



Stadt

Wriezen

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

Begründung

Genehmigungsfassung (Stand April 2024)

Fortschreibung des Flächennutzungsplans

im Auftrag der
Stadt Wriezen



Freienwalder Str. 50
16269 Wriezen

betreut durch den
Fachbereich II Bau- und Ordnungsbehördliche Verwaltung

Bearbeitung durch Gruppe Planwerk & Fugmann Janotta und Partner

FNP mit Begründung

GRUPPE PLANWERK (GP)

Uhlandstraße 97

10715 Berlin

Tel. 030 – 88916390

Fax 030 – 88916391

mail@gruppeplanwerk.de

Projektleitung

Siegfried Reibetanz

Mitarbeit

Alina Polzin

Markus Seitz

Nigora Ishandzhanova

Umweltbericht mit Umweltprüfung

FUGMANN JANOTTA und PARTNER PartG mbB

Belziger Straße 25

10823 Berlin

Tel. 030 – 70011960

Fax 030 – 700119622

buerof@fjp.berlin

Projektleitung

Helge Herbst

Mitarbeit

Lennart Nesselhut

Ralf Wegner

INHALT

1	Einführung.....	9
1.1	Anlass der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes	9
1.2	Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes	9
1.3	Planungsablauf.....	10
1.4	Gemeinsamer Flächennutzungsplan mit der Stadt Bad Freienwalde (Oder).....	11
1.5	Inhaltliche Fokussierung der Fortschreibung	11
2	Beteiligungsverfahren	13
2.1	Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung	13
2.2	Änderungen und Ergänzungen aufgrund der formellen Beteiligung	14
3	Planungsgrundlagen	15
3.1	Lage und Funktion der Stadt im regionalem Kontext.....	15
3.2	Städtebauliche Grundlagen	16
3.2.1	Siedlungsstruktur	16
3.2.2	Siedlungsgeschichte.....	17
3.2.3	Denkmalschutz	20
3.2.4	Gemeinbedarfseinrichtungen.....	21
3.3	Demographie und Statistik.....	22
3.3.1	Natürliche Bevölkerungsentwicklung	22
3.3.2	Bevölkerungswanderung	24
3.3.3	Altersstrukturentwicklung.....	25
3.3.4	Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030	27
3.3.5	Wohnungsbestand.....	28
3.3.6	Haushaltsgrößen	28
3.3.7	Flächeninanspruchnahme	29
3.3.8	Bewertung statischer Daten.....	29
3.4	Informelle Planungen – sonstige Satzungen	30
3.4.1	Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Wriezen „Kernstadt“ (2017)	30
3.4.2	Energiekonzept der Region Oberbarnim-Niederoderbruch.....	30
3.4.3	Denkmalbereichssatzung	31
3.4.4	Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB	31
4	Übergeordnete Planungen.....	32
4.1	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)	32
4.1.1	Darstellung landesplanerischer Ziele und Grundsätze	32

4.1.2	Bilanzierung der Wohnbauflächen	37
4.2	Regionalplan Oderland-Spree	38
4.3	Übergeordnete Fachplanungen	38
4.3.1	EU-WRRL - EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)	39
5	Erneuerbare Energien.....	40
5.1	Energiepolitische Ziele der Bundesregierung	40
5.2	Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg	40
5.3	Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007).....	40
5.4	Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)	41
5.5	Übersicht der Sondergebiete für erneuerbare Energien	41
5.5.1	Solarenergie	41
5.5.2	Windenergie.....	44
5.5.3	Wasserkraft.....	44
5.5.4	Biogasanlagen	44
5.5.5	Résumé	45
6	Integration vorangegangener Änderungen und Berichtigungen.....	46
7	Redaktionelle Anpassungen	48
8	Darstellung im Verfahren befindlicher Änderungen und Berichtigungen.....	52
9	Zielstellungen der Bauflächen-Darstellung	54
10	Rücknahme von Bauflächen	55
11	Änderungsbereiche der Fortschreibung	56
11.1	Wriezen.....	57
11.1.1	Zwischen Frankfurter Chaussee und Weidenweg	57
11.1.2	Neuer Standort Feuerwehr	59
11.1.3	Südlich Berliner Berg	61
11.1.4	Bahnhof / Bahnhofstraße	62
11.1.5	Wald- und Freiflächen nördlich Lüdersdorfer Weg	64
11.1.6	Areal zw. Mariannenhof und Bundesstraße 167	66
11.1.7	Waldflächen östlich Bundesstraße 167.....	68
11.1.8	Heinrich-Lehmpfuhl-Straße 25-26.....	70
11.2	Haselberg	72
11.2.1	Erweiterung Am Rondell	72
12	Hinweise und nachrichtliche Übernahmen.....	74
12.1	Denkmalschutz	74
12.2	Altlasten	79
12.3	Kampfmittel.....	82
12.4	Natur- und Landschaftsschutz	83

