Ingenieurbüro für Bauplanung GmbH Eberswalde

Telefon (03334) 203-0
Telefax (03334) 203-111
E-Mail sekretariat@ibe-eberswalde.de
Internet www.ibe-Eberswalde.de

Brunnenstraße 4
16225 Eberswalde
Geschäftsführer
Dipl.-Ing. Uwe Grohs
Beratender Ingenieur
Telefon (03334) 203-102

Dokumentation

Objekt **Flächennutzungsplan Stadt Oderberg**

Leistungsphase Vorentwurf

Auftraggeber **Stadt Oderberg**
vertreten durch das
Amt Britz-Chorin-Oderberg
Eisenwerkstraße 11
16230 Britz

Objekt-Nr. 610 443

Datum September 2022

Objekt-verantwortlicher K. Müssig U. Grohs

Geschäftsführer U. Grohs

Ausfertigung

1	2	3	4	5

Alle Rechte an dieser Dokumentation gem. Urheberrechtsgesetz verbleiben beim Ingenieurbüro.

Inhaltsverzeichnis

1 Einführung 4
1.1 Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplanes 4
1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen 5
1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Planungserfordernis und zeitlicher Horizont des FNPs 7
1.4 Bestandteile des Planwerks 8
1.5 Übergeordnete Planungen 8
1.6 Planungsverfahren 9
1.7 Darstellungssystematik 9
2 Ausgangsbedingungen 11
2.1 Lage im Raum 11
2.2 Historische Entwicklung der Stadt 13
2.3 Siedlungsstruktur 16
2.4 Natur und Landschaft 16
3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung 18
3.1 Landesplanung 18
3.2 Regionalplanung 22
4 Bevölkerungsentwicklung 24
5 Ziele der Stadtentwicklung 25
6 Inhalt des Flächennutzungsplans 27
6.1 Wohnbauflächen 27
6.2 Gemischte Bauflächen 28
6.3 Gewerbliche Bauflächen 28
6.4 Sonderbauflächen 29
6.5 Gemeinbedarfsflächen 30
6.6 Verkehrsflächen 31
6.7 Flächen für Ver- und Entsorgung 31
6.8 Grünflächen 32
6.9 Flächen für Landwirtschaft und Wald 32
6.10 Hinweise zum Immissionsschutz 33
6.11 Kennzeichnung von Altlasten und Kampfmitteln 34
6.12 Nachrichtliche Übernahmen von Schutz- und Vorbehaltsflächen 34
7 Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan Oderberg 39

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1: Lage Oderbergs 7
Abbildung 2: Lage im Raum.....11
Abbildung 3: naturräumliche Eingliederung.....12
Abbildung 4: Verkehrsnetz um Oderberg 13
Abbildung 5: Festlegungskarte Sachlicher Teilregionalplan 23

1 Einführung

1.1 Aufgabe und Funktion des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan (FNP) ist ein Teil der kommunalen Bauleitplanung nach den Bestimmungen des Baugesetzbuches (BauGB). Gem. § 1 Abs. 1 BauGB ist die Aufgabe der Bauleitplanung, die bauliche und sonstige Nutzung der Grundstücke in der Gemeinde vorzubereiten und zu leiten. Nach § 1 Abs. 2 sind Bauleitpläne der FNP als vorbereitender Bauleitplan und der Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan.
Die Aufgabe eines FNP ist die Steuerung der städtebaulichen Entwicklung und Ordnung im gesamten Gemeindegebiet. Er dient darüber hinaus der Umsetzung übergeordneter Planungen und bildet die Grundlage und den Rahmen für die Aufstellung der Bebauungspläne.
Der FNP hat Programmcharakter und ist gleichzeitig Koordinierungsinstrument der Stadt für die städtebauliche Entwicklung. Durch den FNP wird kein Baurecht geschaffen. Er hat, anders als der Bebauungsplan, keine unmittelbaren bodenrechtlichen Wirkungen für den einzelnen Bürger und bedarf grundsätzlich der Umsetzung und Konkretisierung durch Bebauungspläne.
Der FNP hat keine Bedeutung für die Zulässigkeit von Vorhaben in Bebauungsplangebieten und in unbeplanten Gebieten des Innenbereichs. Im Außenbereich gem. §35 BauGB hat der Plan eine Bedeutung für Vorhaben, die den Darstellungen des FNP widersprechen. Der Flächennutzungsplan begründet Anpassungspflichten für öffentliche Planungsträger, soweit sie dem Plan im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen haben.
Nach § 5 Abs. 1 BauGB ist im FNP für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde in den Grundzügen darzustellen. Dem FNP sind demnach die politischen Entwicklungsvorstellungen der Stadt und die Planungen der gemeindlichen Fachbehörden zu Grunde zu legen.
Bebauungspläne sind gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem FNP zu entwickeln. § 8 Abs. 1 BauGB besagt, dass sie innerhalb des räumlichen Geltungsbereiches die für jedermann rechtsverbindlichen Festsetzungen für die städtebauliche Ordnung enthalten.
Die Städte und Gemeinden sind nach § 1 Abs 3 BauGB gesetzlich zur Aufstellung der Bauleitpläne verpflichtet sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Dieser Planungspflicht der Stadt steht die kommunale Planungshoheit im Rahmen des geltenden Rechts gegenüber, die jedoch dort ihre Grenzen findet, wo Anpassungspflichten an übergeordnete Planungen im Rahmen der Bauleitplanung bestehen.
Bauleitpläne sind gem. § 2 Abs. 1 BauGB von der Stadt in Eigenverantwortung aufzustellen. Sie sind nach § 1 Abs. 4 BauGB den rechtswirksamen Zielen der Raumordnung und Landesplanung anzupassen. Die Bauleitpläne mit den Bauleitplänen der Nachbargemeinden abzustimmen, § 2 Abs. 2 BauGB.
Nach § 1 Abs. 5 BauGB sollen die Bauleitpläne

- „eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten“ und
- „dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln“

Der § Abs. 6 BauGB formuliert Ziele und Grundsätze, die bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere zu berücksichtigen sind sowie in § 1a Abs. 2 BauGB ergänzende Vorschriften zum Umweltschutz, deren Anwendung in der Bauleitplanung vorgeschrieben ist.
Das BauGB § 1 Abs. 7 enthält die Verpflichtung, die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung der Bauleitpläne gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Öffentliche Belange sind gemeinsame Interessen, die sich auf die Art und Intensität der Bodennutzung auswirken und für die engere Allgemeinheit von Bedeutung sind. Private Belange dagegen sind Einzelinteressen, die aus dem Grundeigentum resultieren. Der Katalog der zu berücksichtigenden Belange ist in den § 1 Abs. 5 und 6 BauGB sowie unter § 1a BauGB in Bezug auf die umweltschützenden Belange aufgeführt.
Mögliche Inhalte des FNP werden in § 5 Abs. 2 bis 4 BauGB dargestellt. Er soll zudem Kennzeichnungen, nachrichtliche Übernahmen und Vermerke gem. § 5 Abs. 3, 4 und 4a BauGB enthalten. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem FNP ist eine Begründung und ein Umweltbericht gemäß § 2a BauGB beizufügen.

1.2 Rechtliche und planerische Grundlagen

Die Aufstellung des FNP erfolgt auf der Grundlage der folgenden Rechtsgrundlagen:

Bundesgesetze und Rechtsverordnungen auf Bundesebene

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414) zuletzt geändert durch Gesetz vom 26. April 2022 (BGBl. I S. 674) m. W. v. 30. April 2022
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) In der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert durch Gesetz vom 14. Juni 2021 (BGBl. I S. 1802) m. W. v. 23. Juni 2021
- Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl 1991 I S.58), zuletzt geändert durch Artikel 3 G. v. 14. Juni 2021 BGBl. I S. 1802 erarbeitet
- Raumordnungsgesetz (ROG) Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), in Kraft getreten am 31. Dezember 2008 bzw. 30. Juni 2009 zuletzt geändert durch Gesetz vom 03. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694) m. W. v. 10. Dezember 2020 bzw. 09. Juni 2021, Stand: 01.Oktober

2021 aufgrund Gesetzes vom 23. Mai 2017 (BGBl. I S. 1245)

- Bundesnaturschutzgesetz (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - BNatSchG) Artikel 1 des Gesetzes vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), in Kraft getreten am 01. März 2010 zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. August 2021 (BGBl. I S. 3908) m. W. v. 31. August 2021 bzw. 01. März 2022
- Bundes-Immissionsschutzgesetz (Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge - BImSchG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 24. September 2021 (BGBl. I S. 4458) m. W. v. 01. Oktober 2021

Landesgesetze und Rechtsverordnungen auf Landesebene

- Brandenburgische Bauordnung (BbgBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 15. November 2018 (GVBl.I/18, [Nr. 39]) zuletzt geändert durch Gesetz vom 09. Februar 2021 (GVBl.I/21, [Nr. 5])
- Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz - BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl.I/13, [Nr. 3], S., ber. GVBl.I/13 [Nr. 21]) zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 25. September 2020 (GVBl.I/20, [Nr. 28])
- Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, [Nr. 06], S. 137), zuletzt geändert durch Gesetz vom 30. April 2019 (GVBl.I/19, [Nr. 15])
- Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg (Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz - BbgDSchG) vom 24. Mai 2004 (GVBl.I/04, [Nr. 09], S.215)

Die bei der Planaufstellung zu berücksichtigenden planerischen Grundlagen auf der Ebene des Landes Brandenburg sind:

- Staatsvertrag der Länder Berlin und Brandenburg über das Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) und die Änderung des Landesplanungsvertrages vom 10. Oktober 2007 (GVBl.I/07, [Nr. 17], S.235, 236)
- Verordnung über den Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 35])

Die bei der Planaufstellung zu berücksichtigende planerische Grundlage auf Ebene der Regionalplanung ist:

- Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) bekanntgemacht im Amtsblatt für Brandenburg Nr. 51 vom 23. Dezember

Als Plangrundlage wurde die von der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg herausgegebene Digitale Topografische Karte mit Stand 2020/21 verwendet. Die der

Ausarbeitung zu Grunde gelegten Daten basieren zumeist auf amtlichen Statistiken des Landesamtes für Datenverarbeitung u. Statistik Brandenburg und des Ordnungsamtes des Amtes Britz-Chorin-Oderberg, z.T. ergänzt durch eigene Ermittlungen und Berechnungen. Die Fachdaten, wie z. Bsp. Hochwasserrisikogebiete, Schutzgebiete etc. wurden von den jeweiligen Fachbehörden zu Verfügung gestellt, bzw. sind auf deren Geoportalen abrufbar.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich, Planungserfordernis und zeitlicher Horizont des FNPs

Planungsgebiet

Planungsgebiet ist das Gesamtgebiet der Stadt Oderberg mit einer Größe von 36,12 km². Gemäß ihrer Hauptsatzung hat die Stadt Oderberg keine Ortsteile und hat die Rechtsstellung einer amtsangehörigen Gemeinde. Das Stadtgebiet umfasst die Gemarkungen 122052 Oderberg und 122053 Neuendorf. Die früher selbstständige Gemeinde Neuendorf wurde 1961 in die Stadt Oderberg eingemeindet.
Oderberg gehört zum Amt Britz-Chorin-Oderberg im Landkreis Barnim. Nördlich grenzt die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen, nordöstlich die Gemeinde Chorin und südöstlich die Gemeinde Niederfinow an Oderberg. Westlich anliegend sind die Ortsteile Hohensaaten und Hohenwutzen sowie südlich der Ortsteil Neuenhagen der amtsfreien Stadt Freienwalde. Bad Freienwalde ist dem Landkreis Märkisch-Oderland zugehörig.

