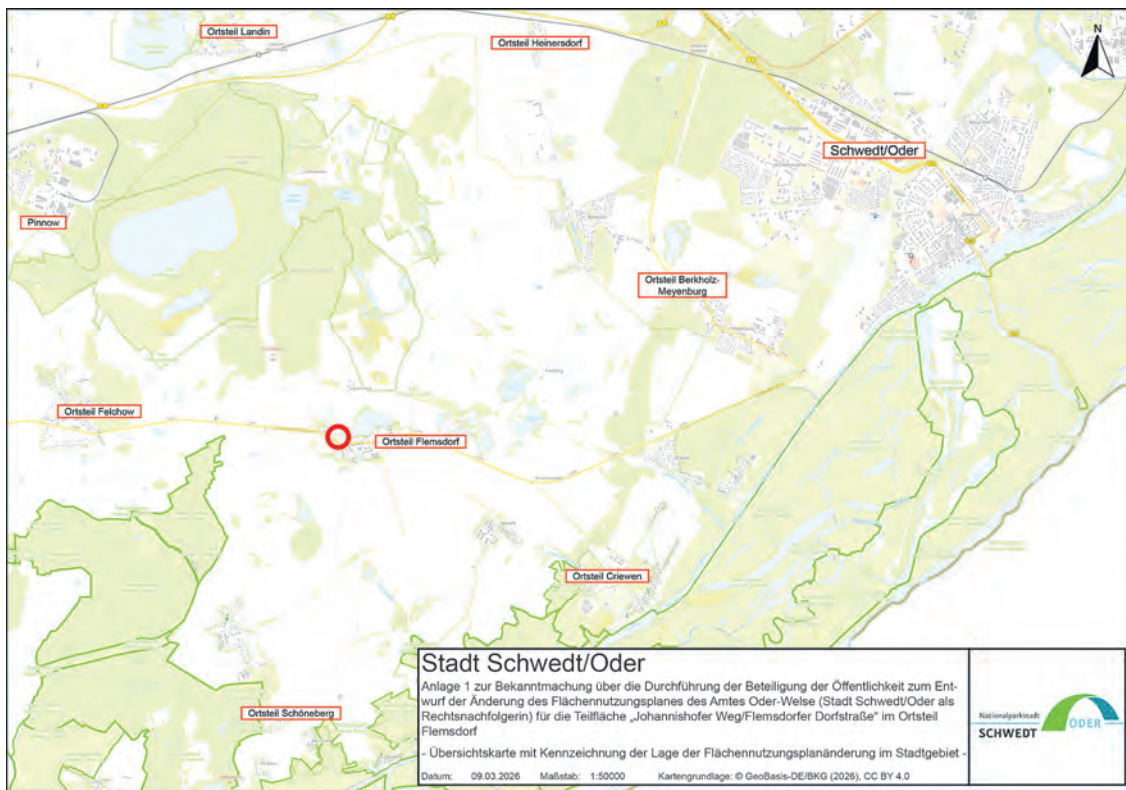
Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes (BbgDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Baugesetzbuch (Art. 13 DSGVO)“, welches im o. g. Zeitraum

als Bestandteil der im Internet verfügbaren Planunterlagen zur Verfügung gestellt wird sowie mit den Planunterlagen öffentlich ausliegt.

Schwedt/Oder, den 11.03.2026

i. V. Moritz
Hoppe
Bürgermeisterin



Amtlicher Teil

Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

Entwurf des Bebauungsplans

„Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in öffentlicher Sitzung am 02. Dezember 2025 den Entwurf des Bebauungsplans „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“ gebilligt und beschlossen, auf dieser Grundlage die Beteiligung der Öffentlichkeit durchzuführen.

Der räumliche Geltungsbereich der Planung umfasst die Flurstücke 25/8, Flur 2 und 99, Flur 5 in der Gemarkung Flemsdorf und wird begrenzt:

- im Norden durch landwirtschaftliche Flächen,
- im Osten durch den Johannishofer Weg,
- im Süden durch die Flemsdorfer Dorfstraße sowie
- im Westen durch landwirtschaftliche Flächen.

Die Größe des Geltungsbereiches beträgt ~ 1 ha.

Eine Übersicht der Lage des Plangebietes bzw. der Geltungsbereich sind den Darstellungen der Anlagen 1 bzw. 2 zu entnehmen.

Das Ziel der Planung besteht darin, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung des Plangebietes zu allgemeinen Wohnzwecken zu schaffen.

Der Entwurf des Bebauungsplans „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“ (Stand: August 2025) wird mit der Begründung und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit

vom 30. März 2026 bis einschließlich 8. Mai 2026

im Internet über das zentrale Beteiligungsportal (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/cc5281c4-f084-4890-84e0-8ca951eccc7>) sowie über die Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter <https://www.schwedt.eu/de/30540> veröffentlicht.



