

## Amtlicher Teil



## Beteiligung der Öffentlichkeit an der Bauleitplanung

### Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplanes des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für die Teilfläche „Johannishof“ im Ortsteil Flemsdorf

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Schwedt/Oder hat in öffentlicher Sitzung am 03. Dezember 2024 den Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans (FNP) des Amtes Oder-Welse (Stadt Schwedt/Oder als Rechtsnachfolgerin) für die Teilfläche „Johannishof“ 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 Bebauungsplan „Johannishof“, umfasst allerdings nur die Flächenanteile, die der Darstellungssystematik des FNP folgend auch darstellbar sind: den Bereich des geplanten Baugebietes (sonstiges Sondergebiet) und der privaten Grünfläche (Garten).

Das Plangebiet liegt nördlich des Ortsteils Flemsdorf, außerhalb der zusammenhängenden Ortsbebauung. Es grenzt unmittelbar an den nördlichen Abschluss des Johannishofer Weges, der als Gemeindestraße in diesem Bereich als Stichstraße endet.

Der Entwurf der Änderung des Flächennutzungsplans für die Teilfläche „Johannishof“ im Ortsteil Flemsdorf (Stand: Juli 2024) wird mit der Begründung einschließlich Umweltbericht und den wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen, gemäß § 3 Abs. 2 des Baugesetzbuches (BauGB) in der Zeit

**vom 06. Januar 2025 bis einschließlich 07. Februar 2025**

im Internet über die zentrale Beteiligungsplattform DiPlanBeteiligung (<https://bb.beteiligung.diplanung.de/plan/d7dfa142-a6dc-4dbe-9c44-753557148362>) sowie über die Internetseite der Stadt Schwedt/Oder unter <https://schwedt.eu> (<https://www.schwedt.eu/de/bauen-und-wohnen/stadtentwicklung/derzeitige-projekte/31515>) 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

## Amtlicher Teil

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 03332/446-340 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 107 (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](mailto: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 den Bebauungsplan 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 einschließlich Wechselwirkungen zwischen den einzelnen Belangen des Umweltschutzes

Schutzgüter Tiere, Pflanzen sowie biologische Vielfalt und Artenschutz:

- Grundsätzliche Bewertung vorkommender Biotoptypen für den Artenschutz
- Die Überplanung einer bereits baulich genutzten Fläche als Baugebiet (Johannishof) und einer bereits gärtnerisch genutzten Fläche als Grünfläche (Hofgarten) im Zuge der FNP-Änderung spiegelt die tatsächlichen Nutzungen wider und führt nicht zu neuen, planbedingten Auswirkungen auf die oben genannten Schutzgüter.

Schutzgut Fläche und Boden:

- Die Flächengröße des Änderungsbereiches beträgt ca. 1,36 ha
- Allgemeine Funktionsausprägung des Bodens ohne besondere Bedeutung
- Keine Informationen zu Altlasten und sonstigen Bodenverunreinigungen sowie zu möglichen Kampfmittelfunden vorliegend
- Keine erheblich nachteiligen Beeinträchtigungen auf die Schutzgüter durch Planung zu erwarten
- Die Flächendarstellung „sonstiges Sondergebiet“ bereitet keine zusätzliche, über den tatsächlichen baulichen Bestand hinausgehende Flächen- und Bodeninanspruchnahme vor.

Schutzgut Wasser:

- Keine Oberflächengewässer betroffen, Beurteilung Grundwassersituation
- Keine erheblich nachteiligen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Schutzgüter Klima und Luft

- Klimatische Ausgangssituation
- Mit Durchführung der FNP-Änderung werden keine neuen städtebaulichen Entwicklungen vorbereitet, die von vornherein erhebliche Auswirkungen auf die Luft und das Klima erwarten lassen.

Schutzgut Landschaft:

- Beschreibung und Bewertung der Landschaft, Überwiegen landeschaftstypischer Elemente mit hoher Landschaftsbildqualität
- Eignung des Plangebietes zur Erholung nicht gegeben
- Als voraussichtlich erhebliche Auswirkung der FNP-Änderung ist sowohl eine städtebauliche Aufwertung des „Ortsbildes“ des Johannishofes als auch des Landschaftsbildes in dessen Umgebung zu erwarten.

Schutzgut Mensch, seine Gesundheit sowie die Bevölkerung insgesamt

- Keine Untersuchungserheblichkeit planbedingter Auswirkungen auf das Schutzgut
- Mit Durchführung der Planänderung wird eine städtebauliche Entwicklung vorbereitet, von der weder erhebliche Auswirkungen auf den Schutzanspruch der Nutzungen außerhalb des Geltungsbereiches zu erwarten sind noch erhebliche immissionsschutzrelevante Wirkungen, die dazu führen würden, dass der Schutzanspruch der zulässigen Nutzungen innerhalb des Geltungsbereiches beeinflusst wird.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter:

- Teilfläche des Plangebietes liegt im Bereich eines landesrechtlich geschützten Bodendenkmals
- Keine erheblich nachteiligen planbedingten Auswirkungen auf das Schutzgut zu erwarten

Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen der Planung

- Keine Erforderlichkeit von Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich der Auswirkungen der Planänderung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung

### Sonstiges

Schutzgebiete

- Der Geltungsbereich der geplanten FNP-Änderung überlagert vollflächig eine Fläche, die im LSG „Nationalparkregion Unteres Odertal“ liegt.
- FFH-Vorprüfung auf der Ebene der Flächennutzungsplanung: Erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen der benachbarten Natura 2000-Gebiete durch die Planänderung können ausgeschlossen werden. Eine Verträglichkeitsprüfung ist im Ergebnis der vorliegenden Vorprüfung nicht erforderlich.

### Wesentliche, bereits vorliegende umweltbezogene Stellungnahmen und Gutachten

Zusätzlich werden veröffentlicht bzw. zur Verfügung gestellt:

- Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung vom 11.10.2022
- Stellungnahme des Landesamtes für Umwelt, Abteilung Technischer Umweltschutz 1 und 2, Belang: Immissionsschutz vom 07.11.2022
- Stellungnahme des Landkreises Uckermark vom 18.10.2022

### 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.

**Amtlicher Teil**

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 04.12.2024

Hoppe  
Bürgermeisterin