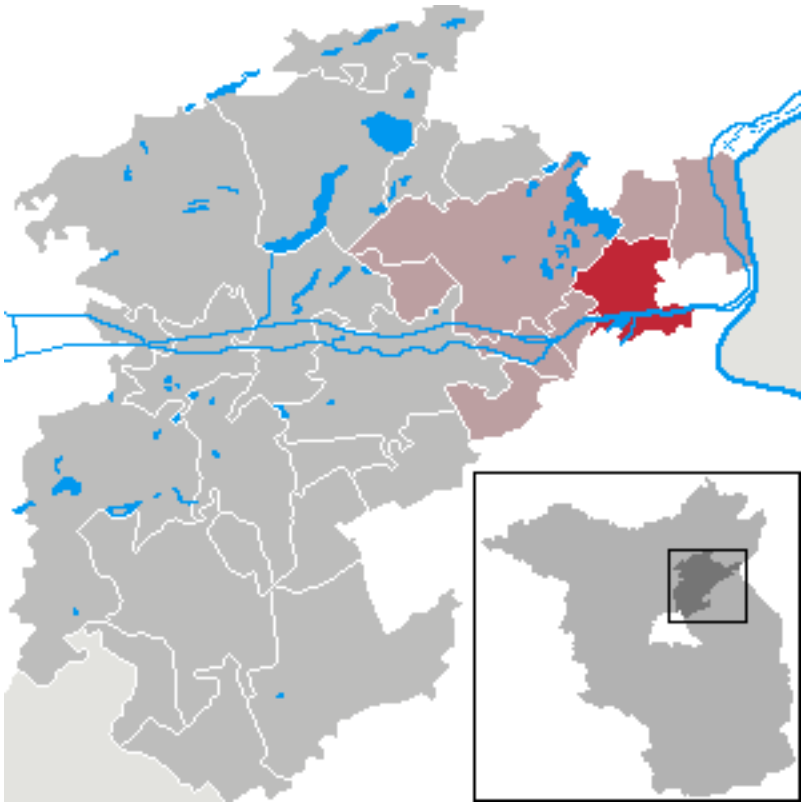

Abbildung 1: Lage Oderbergs
(Quelle: Wikipedia)

Planungserfordernis

Das Planungserfordernis eines FNP resultiert aus der erklärten Absicht der Stadt,

- die städtebauliche Entwicklung für einen längeren Zeitraum planerisch abzusichern,
- dabei die Nutzung des Grund und Bodens zum Teil neu zu ordnen und
- sich damit ein wichtiges Instrument zu schaffen, die Planungshoheit der Stadt durchzusetzen.

Zeitlicher Horizont des FNP

Die Geltungsdauer eines Flächennutzungsplanes unterliegt keiner rechtlichen Regelung. Sie hat sich an den Entwicklungserfordernissen und erkennbaren Bedürfnissen der Stadt und ihrer Einwohner zu orientieren. Im Rahmen einer allgemein üblichen Geltungsdauer von ca. 20 Jahren wird das Jahr 2042 als Zeithorizont gesetzt. Er bildet auch die zeitliche Spanne für die der Flächennutzungsplanung zu Grunde gelegten Werte.

1.4 Bestandteile des Planwerks

Der FNP besteht aus der Planzeichnung mit Legende und den Verfahrensvermerken sowie der Begründung gem. § 5 BauGB i. V. m. § 2 BauGB. Im Teil A der Begründung werden die Ziele, Zwecke, Inhalte und wesentlichen Auswirkungen des Plans dargelegt. Teil B der Begründung ist der Umweltbericht, in dem die auf Grund der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes dargestellt sind. Der Umweltbericht wird im weiteren Verfahren erarbeitet.

1.5 Übergeordnete Planungen

Der FNP ist gem. § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Die Vorgaben der Landes- und Regionalplanung sind im Abschnitt 3 dargestellt.

Während der FNP die Nutzungsregelung für das gesamte Gemeindegebiet zum Gegenstand hat, bezieht sich die Fachplanung auf die Planung jeweils eines einzelnen Sachbereichs. Fachplanungen erfolgen auf der Grundlage bundes- oder landesrechtlicher Regelungen in Form von Planfeststellungen, Aufstellung verbindlicher Pläne zur Errichtung spezieller Anlagen wie übergeordnete Straßen, Wasserstraßen, Nutzungsregelungen für bestimmte Gebiete, z.B. Wasserschutzgebiete, Naturschutzgebiete und sonstiger räumlicher Planungen mit spezifischem Inhalt, z.B. Landschaftsplanung. Kommunale Fachplanungen formulieren Ziele der Stadtentwicklung bezogen auf sektorale Aufgabenbereiche, wie Verkehr, Stadtumbau, Infrastruktureinrichtungen u. a.
Planfeststellungen werden nach den Fachgesetzen des Bundes getroffen. Sie regeln die Zulässigkeit von Vorhaben übergeordneter Bedeutung auf den Gebieten des Verkehrs-, Wege- und Wasserrechts im Hinblick auf alle berührten öffentlichen Belange. Die Festsetzung von Wasserschutzgebieten erfolgt durch Rechtsverordnungen auf der Grundlage des Gesetzes zur Ordnung des Wasserhaushalts (WHG). Schutzgebiete nach dem Naturschutzrecht werden nach §§ 23 bis 32 Bundesnaturschutzgesetzes

(BNatSchG) festgesetzt. Die relevanten kommunalen Fachplanungen sind gemäß § 5 Abs. 1 BauGB bei der Aufstellung des FNP zu berücksichtigen.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzt worden sind, sollen nach § 5 Abs. 4 und 4a BauGB, nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen werden.

§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB besagt, dass bei der Aufstellung der Bauleitpläne „die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege“ insbesondere zu berücksichtigen sind.

1.6 Planungsverfahren

Das BauGB gibt für die Aufstellung eines FNP Regelungen vor.
§ 2 BauGB bezieht sich auf die Aufstellung im Allgemeinen. Die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit wird im § 3 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung) und 2 (formelle Beteiligung) BauGB geregelt. Für die Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gib der § 4 Abs. 1 (frühzeitige Beteiligung) und 2 (formelle Beteiligung) BauGB die Vorgaben.

1.7 Darstellungssystematik

Der zeichnerische Teil des Flächennutzungsplanes liegt im Vorentwurf im Maßstab M 1: 10.500 für das gesamte Stadtgebiet Oderberg vor.
Die wichtigsten Darstellungen der Planzeichnung sind:

- die Abgrenzung künftig bebauter von unbebauten Flächen – getrennt nach Bestand, Planung und bebauten Bereichen im Außenbereich.
- Bauflächen in ihrer Differenzierung nach der Art der baulichen Nutzung:
    - nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als Wohnbauflächen (§1 Abs.1 Nr.1 BauNVO),
    - nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als gemischte Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 2 BauNVO),
    - nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als gewerbliche Bauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 3 BauNVO),
    - nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung als Sonderbauflächen (§1 Abs. 1 Nr. 4 BauNVO)
- Flächen für den Gemeinbedarf, die unterschiedlichen Zwecken dienen; bedeutsame Trassen und Flächen des Verkehrs,
- Hauptflächen oder Symbole für Anlagen der Ver- und Entsorgung,
- Wasserflächen sowie Freiflächen in ihrer Nutzung als Grünflächen unterschiedlicher Nutzungsart bzw. als Flächen für die Landwirtschaft und Flächen für Wald,

Neben „Darstellungen“ beinhaltet der Flächennutzungsplan Nachrichtliche Übernahmen sowie Kennzeichnungen, die nicht nach dem Baugesetzbuch, sondern nach anderen Gesetzen, Verordnungen oder Vorschriften festgesetzt sind.

Nachrichtlich übernommen werden Bodendenkmale und Schutzgebiete im Sinne des Naturschutzes und des Wasserrechtes.

Flächen einer Größe von weniger als 0,25 ha werden im Regelfall nicht dargestellt.

Bestandteil des dem Flächennutzungsplan beigefügten Erläuterungsberichtes sind Abbildungen und Tabellen, die zur textlichen Begründung herangezogen werden bzw. sektoral getroffene Aussagen verdeutlichen sollen.

2 Ausgangsbedingungen

2.1 Lage im Raum

Lage

Oderberg liegt am nördlichen Rand des Oderbruchs. Eberswalde, die Kreisstadt des Landkreises Barnim, liegt ca. 17 km östlich, Bad Freienwalde ca. 11 km südlich und Angermünde ca. 19 km nördlich. Die Bundeshauptstadt Berlin ist ca. 55 km südwestlich entfernt.
Nördlich grenzt die Gemeinde Lunow-Stolzenhagen, nordöstlich die Gemeinde Chorin und südöstlich die Gemeinde Niederfinow an Oderberg. Westlich anliegend sind die Ortsteile Hohensaaten und Hohenwutzen sowie südlich der Ortsteil Neuenhagen der amtsfreien Stadt Freienwalde. Bad Freienwalde ist dem Landkreis Märkisch-Oderland zugehörig.
Durch Oderberg verläuft von West nach Ost die Alte Oder (Oder-Havel-Kanal).

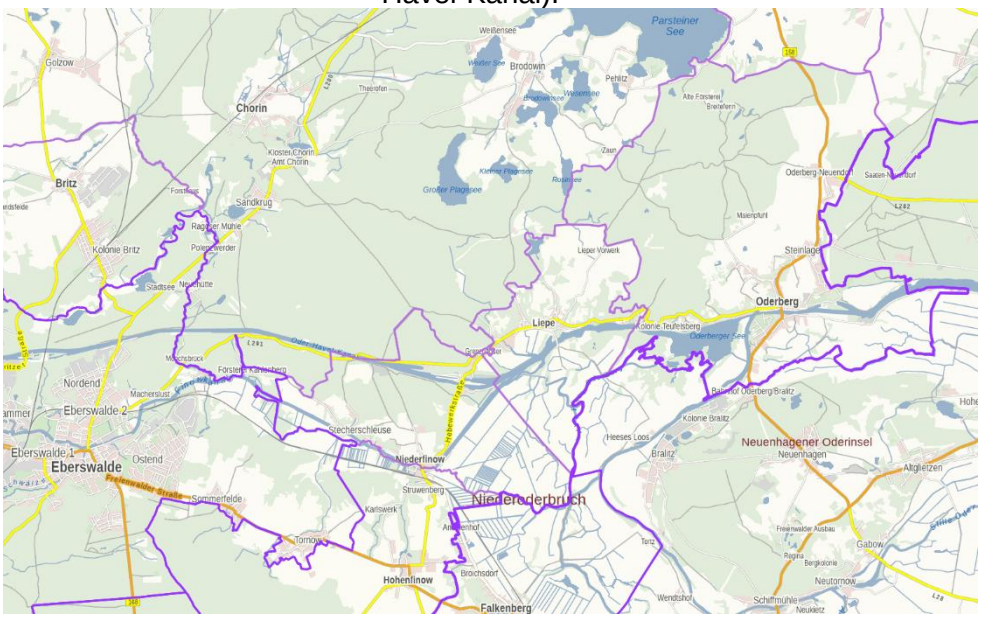

Abbildung 2: Lage im Raum

Naturräumliche Eingliederung

Das Plangebiet liegt nach Scholz (1962) zum größten Teil in der naturräumlichen Großeinheit "Odertal". In dieser Großeinheit ist der Bereich nördlich der Oder der Haupteinheit „Sandterrassen des unteren Odertals“ und der Bereich südlich der Oder der Haupteinheit „Oderbruch“ zuzuordnen. Ein Teil der Gemarkung Neuendorf liegt in der Großeinheit „Rückland der Mecklenburgischen Seenplatte“ und der Haupteinheit „Uckermärkisches Hügelland“.