12.5	Altbergbau	83
12.6	Wasserwirtschaft	84
12.7	Geologie	84
12.8	Energieleitungen.....	85
12.9	Schienenverkehr.....	86
13	Flächenbilanz.....	87
14	Quellen.....	88
14.1	Fachkonzepte und -berichte	88
14.2	Statistische Erhebungen.....	88

1 Einführung

1.1 Anlass der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes

Die Stadtverordnetenversammlung der Stadt Wriezen hat am 01. April 2021 beschlossen den Flächennutzungsplan gemäß § 2 Abs. 1 Baugesetzbuch fortzuschreiben.

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wriezen wurde 24.04.2006 vom Landrat des Landkreises Märkisch-Oderland genehmigt. Dieser stellt die gemeindlichen Entwicklungsziele bis zum Jahr 2020 dar. Die gemeindlichen Entwicklungsziele sind kontinuierlich zu prüfen und fortzuschreiben. Das heißt, dass die Entwicklungsflächen für Wohnungsbau, Gewerbe, Sonderflächen und den Erhalt von Grünzügen etc. hierbei in ihrer derzeitigen Darstellung zu überprüfen und ggf. zu ändern sind. Zudem sind die ggf. erfolgten Änderungen von Bundesgesetzen oder höheren Planungsebenen zu berücksichtigen.

Für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes ergeben sich u.a. folgende Bedarfe

- Integration bereits erfolgter FNP-Änderungen und Berichtigungen
- Berücksichtigung im Verfahren befindlicher städtebaulichen Planungen (Bebauungspläne, Vorhaben- und Erschließungspläne, sonstige Satzungen)
- Aktualisierung der nachrichtlichen Übernahmen von Planungen und sonstigen Nutzungsregelungen (z.B. Schutzgebiete des Naturschutzes, Denkmaldaten etc.)
- Berücksichtigung der Belange der Regional- und Landesplanung
- Prüfung von potentiellen Entwicklungsflächen.

Bei der Fortschreibung sind zudem informelle Planungen wie das Energiekonzept der Region Oberbarnim-Niederoderbruch zu berücksichtigen. Auswirkungen des demographischen Wandels oder geänderter Bevölkerungsprognosen sind in die Abwägung und Planung einzustellen.

Der Abwägungs- und Planungsprozess wird in vorliegender Begründung dargestellt. Weitere Ausführungen zum Planungsablauf finden sich unter Kapitel 1.3.

Gemäß § 2 Abs. 4 Satz 1 BauGB ist im Rahmen der Fortschreibung für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden. Das Büro FUGMANN JANOTTA und PARTNER Landschaftsarchitekten aus Berlin ist mit der Erarbeitung des Umweltberichtes beauftragt, der einen gesonderten Teil der Begründung darstellt. Das Ergebnis der Umweltprüfung wird in der Abwägung berücksichtigt. Belange der Landschaftsplanung werden in die Planzeichnung zum Flächennutzungsplan integriert (bspw. Biotope, hochwertige Landschaftsräume etc.), siehe hierzu auch Kapitel 1.2.

1.2 Ziel und Zweck des Flächennutzungsplanes

Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan ist ein wesentliches Instrument der Ortsplanung und dient dazu, die städtebauliche Entwicklung einer Gemeinde zu ordnen und die Entwicklungsabsichten in ihren Grundzügen darzustellen.