Zusätzlich zur Veröffentlichung im Internet werden die nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB zu veröffentlichenden Unterlagen durch eine öffentliche Auslegung in der Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Dienstsitz des Fachbereiches Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik), im Erdgeschoss links, als andere leicht zu erreichende Zugangsmöglichkeit im o. g. Zeitraum zu folgenden Tageszeiten

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

zur Verfügung gestellt.

Auskünfte zur Planung werden telefonisch unter 03332/446-342 oder nach Terminvereinbarung 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 116 (Alte Fabrik) erteilt.

Während der Dauer der Veröffentlichungsfrist können Stellungnahmen zur Planung abgegeben werden. Die Stellungnahmen sind elektronisch zu übermitteln. Nutzen Sie dazu bitte die folgende E-Mail-Adresse: stadtentwicklung.stadt@schwedt.de oder geben Sie Ihre Stellungnahme direkt über das Planungsportal Brandenburg (www.planungsportal.brandenburg.de) ab. Bei Bedarf können Stellungnahmen auch schriftlich vor Ort unter der o. g. Adresse oder postalisch (Postanschrift: Stadtverwaltung Schwedt/Oder, Fachbereich Stadtentwicklung und Bauaufsicht, Dr.-Theodor-Neubauer-Straße 12 (Alte Fabrik) in 16303 Schwedt/Oder) abgegeben werden.

Die Stellungnahmen werden in der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander abgewogen. Nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen können bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben.

Umweltbezogene Informationen

Folgende Arten umweltbezogener Informationen zu nachfolgenden Themenkomplexen sind verfügbar:

Aussagen zu den Schutzgütern

Schutzgüter Pflanzen und Tiere

- Biotoptypenkartierung des Plangebietes, Vegetationsbestand, erhaltenswerter Einzelbaumbestand, planbedingter Verlust von ca. 0,72 ha bisherigen natürlichen Lebensraums für Pflanzen (und Tiere) einschließlich eines möglichen Verlustes von ca. 0,33 ha des Vegetationsbestandes, möglicher Verlust von Einzelbäumen
- Eingriffsermittlung und -bewertung,
- Artenschutz:
Beurteilung vorkommender geschützter Arten auf Grundlage einer faunistischen Kartierung (August 2022), planbedingte Auswirkungen auf deren Lebensräume (Betroffenheit insbesondere Zauneidechsen und Vögel)

Schutzgüter Fläche und Boden

- Allgemeine Funktionsausprägung, bestehende Versiegelung und Überbauung durch gewerbliche Nutzung
- Versiegelungsbilanz (Überbauung des Bodens) auf Grund der Planung, Eingriffs- und Ausgleichsermittlung
- Altlastensituation/Kampfmittelbelastung
- Auswirkungen auf die Bodenfunktion, möglicher zusätzlicher planbedingter Verlust von ca. 0,33 ha Boden
- Erforderlichkeit der Umnutzung landwirtschaftlich genutzter Flächen

Schutzgut Wasser

- Vorherrschender Grundwasserstand und Einflüsse auf Grundwasser
- Funktionsfähigkeit auf Grund bestehender Überbauung
- Beurteilung zur Versickerung des Niederschlagswassers
- Möglicher planbedingter zusätzlicher Verlust der Grundwasserneubildungsfunktion auf einer Fläche von ca. 0,33 ha

Schutzgüter Klima und Luft

- Klimatische Situation, Luftaustauschverhältnisse, lufthygienische Be-

Amtlicher Teil

- lastung
- Beurteilung klimatischer Auswirkungen, erhebliche nachteilige Umweltauswirkung auf die Situation des Plangebietes und auf die Schutzgüter Klima und Luft sind in Umsetzung der Planung nicht zu erwarten.

Schutzgut Landschaft

- Aussagen zur Landschaftsbildqualität und -prägung auf Grund bestehender natürlicher Strukturelemente und vorhandener Bebauung, Aussagen zur Erholungseignung
- Planbedingte dauerhafte Veränderung des Landschafts- und Ortsbildes, nachhaltige städtebauliche Veränderung des Ortseingangsbereiches

Schutzgut Mensch

- Beurteilung von Vorbelastungen durch Geräusche und Gerüche, keine planbedingten zusätzlichen Auswirkungen auf die örtliche Situation
- Betroffenheit des Plangebietes gegenüber Straßenverkehrslärm, zu erwartende Beeinträchtigung des Schutzanspruches der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches der Planung durch Verkehrsgläusche

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

- Betroffenheit des Kulturgutes „Bodendenkmal“

Natura 2000-Gebiete, Landschaftsschutzgebiet, geschützte Biotop

- Beurteilung der Betroffenheit von Schutzzwecken und Erhaltungszielen durch die Planung
- Keine Betroffenheit von Natura 2000-Gebieten oder eines Vogelschutzgebietes
- Überplanung von ca. 350 qm des Landschaftsschutzgebietes „Nationalparkregion Unteres Odertal“ ohne Auswirkungen auf das Schutzgebiet
- Keine Betroffenheit bundes- und/oder landesrechtlich geschützter Biotop.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen

- Baugrenzenfestsetzungen zur Bestimmung der überbaubaren Grundstücksfläche und der Sicherung einer Vorgartenzone entlang des Johannishofer Weges
- Höhenbegrenzung auf zwei Vollgeschosse
- Erforderlichkeit des naturschutzrechtlichen Ausgleichs
- Festsetzung zum Erhalt des Gehölzbestandes im nördlichen Plangebietsteil
- Bepflanzung der Lärmschutzwand
- Naturschutzfachliche Baubegleitung
- Vorgezogene artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen:
Abgrenzung des jeweiligen Baufeldes innerhalb des allgemeinen Wohngebietes durch einen Amphibien- bzw. Reptilienschutzzaun, Abfangen und Umsetzen der Zauneidechsen aus dem jeweiligen Baufeld innerhalb des allgemeinen Wohngebietes, Verbot von Rodungsarbeiten im Zeitraum vom 1. März bis zum 30. September, Sicherung einer geeigneten Fläche für die umzusetzenden Zauneidechsen in unmittelbarer Nähe zu den bisherigen Zauneidechsenhabitaten und Qualifizierung der Fläche durch geeignete Strukturelemente und Pflegemaßnahmen
- Anpflanzung einer 5 m breiten, dreireihigen Hecke entlang von Teilschnitten der westlichen und der nördlichen Grenze des Geltungsbereiches, Anpflanzung von Einzelbäumen innerhalb der künftigen Baugrundstücke
- Einflussnahme auf die Flächenbefestigung und damit auf die Versickerungsfähigkeit von Wegen, Zufahrten und Stellplatzflächen im allgemeinen Wohngebiet, Begrenzung der realen Versiegelung bei Durchführung der Planung
- Errichtung einer Lärmschutzanlage, Maßnahmen zum Lärmschutz innerhalb der Gebäude mit schutzwürdigen Nutzungen

- Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit im Wirkungsbereich des Plangebietes durch Änderung und Neufestsetzung der Ortsdurchfahrt
- Nachrichtliche Übernahme der Lage des Bodendenkmals als Flächenumgrenzung in die Planzeichnung zum Bebauungsplan
- Absicht der vertraglichen Sicherung von Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich, die sich nicht für eine Absicherung durch Festsetzung im Bebauungsplan eignen

Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Zusätzlich werden veröffentlicht bzw. zur Verfügung gestellt:

- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt vom 22.04.2022
- Stellungnahme des Landkreises Uckermark vom 25.05.2022
- Stellungnahme des Landkreises Uckermark vom 08.06.2022
- Stellungnahme des ZOWA vom 29.04.2022
- Stellungnahme des Landesbetriebes Forst vom 10.05.2022
- Stellungnahme des Wasser- und Bodenverbandes „Welse“ vom 11.04.2022
- Stellungnahme des Landesbüros anerkannter Naturschutzverbände GbR vom 10.05.2022
- Grünordnerisches Fachgutachten zum Bebauungsplan „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“ und zur Änderung des FNP, Schirmer – Partner, Landschaftsarchitekten BDLA, 10585 Berlin, (Stand August 2025)
- Faunistische Kartierungen im Bereich eines Plangebietes in Flemsdorf (Uckermark), Dipl.-Biol. Simone Müller, 16230 Chorin, OT Sandkrug, (August 2022)
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“ der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 13158 Berlin, (04. Oktober 2023), einschl. Ergänzung durch Gutachtliche Stellungnahme 22-041-10 Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan „Johannishofer Weg/Flemsdorfer Dorfstraße, Ortsteil Flemsdorf“ der Stadt Schwedt/Oder, KSZ Ingenieurbüro GmbH, 13158 Berlin, (25. August 2025)

Datenschutz

Die Verarbeitung personenbezogener Daten erfolgt auf Grundlage des § 3 des Baugesetzbuches in Verbindung mit Art. 6 Abs. 1 Buchstabe e) der Datenschutz-Grundverordnung (DSGVO) und des Brandenburgischen Datenschutzgesetzes (BbgDSG). Sofern Sie Ihre Stellungnahme ohne Absenderangaben abgeben, erhalten Sie keine Mitteilung über das Ergebnis der Prüfung. Weitere Informationen entnehmen Sie bitte dem Formblatt: „Informationspflichten bei der Erhebung von Daten im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung nach Baugesetzbuch (Art. 13 DSGVO)“, welches im o. g. Zeitraum als Bestandteil der im Internet verfügbaren Planunterlagen zur Verfügung gestellt wird sowie mit den Planunterlagen öffentlich ausliegt.

Schwedt/Oder, den 11.03.2026

*i. V. Moritz
Hoppe
Bürgermeisterin*

Amtlicher Teil