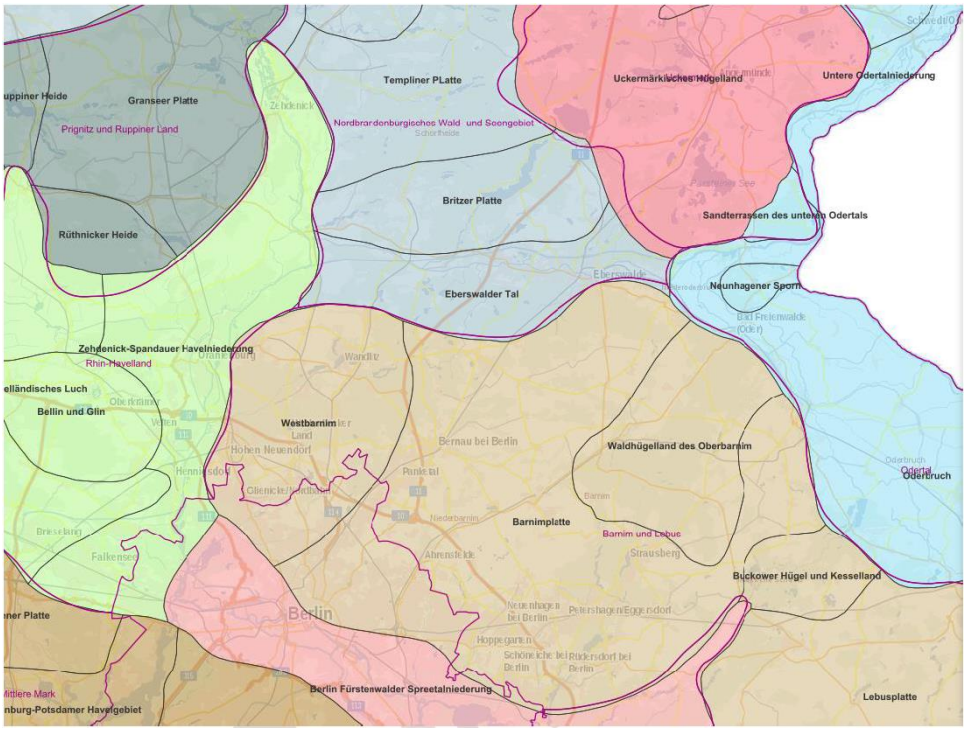

Abbildung 3: naturräumliche Eingliederung

Der Oderbruch ist vom morphologischen Typ her eine Talniederung mit Altwässern. Es liegen tonige Schlickböden bzw. tonige Sande vor. Das Relief ist eben, den natürlichen Gefällsverhältnissen des Oderbruchs folgende Alte Oder. Die Höhenlage liegt bei 15 m ü. NN.

Die Sandterrassen des Unteren Odertals sind Talsandterrassen. Das Relief liegt bei ca. 14-30 m ü. NN mit steilwandigen gegen die untere Odertalniederung abgesetzte, drei bis fünf km breite in mehreren Stufen ausgebildete Sandebenen.

Im Uckermärkischen Hügelland sind Grundmoränenhochflächen mit lehmigen bis sandig-lehmigen Böden anzutreffen. Das Relief stellt sich flachwellig, hügelig mit einer Höhe von ca. 50 m. ü. NN dar.

Verkehrseinbindung

Verkehrstechnisch ist Oderberg gut an das regionale Straßennetz angebunden. Von Süd nach Nord führt die Bundesstraße B 158 durch Oderberg. Die B158 verläuft von Berlin-Biesdorf über Ahrensfelde, Werneuchen durch den Barnim über Bad Freienwalde nach Angermünde.

Von Westen verläuft die Landesstraße L29 durch Oderberg, ehe sie in Ortsmitte in die B158 mündet. Die L29 verläuft von Schmachtenhagen, im Landkreis Oberhavel, über Wandlitz, Biesenthal, Heckelberg, Hohenfinow, Niederfinow, Liepe nach Oderberg. In Neuendorf zweigt die L282 von der B158 nach Osten in Richtung Lunow und Hohensaaten ab.

Eine Anbindung an das Eisenbahnnetz besteht nicht mehr. Oderberg lag mit dem Bahnhof Saaten-Neuendorf, dem Haltepunkt Oderberg und dem Bahnhof Oderberg-Bralitz an der Bahnstrecke Angermünde–Bad Freienwalde. Oderberg-Bralitz lag etwa zwei Kilometer südlich der Stadt. Die Bahnlinie, welche seit 1995 nicht

mehr betrieben wurde, ist 2009 abgebaut worden. Das Bahnhofsgebäude ist in Privatbesitz.
Der Oder-Havel-Kanal, im Stadtgebiet identisch mit der ausgebauten Alten Oder, durchfließt Oderberg von Westen nach Osten.

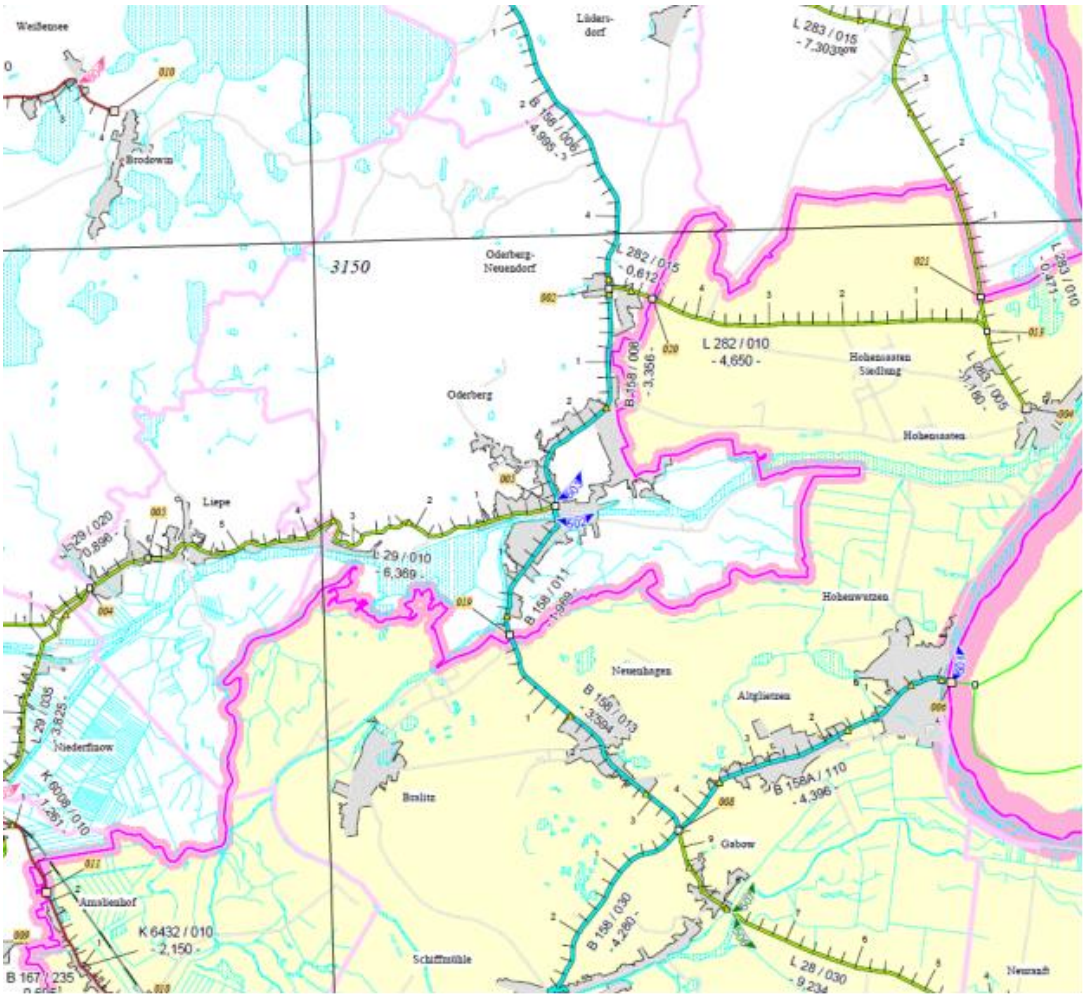

Abbildung 4: Verkehrsnetz um Oderberg

2.2 Historische Entwicklung der Stadt

Vorgeschichtliche Besiedlung

Eine Besiedlung der Gegend um Oderberg ist bereits in der Mittelsteinzeit belegt. Auch aus der Jungsteinzeit und der Bronzezeit gibt es zahlreiche Funde. Zeugnisse dieser Epoche sind ein Steinkreis auf dem Jüdischen Friedhof, sowie zahlreiche Funde auf dem Windmühlenfeld, der Hochfläche nordwestlich des Albrechtsberges. Im Museum der Stadt werden mehrere bronzene Tüllenbeile und vollständig erhaltene Gefäße der Gegend ausgestellt. Spuren aus der Eisenzeit, wie Keramik aus Siedlungen und Gräberfeldern weisen auf eine Besiedlung hin.
Aus der Mitte des 7. Jahrhunderts sind auf Fundplätzen Siedlungsaktivitäten slawischer Siedler nachgewiesen worden. Auf dem Albrechtsberg entstand möglicherweise bereits im 9. Jahrhundert eine befestigte Siedlung. Vom 10. bis zum 13. Jahrhundert existierte auf dem heutigen Albrechtsberg eine pommerschslawische Fürstenburg. Zahlreiche archäologische Funde

belegen deren Existenz. Gegenüber auf dem Festungswerder befand sich zur gleichen Zeit eine Niederungsburg, die vermutlich zur Überwachung des Oderstroms diente.
In der Nähe der späteren Siedlung Oderberg fand im Jahr 972 die Schlacht von Zehden zwischen Herzog Mieszko I. von Polen und dem von Kaiser Otto I. eingesetzten Markgrafen Hodo I. von der Mark Lausitz statt.

12. bis 16. Jahrhundert

Die Archäologie konnte eine älterslawische Burganlage auf dem „Albrechtsberg“ und einen jüngerslawischen Burgwall unter der späteren Festung „Bärenkasten“ feststellen; das slawische Dorf hieß Barsdyn. Der askanische Markgraf Albrecht II. von Brandenburg, so berichtet die Märkische Fürstenchronik ohne Jahresangabe, errichtete die erste deutsche Burg auf einer Anhöhe; die landesgeschichtliche Forschung geht von 1214 aus. Unterhalb der Burg entstanden am Ost- bzw. Südhang des Berges die ersten deutschen Ansiedlungen. Die erste urkundliche Erwähnung von Oderberg erfolgte im Jahr 1231, als Vogtei. Civitas (Stadt) wird Oderberg erstmals 1259 genannt. 1231 wurde in der slawischen Siedlung Barsdin eine Stiftung des Prämonstratenserordens ins Leben gerufen. Die Abtei erhielt den Namen Civitas Dei – Gottesstadt. Mutterkloster dieser Neugründung war das Prämonstratenserkloster zu Brandenburg an der Havel; sie war die letzte Gründung dieses Ordens in der Mark Brandenburg. Im Schutze der Burg und am Übergang über die Oder in die Neumark gelegen, entwickelte sich die Stadt sehr rasch. Die Stadt profitierte einerseits von der Via Imperii (Reichsstraße), die hier bis zur Umlegung 1316 durch Markgraf Waldemar verlief, andererseits von dem Oderstrom und dem Oderübergang. Oderberg erlebte im Mittelalter eine Blütezeit.
1308 wurde ein Kietz bei Oderberg erwähnt. Dabei handelt es sich um die Reste des Dorfes Barsdyn, das in der Urkunde von 1231 erwähnt wird. Am 5. April 1317 bestätigte Markgraf Waldemar der Stadt Oderberg seine Privilegien auf den Oderberger Hafen.
In der Schlacht von Oderberg im Jahre 1349 erlitt Ludwig der Römer eine Niederlage. Dabei wurde die Burg auf dem Albrechtsberg wahrscheinlich vollständig zerstört, da 1353 bis 1355 die Herren von Wedel und von Uchtenhagen aus dem Abbruchmaterial auf dem Festungswerder eine neue Burg (Festung Oderberg, den sogenannten Bärenkasten) erbauen ließen. Das bis 1372 in Oderberg ansässige Marienhospital übersiedelte auf Grund drohender Kriegswirren nach Chorin. Am 13. Dezember 1415 bestätigte Markgraf Friedrich I. von Brandenburg der Stadt die Niederlassungsgerechtigkeit, das bedeutete, dass alle Händler ihre Waren zum Verkauf anbieten mussten, bevor sie weiterreisen durften. Im Jahr 1430 kam Oderberg in den Besitz derer von Pfuel. Aus dem Jahr 1442 ist ein samstäglicher Wochenmarkt überliefert, 1532 fanden zwei und 1621 sogar vier Markttage in der Woche statt. 1543 sowie 1577 wurde eine Schule in der Stadt erwähnt.