Rechtsgrundlage hierfür ist das Baugesetzbuch, im Wesentlichen der § 5 dieses Gesetzes. Darin ist festgelegt, dass im Flächennutzungsplan bspw. Bauflächen, Flächen für den überörtlichen Verkehr und für die örtlichen Hauptverkehrszüge, Grünflächen, wie Parkanlagen, Dauerkleingärten u.a. oder auch Flächen für die Gewinnung von Bodenschätzen dargestellt werden können. Es ist für das gesamte Gemeindegebiet die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen darzustellen.

Eine Darstellung im Flächennutzungsplan begründet kein Baurecht. Hierfür sind weitergehende Regelungen des BauGB, insb. die §§ 30 bis 35 zu beachten.

Nach § 1 Abs. 5 BauGB ist bei der Aufstellung von Bauleitplänen (der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan) u.a. Folgendes zu berücksichtigen:

- eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt
- eine dem Wohle der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung
- die Sicherung einer menschenwürdigen Umwelt
- der Schutz und die Entwicklung der natürlichen Lebensgrundlagen
- die Förderung von Klimaschutz und der Klimaanpassung
- der Erhalt und die Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes
- der sparsame und schonende Umgang mit Grund und Boden durch Maßnahmen der Innenentwicklung.

Parallel zum Flächennutzungsplan ist ein Landschaftsplan auszuarbeiten, sobald dies aus Gründen des Naturschutzes und der Landschaftspflege erforderlich ist, insbesondere weil **wesentliche Veränderungen** von Natur und Landschaft im Planungsraum eingetreten, vorgesehen oder zu erwarten sind (§ 11 Abs. 2 BNatSchG).

„Treffen diese Voraussetzungen nicht zu, braucht der Landschaftsplan auch nicht fortgeschrieben zu werden. Die Fortschreibungspflicht greift danach nur bei Erforderlichkeit. Hinzu kommt, dass auch die Frage nach den „wesentlichen Veränderungen“ von Natur und Landschaft nicht einheitlich beantwortet werden dürfte, da vorgegebene Beurteilungsmaßstäbe fehlen. Die Fortschreibung kann auch als sachlicher oder räumlicher Teilplan erfolgen, allerdings mit der Maßgabe, dass die Umstände, die die Fortschreibung begründen, sachlich oder räumlich begrenzt sind.“ (Mitschang: Die überörtliche Landschaftsplanung und ihre Rechtsbeziehungen zur Raumordnungsplanung ZfBR 2022, 742). Durch die auf eine Änderung von Teilflächen begrenzte Fortschreibung wird demnach kein Erfordernis zur Gesamtfortschreibung des Landschaftsplanes ausgelöst. Die bisherigen Darstellungen des Landschaftsplanes werden, wie im Flächennutzungsplan von 2006 bereits erfolgt, in die Planung aufgenommen und integriert. Wesentliche Veränderungen sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erkennbar. Eine gesonderte Fortschreibung kann zukünftig in einem eigenständigen Verfahren erfolgen, sobald ein Erfordernis erkennbar ist.

Planungen und sonstige Nutzungsregelungen, die nach anderen gesetzlichen Vorschriften sowie nach Landesrecht festgesetzt sind, hierzu zählen bspw. der Denkmalschutz, der Hochwasserschutz oder überörtliche technische Infrastruktur, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

Grundsätzlich hat die Gemeinde bei der Planung die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Demzufolge sind im Laufe des Verfahrens zur Aufstellung des Flächennutzungsplans Änderungen möglich. Der Umgang mit den Hinweisen und Einwendungen die im Rahmen der Beteiligungen nach §§ 3 und 4 BauGB eingingen, wird an entsprechender Stelle der Begründung, vornehmlich in Kapitel 2, dargelegt.

Der Flächennutzungsplan bedarf um Rechtswirksamkeit zu erhalten der Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde (§ 6 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung ist öffentlich bekannt zu machen. Der wirksame Flächennutzungsplan bindet die Gemeinde und die an seiner Aufstellung beteiligten öffentlichen Planungsträger, soweit sie ihm nicht widersprochen haben.