17. bis 18. Jahrhundert

Bis 1630 war der Dreißigjährige Krieg in der Gegend kaum spürbar, Oderberg wurde aber durch seine strategische Lage besetzt und die Festung „Bärenkasten“ von schwedischen Truppen belagert. Am 16. Juni 1631 zog Gustav Adolf aus Oderberg ab. Bei der erneuten Belagerung 1637 wurde fast die gesamte Stadt in Schutt und Asche gelegt. 1670 brannte die neu errichtete Stadt teilweise und im Jahre 1672, ausgelöst durch einen Backofenbrand, völlig ab. Das sogenannte Marowski-Haus ist das älteste Haus von Oderberg. Es wurde nach den verheerenden Stadtbränden vom Wassermüller Christian Otte im Jahre 1680 im Oberkietz erbaut. Es ist das älteste bekannte kleinstädtische Handwerkerhaus der Stadt Oderberg und das älteste Bürgerhaus der Kreise Barnim und Märkisch Oderland. 1727 betrieb der Seilermeister Matthias Tennert eine Seilerei in der Angermünder Straße. Für das Jahr 1733 sind in Oderberg 20 Braustellen nachgewiesen, die vorrangig Bier brauten. 1736 wurde die etwa 100 Mann starke Besatzung der Festung abgezogen und die Geschütze nach Stettin gebracht. In dem strengen Winter 1740 erfroren fast alle Weinstöcke auf den Weinbergen der Stadt. Die Weinherstellung wurde daraufhin per Erlass eingestellt. 1789 wird berichtet, dass die zahlreichen Oderberger Töpfer im Grunewald bei Oderberg ihren Ton abbauen.
1753 verlor die Stadt Oderberg auch noch ihre Lage an der Fernhandelswasserstraße. Die Zollstelle wurde nach Hohensaaten verlegt. Die Besatzung verließ die Festung auf der Oderinsel

19. bis 21. Jahrhundert

In der ersten Hälfte des 19. Jahrhunderts wurden wichtige öffentliche Gebäude wie das Schulhaus, das Fährhaus, das neue Rathaus sowie die neugotische Kirche errichtet.
1848 wurde die Chaussee Eberswalde-Oderberg fertig gestellt. Seit Mitte des 19. Jahrhunderts wuchs die Stadt in nördliche, östliche und südliche Richtung. Die historische Stadt wurde zur Altstadt und jenseits der alten Oder entwickelte sich die Neustadt. Der Straßenzug Hermann-Seidel-Straße - Freienwalder Straße nahm Gestalt an. Am Ende der Hermann-Seidel-Straße sollte 1923 ein Bahnhof entstehen.
Mitte des 19. Jahrhunderts siedelte sich eine Vielzahl von Sägewerken um Oderberg an, hervorgerufen durch den Aufschwung der Holzindustrie. Oderberg wurde zu einem Zentrum der Holzverarbeitungs- und Konservierungsindustrie. Bereits zu Beginn des 20. Jahrhunderts schrumpfte die Holzindustrie auf Grund der Umstellung der Bauweise in Deutschland und dem Ersatz von Holz durch andere Baustoffe. Die Stadtregierung setzte zu dem Zeitpunkt auf die landschaftlich reizvolle Lage und die Vision, das bisher industriell geprägte Oderberg zu einer Fremdenverkehrsstadt zu entwickeln. An dieser Perspektive hielt die Stadt auch in den Folgejahren fest.
Erst 1937 wurde eine verbindliche Planung für das Stadtgebiet von Oderberg in Form eines Baugebietsplanes aufgestellt. Dieser Plan orientierte sich am baulich-räumlichen Bestand und bemühte sich um die Weiterentwicklung der ortstypischen Merkmale. Der beauftragte Architekt Heinrich Zeller betonte die Zweiteilung der Siedlungsstruktur: die alte Stadt auf der Ostseite und

die Kolonie am Teufelsberg mit dem Sägewerk auf der Westseite. Die Bauweise in der Altstadt wurde als „zweigeschossig geschlossen“ und die Bebauung im Südosten und Norden als „zweigeschossig offen“ ausgewiesen. Die sonstigen bebaubaren Flächen wurden als „eingeschossig bebaubar“ ausgewiesen.
Die Angermünder Straße begünstigte während des Zweiten Weltkrieges die Stadterweiterung nach Norden. Im Zusammenhang mit dem Oderberger Sprengstoffwerk wurde eine geschlossene Werksiedlung, das „Steinlager“, in zwei Teilen angelegt. Das Steinlager liegt westlich der heutigen Schwedter Straße und östlich der „Siedlung“.
Durch die Sprengung der Stadt- und der Eisenbahnbrücke durch die SS 1945 wurde die Entwicklung der Stadt erneut gehemmt. Die Eisenbahnbrücke wurde 1951 neu errichtet und die Stadtbrücke sieben Jahre später.
In den 60er-Jahren des 20. Jahrhunderts entstanden im Nordosten der Stadt die ersten umfangreichen Geschosswohnungsbauten in Plattenbauweise (Fontaneplatz, Platz der Einheit).
Durch den Bau der neuen Straße nach Schwedt (1970-1974) wurde der Kietz erneut von der übrigen Winkelstadt getrennt. Dem Bau dieser Straße fielen mehr als 40 Häuser zum Opfer.
Nach der Wende wurden im Nordosten der Stadt ein Einkaufszentrum und Geschosswohnungsbauten errichtet. Das Einkaufszentrum führte zu einer deutlichen Schwächung der Innenstadt.

Verwaltungsgeschichte

Oderberg gehörte seit 1817 zum Kreis Angermünde in der Provinz Brandenburg und ab 1952 zum Kreis Eberswalde im DDR-Bezirk Frankfurt (Oder). Seit 1993 liegt die Stadt im brandenburgischen Landkreis Barnim. Oderberg war von 1992 bis 2008 Sitz des zum 31. Dezember 2008 aufgelösten Amtes Oderberg.

2.3 Siedlungsstruktur

Das Stadtgebiet von Oderberg zeichnet sich durch eine heterogene Siedlungsstruktur aus. Die historische Innenstadt erstreckt sich beidseitig entlang der alten Oder und bildet die Kernstadt. Bei den im Norden der Stadt halbkreisförmig um den Oderberg entstandenen Siedlungen handelt es sich nordwestlich der Schwedter Straße um das Steinlager. Auf der gegenüberliegenden nordöstlichen Seite der Schwedter Straße befinden sich am Fontaneplatz und dem Platz der Einheit Plattenbausiedlungen der 60er-Jahre.

2.4 Natur und Landschaft

Der Planungsraum liegt im landschaftlich reizvollen Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin am östlichen Rand des Eberswalder Urstromtales und am nördlichen Rand des Oderbruchs und wird von der märkischen Eiszeitstraße durchzogen. Die steilen Hänge des Oderbruchs sind charakteristisch für die bemerkenswerte Lage der Stadt Oderberg. Das Gebiet des heutigen Biosphärenreservates Schorfheide-Chorin wurde maßgeblich durch skandinavische Eismassen während des Eiszeitalters geformt und aus entsprechenden Sedimenten aufgebaut. Die Oder fließt in fünf Kilometer Entfernung vorbei an der Stadt und bildet die Grenze zu Polen. Durch die Stadt fließt die Alte Oder.

Wenige Kilometer nördlich von Oderberg beginnt der Nationalpark Unteres Odertal. Die Natur und Landschaft werden geprägt von Wäldern, Bergen und Seen. Die geologischen Verhältnisse sind erwähnenswert. Die Eiszeit formte relativ hohe Berge (über 100 m) in der ansonsten relativ flachen Landschaft. Schroffe Abhänge grenzen in der Altstadt an die Alte Oder und den Oderberger See. Vor der Trockenlegung des Oderbruchs führte der Lauf der Oder direkt durch Oderberg und sicherte der Stadt eine besondere Bedeutung. Zu Beginn des 20. Jahrhunderts war der Oderberger See größter Holzlagerplatz Norddeutschlands. Oderberg wurde Luftkurort.

3 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

3.1 Landesplanung

Jeder FNP ist an die Ziele der Raumordnung und Landesplanung anzupassen (§ 1, Abs. 4 BauGB). Da der Bund im Raumordnungsgesetz (ROG) und in den Raumordnungsberichten nur sehr allgemeine Vorgaben entwickelt, liegt das Schwergewicht hier auf der Landesplanung.

Unabhängig von einer möglichen späteren Fusion haben die beiden Bundesländer Berlin und Brandenburg 2001 vereinbart, eine gemeinsame Landesplanung zu betreiben. Die Aufgaben und die Organisation der gemeinsamen Landesplanung werden durch den Landesplanungsvertrag geregelt; dieser beschreibt deren Grundlagen und das Verfahren.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung ist zugleich Teil der Berliner Senatsverwaltung und des Brandenburger Ministeriums für Infrastruktur und Landwirtschaft (MIL) mit Sitz in Potsdam. Ihre Aufgabe besteht aus der übergeordneten, überörtlichen und zusammenfassenden Planung für die räumliche Entwicklung. Sie erarbeitet gemeinsame Raumordnungspläne und sichert die Vereinbarkeit der Regionalpläne mit den übergeordneten Zielen und Grundsätzen und sorgt für die Anpassung der kommunalen Bauleitplanungen.

Die wichtigsten heute geltenden Grundlagen und Vorgaben sind:

- der Landesplanungsvertrag (Vertrag über die gemeinsame Landesplanung zwischen den Ländern Berlin und Brandenburg in der Fassung der Bekanntmachung vom 13. Februar 2012),
- das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm 2007 der Länder Berlin und Brandenburg (LEPro 2007) vom 10. Oktober 2007,
- Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29. April 2019

Das gemeinsame Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Das LEPro 2007 will das geltende gemeinsame Landesentwicklungsprogramm den geänderten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen anpassen, indem es das bis dahin informelle Leitbild für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg in Form von Grundsätzen und Zielen auf Raumordnungsebene umsetzt. Das neue gemeinsame Leitbild löst das Leitbild der „Dezentralen Konzentration“ ab und konzentriert sich stärker als bisher auf den engeren Verflechtungsraum. Es verankert nach eigenen Worten die polyzentrale und nachhaltige Entwicklung des Gesamtraums mit der Bundeshauptstadt Berlin in der Mitte und will die Teilräume stärken („Stärken stärken“). Künftig soll Wachstum in räumlichen und sektoralen Schwerpunkten gefördert werden, statt Förderung (wie bisher) als Ausgleichsinstrument einzusetzen.
Das LEPro 2007 besteht aus Grundsätzen der Raumordnung zu den Themen Hauptstadtregion, wirtschaftliche Entwicklung, zentrale Orte, Kulturlandschaft, Siedlungsentwicklung,

Freiraumentwicklung, Verkehrsentwicklung sowie interkommunale und regionale Kooperation, die im Landesentwicklungsplan weiter konkretisiert werden.

Das LEPro enthält zusätzlich zur Begründung der Raumordnungsgrundsätze einen Umweltbericht.

Der Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

Der Landesentwicklungsplan LEP HR konkretisiert die o.g. Raumordnungsgrundsätze in Zielen und planerischen Grundsätzen mit Begründung und einer Festlegungskarte. Die textlichen Festlegungen sind in folgende Abschnitte unterteilt:

(1) Hauptstadtregion,
(2) Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel,
(3) Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte,
(4) Kulturlandschaften und ländliche Räume,
(5) Siedlungsentwicklung,
(6) Freiraumentwicklung
(7) Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung
(8) Klima, Hochwasser und Energie
(9) Interkommunale und regionale Kooperation

Mit dem LEP HR wird der Landesentwicklungsplan Berlin-Brandenburg (LEP B-B) abgelöst.
Im Folgenden wird vor allem auf die Festlegungen eingegangen, die für die Entwicklung der Stadt Oderberg von Bedeutung sind.
Diese landesplanerischen Festlegungen werden mit „Z“ für Ziel der Raumordnung und mit „G“ für Grundsatz der Raumordnung bezeichnet.

Hauptstadtregion

Im Z 1.1 LEP HR wurde festgelegt, dass die Stadt Oderberg zum weiteren Metropolenraum gehört.

Wirtschaftliche Entwicklung, Gewerbe und großflächiger Einzelhandel

Nach Z 2.6 sind großflächige Einzelhandelseinrichtungen im Sinne von § 11 Abs. 3 der BauNVO sind nur in Zentralen Orten zulässig.

In den Grundfunktionale Schwerpunkten ist die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen über die in Z 2.12 LEP HR getroffenen Festlegungen (in nicht-zentralen Orten max. 1.500 m² Verkaufsfläche, mind. 75 % nahversorgungsrelevante Sortimente) hinaus in einem Umfang von 1.000 m² zusätzlicher vorhabenbezogener Verkaufsfläche möglich, wobei für diese keine Sortimentsbeschränkung zu beachten ist.

Zentrale Orte, Grundversorgung und Grundfunktionale Schwerpunkte

Der G 3.2 gibt vor, dass die Funktionen der Grundversorgung in

allen Gemeinden abgesichert werden sollen.

Die Grundfunktionalen Schwerpunkte werden gem. Z 3.3 im Land Brandenburg außerhalb Zentraler Orte in den Regionalplänen festgelegt. Die Grundfunktionalen Schwerpunkte (GSP) sind im Regionalplan als Ziel der Raumordnung festzulegen. Als Grundfunktionale Schwerpunkte sind die funktionsstarken Ortsteile von geeigneten Gemeinden festzulegen. Im Sachlichen Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020) wurde die Stadt Oderberg als GSP festgelegt.

Kulturlandschaften und ländliche Räume

G 4.1 besagt, dass Kulturlandschaften auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden sollen. Insbesondere die historisch bedeutsamen Kulturlandschaften und die grenzübergreifenden Kulturlandschaften.

Zur Weiterentwicklung der Kulturlandschaften sollen gem. G 4.2 die lokalen und regionalen Akteurinnen und Akteure durch Vernetzung kulturlandschaftsrelevanter Steuerungsansätze und unter Einbeziehung bürgerschaftlichen Engagements Leitbilder, Strategien sowie Entwicklungs- und Handlungskonzepte erarbeiten und zu deren Umsetzung beitragen.

Die ländlichen Räume sollen nach G 4.3 so gesichert und weiterentwickelt werden, dass sie einen attraktiven und eigenständigen Lebens- und Wirtschaftsraum bilden, ihre typische Siedlungsstruktur und das in regionaler kulturlandschaftlicher Differenzierung ausgeprägte kulturelle Erbe bewahren und ihre landschaftliche Vielfalt erhalten.

Siedlungsentwicklung

G 5.1 besagt, dass die Siedlungsentwicklung unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden soll.

Nach Z 5.2 sind neue Siedlungsflächen an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen. Ausnahmen sind für Gewerbe- und Industrieflächen zulässig.

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren hochbaulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist zulässig, wenn sie an die vorhandenen Siedlungsgebiete angeschlossen sind. Dies besagt das Z 5.3.

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist gem. Z 5.4 zu vermeiden.

Im Z 5.5 wird die Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf festgelegt. Die Eigenentwicklungsoption (EEO) beträgt 1 Hektar/ 1. 000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich.

Die GSP sind nach Z 5.7 weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung. Hier ist eine zusätzliche EEO von 2 Hektar/ 1.000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Freiraumentwicklung

Der bestehende Freiraum soll gem. G 6.1 in seiner Multifunktionalität erhalten und entwickelt werden. Bei Planungen und Maßnahmen, die Freiraum in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, ist den Belangen des Freiraumschutzes besonderes Gewicht beizumessen.
Der landwirtschaftlichen Bodennutzung ist bei der Abwägung mit konkurrierenden Nutzungsansprüchen besonderes Gewicht beizumessen.
Im Z 6.2 wird festgelegt, dass der Freiraumverbund räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern ist. Ausgeschlossen sind raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
Ausnahmen sind für überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur und für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschl. der dafür erforderlichen Gemeinbedarfsflächen, Ver- und Entsorgungsanlagen und Verkehrsflächen, unter der Voraussetzung zulässig, dass raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
die Inanspruchnahme minimiert wird.

Verkehrs- und Infrastrukturentwicklung

Der G 7.4 besagt, dass Leitungs- und Verkehrstrassen räumlich gebündelt werden sollen, soweit sicherheitsrelevante Belange nicht entgegenstehen sowie das bei Vorhaben der technischen Infrastruktur im Außenbereich vorgeprägte raumverträgliche Standorte mit- oder nachgenutzt werden sollen.

Klima, Hochwasser und Energie

G 8.1 schreibt fest, dass um den Ausstoß klimawirksamer Treibhausgase zu vermeiden und zu vermindern eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt sowie eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden soll.
Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffsenken zur CO2 -Speicherung erhalten und entwickelt werden.
Die Energieübertragungs- und -verteilnetze insbesondere für Strom und Gas, sollen raumverträglich ausgebaut werden.
Bei Planungen und Maßnahmen sollen die zu erwartenden Klimaveränderungen und deren Auswirkungen und Wechselwirkungen berücksichtigt werden. Hierzu soll durch einen vorbeugenden Hochwasserschutz in Flussgebieten, durch den Schutz vor Hitzefolgen in bioklimatisch belasteten Verdichtungsräumen und Innenstädten, durch Maßnahmen zu Wasserrückhalt und -versickerung sowie zur Verbesserung des Landschaftswasserhaushaltes Vorsorge getroffen werden. Dies besagt das Z 8.3.
G 8.4 legt fest, dass in den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100

Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen sind.
Die Gebiete für den vorbeugenden Hochwasserschutz sind, gem. Z 8.5, im Land Brandenburg in den Regionalplänen festzulegen.

3.2 Regionalplanung

Aufgaben und Inhalte des Regionalplanes

An den Raum und seine Ressourcen werden vielfältige Nutzungsansprüche gestellt, dazu zählen unter anderem land- und forstwirtschaftliche Nutzung, die Errichtung von Infrastruktur, der Bau von Siedlungen, die Einrichtung von Flächen für Gewerbe und Industrie und vieles mehr. Ziel ist es durch Steuerung der Raumnutzung, mögliche Konflikte zwischen den einzelnen raumbezogenen Nutzungsinteressen zu vermeiden, indem die überörtlichen und überfachlichen Belange unter Berücksichtigung wirtschaftlicher, sozialer und ökologischer Erfordernisse abgewogen werden.

Die Regionalplanung stellt die überörtliche, überfachliche und zusammenfassende Landesplanung im Gebiet einer Region dar, dabei geben die Regionalpläne den Rahmen sowie die Grundsätze und Ziele der Raumordnung vor. Sie sind aus dem gemeinsamen Landesentwicklungsprogramm und dem gemeinsamen Landesentwicklungsplan (LEP HR) zu entwickeln und vertiefen die Grundsätze und Ziele der Raumordnung. Sie konkretisieren diese für die jeweiligen Regionen zur Sicherung und Entwicklung der natürlichen und wirtschaftlichen Lebensgrundlagen.

Die Regionalpläne bestehen aus textlichen und zeichnerischen Darstellungen, der Maßstab beträgt dabei 1:100.000. Regionalpläne können auch in sachlichen und räumlichen Teilplänen aufgestellt werden. So gibt es derzeit für die Planungsregion Uckermark-Barnim keinen integrierten Gesamtregionalplan, stattdessen existiert ein als Satzung in Kraft getretener sachlicher Teilplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (2020). Der Sachliche Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ 2004 wurde durch den Sachlichen Teilplan „Windnutzung, Rohstoffsicherung und -gewinnung“ 2016 verdrängt. Dieser wurde im Mai 2021 für unwirksam erklärt.
Im Teilregionalplan „Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ wurden gem. Z 3.3 LEP HR die GSP festgelegt.

Die Stadt Oderberg ist im Teilregionalplan als GSP festgelegt. Somit stehen der Stadt Oderberg neben der EEO von 1 ha/1.000 EW eine zusätzliche EEO von 2 ha/1.000 EW (jeweils Stand 31.12.2018) zur Verfügung.

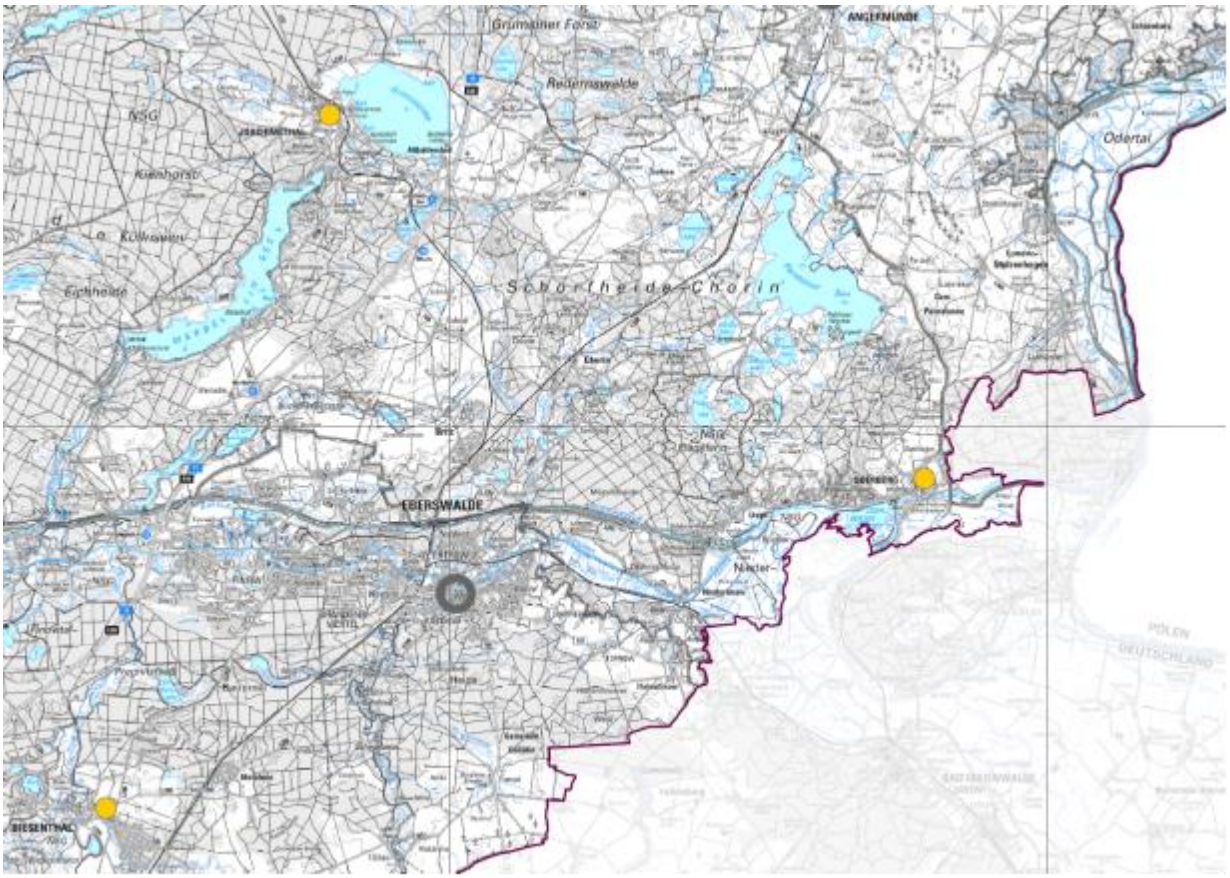

Abbildung 5: Festlegungskarte Sachlicher Teilregionalplan

4 Bevölkerungsentwicklung

Jahr	EW	Jahr	EW	Jahr	EW	Jahr	EW
1875	3929	1946	3768	1990	3078	2016	2185
1890	4233	1950	4200	1995	2884	2017	2171
1910	3707	1964	4101	2000	2738	2018	2166
1925	3178	1971	3977	2005	2491	2019	2170
1933	3237	1981	3323	2010	2160	2020	2134
1939	3559	1985	3147	2015	2199		

Stand: jeweils 31.12.

Die Stadt Oderberg weist gemäß dem Amt für Statistik Berlin-Brandenburg zum Stand vom 31.12.2020 eine Einwohnerzahl von 2.134 auf. Innerhalb des Amts ist die Stadt, nach Chorin, die bevölkerungsmäßig zweitstärkste Kommune.
In den letzten Jahren ist für die Stadt Oderberg ein geringer Bevölkerungsrückgang um insgesamt 3,5% mit leichten Schwankungen erkennbar, welcher aber höher ausfällt als der mittlere Bevölkerungsrückgang im Amt Britz-Chorin-Oderberg (1,8%). Damit steht der Bevölkerungsrückgang sowohl im Amt als auch im Stadtgebiet im Gegensatz zum generellen Bevölkerungswachstum des Landkreises Barnim und des Landes Brandenburg, welches vornehmlich auf die Suburbanisierung von Berlin zurückzuführen ist.

Gemäß der Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 des Landesamts für Bauen und Verkehr (Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg) wird perspektivisch im Amt Britz-Chorin-Oderberg vorerst von einer weiterhin stabilen Entwicklung bis 2025 ausgegangen, bis 2030 wird jedoch ein leichter Rückgang auf 9.725 Personen prognostiziert. Für die Stadt Oderberg wird seitens des Landesamts keine eigenständige Bevölkerungsvorausschätzung ausgewiesen. Als kurzfristige Prognose kann in Anbetracht der mit dem Amt Britz-Chorin-Oderberg vergleichbaren Einwohnerentwicklung in den letzten Jahren jedoch mit einer zum Amt äquivalenten Prognose ausgegangen werden, sodass bis zum Jahr 2025 eine stabile Bevölkerungsentwicklung auf 2.118 Personen in Oberberg zu erwarten ist.

5 Ziele der Stadtentwicklung

Landschaftliche Bedingungen, Verkehrsanbindungen und örtliche Traditionen bieten sehr gute Voraussetzungen dafür, dass sich Oderberg zu einem überregionalen Erholungszentrum mit hoher Qualität, Unverwechselbarkeit und differenzierten touristischen Angeboten entwickeln kann.

Die Stadt Oderberg stellt ein wichtiges Kerngebiet des Amtsbereiches Amt Britz-Chorin-Oderberg dar. Die räumliche Nähe, die gemeinsamen Verkehrsanbindungen und die touristischen Möglichkeiten, verbunden mit zahlreichen Sehenswürdigkeiten, bieten gute Voraussetzungen für die Entwicklung eines funktionellen Verbundes der Orte Britz, Chorin und Oderberg. Die benachbarte Gemeinde Britz ist ein traditioneller Gewerbestandort und verfügt über direkte Autobahn-, Gleis- und Landesstraßenanschlüsse.

Die städtebauliche Entwicklung soll sich auf das historisch gewachsene Stadtgebiet konzentrieren. Die Erhaltung und Entwicklung des Stadtzentrums mit seiner unverwechselbaren ortstypischen städtebaulich-architektonischen Charakteristik und die außergewöhnlich schöne Lage der Stadt an der Alten Oder und am Oderberger See sind dabei besonders zu berücksichtigen. Oderberg weicht in seiner städtebaulichen Struktur von denen anderer Städte wesentlich ab. Die Stadt entwickelte sich nicht um einen Markt, eine Kirche und ein Rathaus. Die Struktur der Stadt Oderberg wurde bestimmt durch die Lage der Alten Oder und der Straßen, welche die Stadt direkt erschließen bzw. mit dem Umland verbinden. Entlang dieser Straßen erfolgte die Bebauung mit Bezug auf eine zentrale Lage der Kirche, des Rathauses und des Marktplatzes. Eine Bebauung in die Tiefe erfolgte in ausgewählten Gebieten, wo es die topografischen Gegebenheiten zuließen.

Unter Beachtung dieser historischen Strukturen und der Wirtschaftlichkeit wurden in einem Planungsprozess die Bauflächen festgesetzt, welche einer regionaltypischen Entwicklung entsprechen. Neben der Sicherung vorhandener Bauflächen erfolgte eine angemessene Ausweisung von **Erweiterungsflächen für Wohnen und Gewerbe** unter dem Gesichtspunkt der **Begrenzung** der Siedlungsentwicklung in die Landschaft. Die touristische Belebung des Hafens im Rahmen der artspezifischen Potenziale und der naturverträglichen Bedingungen stellen eine wesentliche Zielstellung der Regionalentwicklung dar. Hier sollen industrielle Neuansiedlungen aufgrund der exponierten Lage an der Alten Oder vermieden werden, um eine touristische Nutzung zu ermöglichen. Die gewerbliche Nutzung ist jedoch zulässig.

Die Vielgestaltigkeit der Topographie, der landschaftlichen Reize und die touristische Attraktivität des Gebietes um und in der Stadt Oderberg haben in den letzten Jahrzehnten zum Ausbau und zur Verfestigung baulicher Stuktruren geführt. Im Interesse einer notwendigen und zweckmäßigen Gestaltung und Struktur der Stadt ist auf diese Entwicklung unbedingt Einfluss zu nehmen. Der Entstehung neuer Splittersiedlungen ist mit der vorrangigen Ausrichtung der baulichen Entwicklung der vorhandenen Stadtstruktur entgegenzuwirken. Im Flächennutzungsplan sind Flächen für

diese Entwicklung vorgesehen und ausgewiesen.

Die im Geltungsbereich befindlichen Anlagen der Wochenenderholung sind gestalterisch und infrastrukturell aufzubessern, jedoch nicht flächig zu erweitern.

6 Inhalt des Flächennutzungsplans

6.1 Wohnbauflächen

Im Flächennutzungsplan sind die **Wohnbauflächen** als „allgemeine Art der Nutzung“ festgesetzt. Auf eine Differenzierung nach der „besonderen Art der Nutzung- Baugebiete“ wurde verzichtet, dies soll innerhalb verbindlicher Bauplanungen festgesetzt werden, da bestimmte Standortfaktoren in der jetzigen Phase nicht vollständig bekannt sind.

Diese Bauflächen bleiben hauptsächlich dem Wohnen vorbehalten. Sie lassen jedoch auch der Versorgung und Betreuung dienende private und öffentliche Einrichtungen im Nahbereich sowie in Ausnahmen sonstige nicht störende Gewerbebetriebe zu.

Im Interesse des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden, der Verringerung infrastruktureller Aufwendungen, einer stärkeren Vernetzung der Lebensbereiche und Gewinn an öffentlichem Leben soll der weiteren Verdichtung und städtebaulichen Aufwertung des Stadtkernes Vorrang gegeben und seine Stärkung erwirkt werden. Durch funktionelle Anreicherung und qualitätsvolle Gestaltung der historisch gewachsenen Bausubstanz und der einzufügenden Gebäude – unter Einbeziehung von Freiflächen – ist zugleich die Attraktivität der Stadt als überregionales Erholungszentrum zu erhöhen.

Gemäß dem Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg ist „die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen (Wohnsiedlungsflächen), möglich in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption“. Die zusätzliche Entwicklungsoption wird mit 1 Hektar pro 1 000 Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt. Die der Stadt Oderberg zur Verfügung stehende EEO von ca. 2,17 ha bezieht sich auf die voraussichtliche Laufzeit des LEP HR von 10 Jahren, d. h. voraussichtlich bis zum Jahr 2029. Da die Stadt Oderberg im Teilregionalplan als Grundfunktionaler Schwerpunkt festgelegt wurde, stehen weitere 2 ha/1.000 EW (Stand 31.12.2018) EEO zur Verfügung. Somit verfügt die Stadt Oderberg über eine EEO von 6,5 ha. Die EEO kann außerhalb der Innenentwicklung in Anspruch genommen werden.
Folgende neuen Wohnbauflächen sind im Flächennutzungsplan ausgewiesen worden:

Bezeichnung	**Fläche (ha)**
Abrundung Neuendorf	2,7
Abrundung Steinlager	12,6
Abrundung südliche Vorstadt	3,3
	18,6

Demnach beträgt der im FNP ausgewiesene Wohnbauflächenzuwachs 18,6 ha.

Davon ist der Bereich Steinlager, südlich der B158 (ca. 4,6 ha), im Rahmen der EEO zu entwickeln. Alle anderen neuen Wohnbauflächen werden als Innenentwicklung betrachtet.

Unter Beachtung der städtebaulichen Entwicklung von Oderberg wurden Wohnbauflächen, welche im Außenbereich liegen als „Bebaute Bereiche im Außenbereich“ dargestellt. Hiervon sind im Sinne einer Wohnbaufläche mehrere Splittersiedlungen mit einer Gesamtfläche von ca. 6,8 ha betroffen.

Durch die Darstellung der Siedlungen im Flächennutzungsplan bekennt sich die Stadt zu den historisch gewachsenen Standorten in der Gemarkung Oderberg. Ziel ist es, diese Standorte im Sinne einer Bestandssicherung zu erhalten und die Voraussetzungen für Instandhaltungs- bzw. Modernisierungsmaßnahmen zu schaffen. Die Flächen sind nicht für eine Erweiterung vorgesehen. Baumaßnahmen sind aber innerhalb der dargestellten Flächen in Anpassung an die vorhandene Bebauung zulässig.

6.2 Gemischte Bauflächen

Im Flächennutzungsplan wurden Flächen nach ihrer besonderen Art der baulichen Nutzung- gemischte Baufläche festgesetzt.

Diese Baugebiete **dienen sowohl dem Wohnen als auch** jenen **Gewerbebetrieben**, die nicht wesentlich stören. Das schließt neben Geschäfts- und Bürogebäuden sowie Anlagen für Verwaltungen und Einrichtungen des Handels auch Vergnügungsstätten oder Tankstellen mit ein.

Mit der Ausweisung gemischter Bauflächen wird die Mischung verschiedener Funktionen und baulicher Nutzungen, wie Wohnen, Arbeiten, Versorgen und auch Erholen angestrebt bzw. bewahrt. Die Wohnnutzung kann dabei einen Anteil bis zu 50 % erreichen.

Die Innenstadt nördlich der Alten Oder wurde als gemischte Baufläche ausgewiesen. Dies entspricht der derzeitigen Nutzung.

Neue Gebiete werden am südlichen Ortseingang, östlich der B158 mit ca. 3,3 ha ausgewiesen.

6.3 Gewerbliche Bauflächen

Die gewerblichen Bauflächen bleiben im Wesentlichen Gewerbe- bzw. Industriebetrieben vorbehalten. Da sich im Plangebiet keine Industriebetriebe befinden und ihre Ansiedlung auch nicht vorgesehen ist, erfolgt keine Darstellung nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung als gewerbliche Baufläche, die eine Industrieansiedlung mit störenden Einflüssen einschließen würde. Die Darstellung beschränkt sich auf die besondere Art ihrer baulichen Nutzung als Gewerbegebiete.

In ihnen sind alle Arten von Gewerbebetrieben zulässig, soweit sie für die Umgebung keine erheblichen Nachteile oder Belästigungen zur Folge haben können.

Allgemein zulässig sind außerdem Geschäfts- und Verwaltungsgebäude, Lagerhäuser aber auch Läden bis 700 m² Verkaufsfläche, Anlagen, die sportlichen Zwecken dienen, ausnahmsweise u. a. auch Vergnügungsstätten sowie privilegierte Betriebswohnungen.

Die räumliche Nähe, die günstigen Verkehrsverbindungen sowie die Möglichkeit, verfügbare Bauflächen städtebaulich neu zu ordnen und ihre Nutzungsintensität zu erhöhen, gestatteten es, ein modernes Arbeitsstättengebiet herauszubilden und gemeinsam mit weiteren Gemeinden zu nutzen.

Folgende Gewerbestandorte wurden im Vorentwurf ausgewiesen:

- In Neuendorf: Nutzung als landwirtschaftliche Lager- und Logistikfläche
- Die Fläche der ehemaligen Werft, hier soll sich perspektivisch wieder Gewerbe, auch kleinteilig, ansiedeln
- Sowie in der südlichen Vorstadt das Areal der ehemaligen Rinderställe

Damit befinden sich Mischgebiete und gewerbliche Bauflächen zumeist in Randsituationen der Stadt, womit Nutzungskonflikte reduziert und ein hohes Transportaufkommen im Stadtkern eingeschränkt sind. Mischgebiete haben gegenüber Wohngebieten nach dem Prinzip abgestufter Nutzungs- bzw. Emissionsbeschränkungen zugleich eine Pufferfunktion, wie dies planerisch angewandt wurde.

6.4 Sonderbauflächen

Diese Bauflächen sehen Nutzungen vor, die sich nach ihren Zwecken und ihrer Bebauung von den anderen Baugebieten wesentlich unterscheiden. Sie können ein breites Spektrum inhaltlicher, funktioneller und baulich-gestalterischer Prägung umfassen.

Die Sonderbauflächen wurden im FNP nach der „besonderen Art ihrer Nutzung“ in

- **Sondergebiete, die der Erholung** gem. §10 BauNVO dienen und
- **Sonstige Sondergebiete** gem. §11BauNVO unterschieden.

Typisch für die Stadt Oderberg – resultierend aus der naturräumlichen Lage und der Standortgunst – sind Sondergebiete, die der Erholung dienen. Diese wurden als **SO Wo** (Wochenendhaus) ausgewiesen. Alle als SO Wo ausgewiesenen Areale dienen der Sicherung der Standorte. Im Bereich der ehemaligen Augustamühle befindet sich derzeit ein Bebauungsplan in Aufstellung. Hier soll zukünftig eine Ferienhaussiedlung mit angrenzendem Campingplatz entstehen. Dieser Bereich wurde als **SO Fh** (Ferienhausgebiet) ausgewiesen.

Mit der Festsetzung von Sonstigen Sondergebieten wird das Ziel verfolgt, Einrichtungen, die aus der besonderen topografischen Gegebenheit Joachimsthals- Lage an zwei Seen inmitten waldreicher Gebiete- und der damit verbundenen touristischen

Erschließung notwendig sind, zu ermöglichen und festzuschreiben.

Folgende Sonstige Sondergebiete wurden ausgewiesen:

- **SO-Tou (Tourismus)-** Als Sondergebiete für Tourismus wurden verschiedene Flächen ausgewiesen. Die Marina an der ehemaligen Werft wurde als SO Tou ausgewiesen um diesen Standort zu sichern. Am nördlichen Ufer der Alten Oder wurden Gebiete ausgewiesen, um hier perspektivisch Anlagen zu errichten die den Tourismus in Oderberg fördern. Geplant sind z. Bsp. Jugendherbergen, Festplätze, Bootsverleihe u. ä.
  Das Areal um die Festung Bärenkasten soll als touristisches Highlight weiterentwickelt werden.
- **SO- Ju (Jugend) –** an der östlichen Gemarkungsgrenze soll nach Vorstellungen der Stadt das Gelände für einen BMX-Parcour hergerichtet werden.
- **SO- Lw (Landwirtschaft)-** dieser Bereich soll perspektivisch für die Verarbeitung von Gemüse genutzt werden;
- **SO- KB (Kultur und Bildung) -** Die ehemaligen Förstereien Breitefenn und Maienpfuhl sind derzeit ungenutzt. Hier könnten nach Vorstellungen der Stadt zukünftig Seminare und ähnliches stattfinden. Auch für die Fläche des ehemaligen Ferienlagers an der Brodowiner Straße ist diese Nutzung geplant.
- **SO- Eh (Einzelhandel**)- Für diese Fläche an der B158 wird derzeit ein Bebauungsplan aufgestellt. Hier ist die errichtung eines Discounters geplant.

Bei der Entwicklung von Bebauungsplänen aus dem Flächennutzungsplan und der weiteren Vorbereitung von Bauvorhaben auf den Sonderbauflächen ist auf eine landschafts- und maßstabsgerechte Einordnung zu achten. Planungen und Maßnahmen von überörtlicher Bedeutung bedürfen eines Raumordnungsverfahrens.

Im Interesse der Erhaltung von Natur und Landschaft ist eine bauliche Entwicklung von Freizeit- und Erholungseinrichtungen an den Ufern der Oder ebenso ausgeschlossen wie die Neuausweisung von Bauflächen für die Wochenenderholung.

Sondergebiete für Windkraftanlagen sind im FNP nicht dargestellt worden, weil im Entwurf des Integrierten Regionalplans keine Windeignungsgebieten im Stadtgebiet Oderbergs ausgewiesen worden sind.

6.5 Gemeinbedarfsflächen

Um den Bestand und die beabsichtigte Planung von Einrichtungen und Anlagen des Gemeinbedarfes zu sichern, erfolgt ihre Darstellung sowohl flächenkonkret, wo das Ausmaß der für die Bebauung beanspruchten Fläche es gestattet, als auch symbolhaft – differenziert nach ihrer Hauptnutzung bei jenen Flächen, die dafür zu klein sind.

Wichtige dargestellte Einrichtungen sind:

- sozialen Zwecken dienende Einrichtungen,

- Schule,
- Kirche und
- Feuerwehr.

Dabei wird eine Bauflächenerweiterung für den Gemeinbedarf westlich des Steinlagers ausgewiesen. Hier sollen perspektivisch eine Rettungswache des Landkreises Barnim sowie ein Wertstoffhof entstehen.

6.6 Verkehrsflächen

Im Vorentwurf des Flächennutzungsplanes werden die wichtigsten Verkehrsflächen dargestellt. Dazu zählen die Bundesstraße B158, die Landesstraßen L29 und L292 sowie der Oder-Havel-Kanal als Bundeswasserstraße.

6.7 Flächen für Ver- und Entsorgung

Unter dem Aspekt ihres Raumbezuges kann der Flächennutzungsplan Angaben von Fachplanungen, namentlich zur Versorgung der Bevölkerung mit Elektrizität, Gas, Wasser, Wärme sowie die Abwasser- und Abfallbeseitigung und –verwertung zum Inhalt haben. Die Versorgung der Bevölkerung mit entsprechenden Medien und ihre Entsorgung ist Aufgabe der Daseinsvorsorge, so dass sich die Aussagen auf Einrichtung und Anlagen der öffentlichen Ver- und Entsorgung beschränkt.

Die Hauptrichtung der Entwicklung dieser Bereiche der technischen Infrastruktur liegt künftig in der Instandhaltung und Instandsetzung sowie der Modernisierung und qualitativen Erneuerung der Netze und Anlagen – orientiert an den Erfordernissen umweltgerechten Handelns. Der allgemein gesunkene Verbrauch an Wasser und Energie schließt jedoch neue flächenbeanspruchende Maßnahmen nicht aus. Die sind dort unerlässlich, wo im innerörtlichen Bereich eine bauliche Verdichtung erfolgt oder in Randbereichen Bauflächenerweiterungen abzusichern sind.

Lücken im dringenden Erneuerungsbedarf der Netze und Anlagen der technischen Infrastruktur wurden in jüngster Zeit wesentlich verringert, aber noch nicht generell geschlossen. Vor allem in Kleinst- und kleineren Siedlungen wird diese Entwicklung im Hinblick auf die Netzentsorgung von Schmutzwasser sowie bei der Wärmeversorgung von Mehrfamilienhäusern z. B. durch flüssige oder gasförmige Brennstoffe zur schrittweisen Ablösung der Ofenheizung noch einen längeren Zeitraum beanspruchen.

Oderberg ist innerhalb des Stadtterritoriums mit einem Wasserwerk ausgestattet.

Über das Hoch- und Mittelspannungsnetz bei einem teilweise erneuerten Anlagenbestand wird die Stadt mit ihren Siedlungen hinreichend mit Strom versorgt. Mit der Einordnung weiterer Transformatoren – Kompaktstationen kann jederzeit eine zunehmende Versorgung mit Elektroenergie gewährleistet werden. Vorhaben, konkrete Planungen wie auch Baumpflanzungen auf öffentlichen Flächen bedürfen der Abstimmung (e-dis, Regionalzentrum Angermünde).

Auch mit Fernmeldeanlagen ist Joachimsthal angemessen ausgestattet. Bei der Aufstellung von Bebauungsplänen sind in den Straßen geeignete und ausreichende Trassen für die Unterbringung von Fernmeldeanlagen vorzusehen.

Im Interesse eines unbeeinträchtigten Richtfunkverkehrs ist die Deutsche Telekom AG bei konkreten Bauleitplanungen zu beteiligen.

In der Stadt existiert ein neues Erdgasleitungsnetz, welches so dimensioniert ist, dass bei entsprechendem Bedarf Erweiterungen möglich sind. Im Bereich eines 8-m-breiten Schutzstreifens der Erdgas-Hochdruckleitung sind Beeinträchtigungen der Leitung und Gefährdungen der Betriebssicherheit, zu denen auch die Errichtung von Bauwerken gehört nicht gestattet. Zur Orientierung ist die Erdgas-Hochdruckleitung unten wiedergegeben.

Für Darstellungen oder Entwicklungsaussagen zu Anlagen für erneuerbare Energien gibt es derzeitig keine konkreten Anhaltspunkte. Ihrer orts- und landschaftsverträglichen Entstehung wirkt der FNP jedoch nicht entgegen. Windnutzungsgebiete sind im FNP nicht ausgewiesen worden, weil im Entwurf des Integrierten Regionalplans keine Windeignungsgebieten im Stadtgebiet Oderberg ausgewiesen wurden.

6.8 Grünflächen

Grünflächen stellen sich im Inneren der Stadt und in ihrer Randlage als wesentliche Elemente der Struktur und Gestalt des Ortes dar. Sie dienen der Vielfalt von Formen der Erholung und Gestaltung der Freizeit und erweisen sich als ökologisch wirksame Potenziale.

Im Vorentwurf wurden in Neuendorf eine neue Grünfläche ausgewiesen. Hier soll, nach Rückbau der vorhandenen Bebauung, eine Ausgleichsfläche angelegt werden.

Weiterhin wurden die Kleingartenanlagen, die Friedhöfe, der Sportplatz sowie die Liegewiese als Grünfläche dargestellt.

6.9 Flächen für Landwirtschaft und Wald

Die **landwirtschaftlich nutzbaren Flächen** mit einem Anteil von ca. 48 % an der Stadtfläche und erheblich als Grünland beansprucht, befinden sich um den Stadtkern Oderbergs sowie Neuendorfs.

Die Funktion dieser Flächen, hauptsächlich für die Produktion von Futtermitteln aber ebenso den Gartenbau, wird auch weiterhin durch eine wettbewerbsfähige landwirtschaftliche Bodennutzung geprägt sein müssen, die sich zunehmend im Einklang mit der Pflege der Landschaft befindet. Neben ökonomischen und sozialen Gründen, die eine Landbewirtschaftung bedingen, sind es die Erfordernisse des Naturschutzes und der Landschaftspflege, die das nachhaltige Wirken landwirtschaftlicher Betriebe notwendig machen. Andernfalls wären erhebliche Störungen im Gefüge des Naturhaushaltes der Kulturlandschaft die Folge. So ist die

Freihaltung der Offenlandbereiche und der Verzicht auf Aufforstungen aus kommunaler Sicht unerlässlich, was jedoch Einzelfallentscheidungen im Zusammenwirken mit den zuständigen Stellen künftig nicht ausschließt.

Mehr als 40 Prozent des FNP-Geltungsbereiches sind **Waldflächen**. Sie bilden als Teil der Schorfheide das Kernstück des Landschaftsraumes innerhalb des Planungsgebietes. Ihre Vielfalt und ihr Naturwert fordern zu differenzierten Zielen der Waldentwicklung heraus. Damit werden Erhalt und Entwicklung der Bestände vor allem zu naturnahen Waldgesellschaften in den Mittelpunkt landschaftsplanerischer Maßnahmen gestellt.

6.10 Hinweise zum Immissionsschutz

Im § 1 BauGB wird gefordert, dass Flächennutzungspläne und Bebauungspläne dazu beitragen sollen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln. Dazu sind gem. § 1 Abs. 5 BauGB insbesondere auch die die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie die Belange des Umweltschutzes zu berücksichtigen.

Allgemein gelten beim Lärmschutz in der Bauleitplanung folgende Empfehlungen:

- Mischgebiete sind so zu bebauen, dass das Gewerbe angrenzendes Wohnen nicht beeinträchtigt.
- In Reinen und Allgemeinen Wohngebieten ist die Errichtung immissionsschutzrechtlich genehmigungsbedürftiger Anlagen nicht zulässig.
- Verwiesen wird auf die Einhaltung von Orientierungswerten zur **Sicherung eines angemessenen Lärmschutzes** auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1:

DIN 18005 Teil 1	Tagwert in dB(A)	Nachtwert in dB(A)
Bezugszeiten	**(6.00 – 22.00 Uhr)**	**(22.00 – 6.00 Uhr)**
Reine Wohngebiete, Wochenend- und Ferienhausgebiete	50	40/35
Allgemeine Wohn-, Kleinsiedlungs- und Campingplatzgebiete	55	40/40
Dorf- und Mischgebiete	60	45/40
Gewerbegebiete	65	55/50
Sondergebiete	45-65	35-65

Bei zwei angegebenen Nachtwerten gilt der niedrige für Industrie-, Gewerbe- und Freizeitlärm und der höhere für Verkehrslärm.

Gem. der Lärmkartierung 2022 ist die Stadt Oderberg nicht zur Aufstellung eines Lärmaktionsplanes verpflichtet.

6.11 Kennzeichnung von Altlasten und Kampfmitteln

Altlasten

Gemäß § 5 Abs. 3 BauGB sind im Entwurf des Flächennutzungsplanes Altlastenverdachtsflächen und Altablagerungen einschließlich Deponien zu kennzeichnen. Mit ihrer Kennzeichnung verbindet sich eine „Warnfunktion“ für weitere Planungsstufen.

Die Darstellung der Altlastenverdachtsflächen erfolgt mit dem Entwurf.

Kampfmittel

Es ist davon auszugehen, dass im gesamten Gemeindegebiet Kampfmittel aus dem 2. Weltkrieg vorhanden sein können. Bei Baugenehmigungsverfahren ist zu klären, ob im konkreten Fall ein Antrag auf Munitionsfreigabe an den Staatlichen Munitionsbergungsdienst zu stellen ist.

6.12 Nachrichtliche Übernahmen von Schutz- und Vorbehaltsflächen

Entsprechend § 5 Abs. 4 BauGB hat der Flächennutzungsplan nach anderen gesetzlichen Vorschriften festgesetzte Planungen und sonstige Nutzungsregelungen nachrichtlich zu übernehmen. Sofern derartige Festsetzungen erst in Aussicht genommen werden, sollen sie im Flächennutzungsplan vermerkt werden.

Denkmalschutz

Für den Schutz und die Pflege der Denkmale und Bodendenkmale im Land Brandenburg hat das Denkmalschutzgesetz vom 24.05.2004 entsprechende Festlegungen getroffen. Die Listen der Bodendenkmale wie auch der Einzeldenkmale werden durch die Untere Denkmalbehörde des Landkreises Barnim bzw. das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum geführt und sind dort auf jeweils aktuellem Stand einzusehen.

Bodendenkmale

Im Sinne der gesetzlichen Regelungen sind sämtliche bekannten ur- und frühgeschichtlichen Bodendenkmale nachrichtlich in die Plandarstellung übernommen worden. Sie sind nach § 1 Abs. 1, § 2 Abs. 2 Nr. 4, § 7 Abs. 1 BbgDSchG grundsätzlich zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen.

Hierzu gelten im Einzelnen folgende Hinweise:

Alle Veränderungen von Bodennutzungen im Bereich von Bodendenkmalen bedürfen einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG [(Totalzerstörung: § 9 Abs. 1 Nr. 1 BbgDSchG]). Sie ist in der Regel bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises zu beantragen (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG) und wird im Benehmen mit dem Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum erteilt (§ 19 Abs. 3 BbgDSchG).

Neben der Ausweisung der zurzeit bekannten Bodendenkmale wird auf besondere topografische Situationen aufmerksam gemacht, in denen aufgrund besonders günstiger Siedlungsbedingungen das Auftreten von bisher unentdeckt gebliebenen Bodendenkmalen mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit zu erwarten ist:

- Talrandlagen im Bereich größerer Fließgewässer und Seen,

- Übergangsbereiche zwischen trockenen Hochflächen und feuchten Niederungen;
- trockene Hochflächen mit intakten oder verlandeten Rinnen, Söllen, Pfühlen und Seen;
- trockene Hochflächen als Standort für Gräberfelder.

In den genannten Situationen ist bei Erdarbeiten aller Art mit dem verstärkten Auftreten archäologischer Funde und Befunde zu rechnen und deren Durchführung nur nach Erlaubnis durch die Untere Denkmalschutzbehörde zulässig.

Bei konkreten Überplanungen von Bodendenkmalen bzw. Vorhaben in deren Bereich ist sie im Zuge des jeweiligen Bebauungsplan- und Bauantragsverfahrens erneut zu beteiligen. Zum Schutz des Bodendenkmals können ggf. archäologische Maßnahmen notwendig werden, deren Art und Umfang vom konkreten Fall abhängen und mit dem Vorhabenträger abzustimmen sind.

Einzeldenkmale

Die in der Denkmalliste der Unteren Denkmalschutzbehörde des Landkreises Barnim geführten Einzeldenkmale sind entsprechend § 1 BbgDSchG nach den Bestimmungen dieses Gesetzes zu schützen, zu pflegen und zu erhalten. Das Verzeichnis mit dem Stand 31.12.2021 enthält folgende Denkmale der Stadt Oderberg:

Gemarkung Neuendorf

- Kirche
- Neuendorf 6: Amtshaus
- Neuendorf 12: Gutsarbeiterhaus

Gemarkung Oderberg:

- Kirche
- Burgruine „Bärenkasten“
- Jüdischer Friedhof
- Grenzstein Ewaldshügel, zwischen Chorin und Oderberg
- Eisenbahnbrücke über die Alte Oder
- Stabbogenbrücke über die Alte Oder
- Am Friedenshain: Sport- und Mehrzweckhalle
- Angermünder Straße, Berliner Straße, Markt, Oberkietz: Stadtkern
- Angermünder Straße 8: Wohnhaus
- Angermünder Straße 11: Hofanlage mit Wohnhaus, Brauhaus, Malzdarre und Eiskeller sowie Viehstall, Pferdestall und Remise, Hofpflasterung und Einfriedungsmauer
- Angermünder Straße 15: Wohnhaus
- Angermünder Straße 17: Wohnhaus
- Angermünder Straße 19: Wohnhaus
- Angermünder Straße 23: Wohnhaus
- Berliner Straße 18: Wohnhaus
- Berliner Straße 20: Wohnhaus
- Berliner Straße 22: Wohnhaus und zwei Wirtschaftsgebäude
- Berliner Straße 25: Wohnhaus
- Berliner Straße 50: Wohnhaus
- Berliner Straße 57: Wohnhaus
- Berliner Straße 58: Wohnhaus

- Berliner Straße 74: Wohnhaus
- Eberswalder Chaussee 18: Villenanlage „Oderblick“ mit Villa, Pförtnerhaus, Grundstückseinfriedung, Zufahrt und Treppenanlage am rückwärtigen Hang
- Freienwalder Straße 6, 7, 8, Festung: Bauten der Augusta-Sägemühle, Fabrikantenvilla, Stallgebäude, zwei Werkswohnhäuser sowie Pflasterweg
- Hermann-Seidel-Straße: Raddampfer „Riesa“, am Südufer der Alten Oder
- Hermann-Seidel-Straße: Trafostation
- Oberkietz 28: Wohnhaus
- Oberkietz 29: Wohnhaus
- Wolffs Mühle 1: Hofanlage „Wolffs Mühle“ mit Wohnhaus, Erdkeller, Scheune, Stallgebäude, Teilen der Hofeinfriedung, Getreidespeicher und Mühlsteinen

Umwelt, Natur und Landschafts-schutz

Den Schutz der Umwelt betreffen mehrere Regelungen. Ausgehend vom allgemeinen Grundsatz, Natur und Landschaft so zu schützen, zu pflegen und zu entwickeln, dass sie als Lebensgrundlage des Menschen und als Voraussetzung für seine Erholung in Natur und Landschaft nachhaltig gesichert wird, sind für den Geltungsbereich des FNP mehrere Schutzgebietskategorien zutreffend.

Von besonderer Bedeutung ist die Lage des Plangebietes im Biosphärenreservat Schorfheide-Chorin, dessen Unterschutzstellung durch Verordnung des Ministerrats der DDR vom 12.09.1990 seit dem 01.10.1990 gilt. Das Biosphärenreservat wird in die Schutzzonen I bis IV gegliedert:

- Schutzzone I (Kernzone) wird als Naturschutzgebiet von zentraler Bedeutung ohne wirtschaftliche Nutzung ausgewiesen.
- Zur Schutzzone II gehören alle nicht zur Schutzzone I gehörenden ausgewiesenen Naturschutzgebiete.
- Die Schutzzone III (Zone der wirtschaftlich genutzten harmonischen Kulturlandschaft) wird als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.
- Zur Schutzzone IV gehören die devastierten Flächen der Britzer Platte sowie der westlichen Schorfheide; sie werden als Landschaftsschutzgebiet ausgewiesen.

Die Schutzzone IV wurde im Stadtgebiet Oderberg nicht ausgewiesen.

Naturschutzgebiet

- Pimpinellenberg (Zone I)
- Breitefenn (Zone I)
- Niederoderbruch (Zone II)

Die Zone I entspricht einem Totalreservat.

Das NSG Breitefenn entspricht dem FFH-Gebiet Breitefenn, das NSG Pimpinellenberg dem FFH-Gebiet Pimpinellenberg und das NSG Niederoderbruch dem FFH-Gebiet Niederoderbruch.

Landschaftsschutzgebiet

Die Gebiete des FNP-Geltungsbereiches, die nicht zu den

Schutzzonen I und II gehören, sind Bestandteil der Zone III des Biosphärenreservats Schorfheide-Chorin, d. h. sie haben den Status eines Landschaftsschutzgebietes.

Naturdenkmale

In den Flächennutzungsplan sind sämtliche drei Naturdenkmale gemäß § 28 BNatSchG übernommen worden. Dabei handelt es sich um Findlinge. Westlich von Neuendorf befindet sich der „Große Stein“ ein Biotitgranitfindling. Nordnordwestlich des alten Forsthauses Breitefenn liegt ein Gneisgranitfindling und am Südufer des Ochsenpfuhls ein Granitfindling.

FFH- und SPA- Gebiete

Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 umfasst ein Netz kohärenter Schutzgebiete, die von den Mitgliedsstaaten der EU nach der Fauna-Flora-Habitat-Richtlinie und der Vogelschutzrichtlinie eingerichtet werden.

Der Zweck der Unterschutzstellung durch die FFH-Richtlinie ist der länderübergreifende Schutz von gefährdeten wildlebenden heimischen Pflanzen- und Tierarten und ihrer natürlichen Lebensräume, mit Ausnahme der Vogelarten. Für diese gilt die 1976 erlassene Vogelschutzrichtlinie.

Die gesetzlichen Regelungen zum Netz „Natura 2000“ sind den §§ 31-36 BNatSchG und §§ 14-16a BbgNatAG zu entnehmen.

Innerhalb des Stadtgebietes Oderberg befinden sich fünf FFH-Gebiete, die weite Teile des Gemeindeterritoriums überziehen und folgende Bezeichnungen tragen:

Landes-Nr.	Bezeichnung	EU-Nr
138	Niederoderbruch	DE 3149-302
233	Pimpinellenberg	DE 3150-301
262	Brodowin-Oderberg	DE 3050-301
577	Trockenhänge Oderberg-Liepe	DE 3150-304
737	Breitefenn	DE 3150-325

Das SPA „Schorfheide-Chorin“ umfasst eine bedeutende Fläche in mehreren Landkreisen (Landes-Nr.: 7006, EU-Nr.: DE 2948-401.

Trinkwasserschutzgebiete

Im Geltungsbereich des FNP befinden sich die Trinkwasserschutzzonen I, II und III des Wasserwerkes Oderberg. Die Umgrenzung dieser Zonen wurde nachrichtlich übernommen. Im Fall der Vorbereitung von baulichen Anlagen in Trinkwasserschutzzonen ist zu prüfen, ob das konkrete Vorhaben im Sinne des Trinkwasserschutzes zulässig und ob eine Gefährdungsabschätzung notwendig ist.

Verkehrsflächen

Die angegebenen Verkehrsflächen, die in den Flächennutzungsplan übernommen wurden, werden im Abschnitt 6.6 erläutert. Sie betreffen die Belange der für den Straßenverkehr hoheitlich zuständigen Behörden.

Hochwasserrrisikogebiet

Aus der Hochwasserrisikokarte des Landesamts für Umwelt wurden die Flächen bei denen die Möglichkeit durch ein Hochwasser überschwemmt zu werden übernommen.

7 Flächenbilanz zum Flächennutzungsplan Oderberg

Nutzungsarten	Bestand (ha)	Bauflächenzuwachs FNP-Vorentwurf (ha)	Gesamtflächen FNP- Vorentwurf (ha)
Wohnbauflächen	54,3	18,6	**72,9**
Wohnbauflächen	47,5	18,6	
Außenbereich	6,8		
Gemischte Baufläche	58,5	3,4	**61,8**
Gewerbegebiete	1,3		**1,3**
Sonderbauflächen	52,0	2,4	**54,4**
Gemeinbedarfsflächen	2,1	4,5	**5,6**
Verkehrsflächen	18,0		**18,0**
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	1,8		**1,8**
Grünflächen	17,5	0,8	**18,3**
Wasserflächen	173,3		**173,3**
Flächen für den Wald	1464,5	(-6,0)	**1458,5**
Flächen für die Landwirtschaft	1769,7	(-23,6)	**1746,1**
Gesamtgebietsfläche der Stadt	**3.612,0**		**3.612,0**