1.3 Planungsablauf

Die Stadt Wriezen hat für das gesamte Stadtgebiet einen wirksamen, im Jahr 2006 genehmigten Flächennutzungsplan. Der Anlass für die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan ist das kommunale Ziel, die weitere städtebauliche Entwicklung entsprechend den aktuellen Anforderungen zu ordnen und zu aktualisieren.

In einem ersten Schritt wurden die städtebauliche und landschaftsplanerische Bestandsaufnahme und -bewertung sowie die Ermittlung des daraus resultierenden Entwicklungspotenzials der Stadt Wriezen parallel durchgeführt.

Die Stadt Wriezen hat sich mit der Flächenkulisse der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan auseinandergesetzt und beraten. Am 26.01.2023 billigte die Stadtverordnetenversammlung den Vorentwurf des Flächennutzungsplanes mit integriertem Landschaftsplan und beschloss die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB in Verbindung mit der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB.

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung berührt werden kann, auch zur Äußerung im Hinblick auf den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 gebeten.

In der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28. September 2023 erfolgte die Beschlussfassung zur Auslegung der Entwürfe und den förmlichen Beteiligungen gem. § 3 Abs. 2 BauGB und § 4 Abs. 2 BauGB.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden gebeten, in Ihrer Stellungnahme auch Aufschluss über die von Ihnen beabsichtigten oder bereits eingeleiteten Planungen sowie deren zeitliche Abwicklung zu geben, die für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung dieses Gebietes bedeutsam sein könnten.

Im Rahmen der Beteiligung nach §§ 3 und 4 Abs. 2 BauGB gingen keine Stellungnahmen ein, die eine erneute Auslegung gemäß § 4a Abs. 3 BauGB erforderlich machten.

Die Stadt Wriezen hat mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung die Fortschreibung des Flächennutzungsplans in der Fassung vom April 2024 festgestellt.

Die Fortschreibung des Flächennutzungsplans wurde anschließend der höheren Verwaltungsbehörde zur Genehmigung vorgelegt (weiteres Verfahren siehe Verfahrensvermerke auf den Planzeichnungen).

1.4 Gemeinsamer Flächennutzungsplan mit der Stadt Bad Freienwalde (Oder)

Die Stadt Wriezen und die Stadt Bad Freienwalde (Oder) haben im Rahmen einer Förderung aus der „Richtlinie über die Gewährung von Zuwendungen zur Förderung von gemeinsamer Flächennutzungsplanung, Bebauungsplänen und planerischer Maßnahmen der Landesentwicklung sowie der Projektkoordination / dem Projektmanagement von Planungsprozessen im Land Brandenburg (Planungsförderungsrichtlinie 2020 - PFR 2020)“ einen Fördermittelantrag zum 30.04.2021 gestellt.

Der Antrag wurde positiv beschieden. Die Städte haben entschieden, dass die Planungshoheit der beiden Städte erhalten bleibt und jeweils eigenständige Planwerke entstehen sollen. Die interkommunale Abstimmung erfolgt gemäß den Erfordernissen des BauGB.

1.5 Inhaltliche Fokussierung der Fortschreibung

Die Stadt Wriezen hat einen rechtswirksamen Flächennutzungsplan, dessen bisherige Darstellungsinhalte und Begründungen als Grundlage für die Erarbeitung der Fortschreibung dienen.

Im Rahmen der Fortschreibung erfolgt keine vollumfassende Betrachtung des gesamten Stadtgebiets, sofern dies für die in der Fortschreibung untersuchten Prüfflächen nicht von Belang ist.

Wesentliche Belange die bei der Fortschreibung berücksichtigt werden, sind

- demographische Entwicklungen
- aktuelle informelle Planungen
- Ziele und Grundsätze der Raumordnung

- Integration (nachrichtliche Übernahme) von Fachplanungen auf Grundlage anderer Gesetze (wie z.B. Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz – BbgDSchG, Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG, Wasserhaushaltsgesetz – WHG)
-

Keine erneute Darstellung und Begründung erfolgt u. a. zu folgenden Themen:

- Charakteristik der Siedlungsstruktur einzelner Ortsteile
- Siedlungsgeschichte
- Darstellung des Natur- und Landschaftsraums
- Darstellungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans.

2 Beteiligungsverfahren

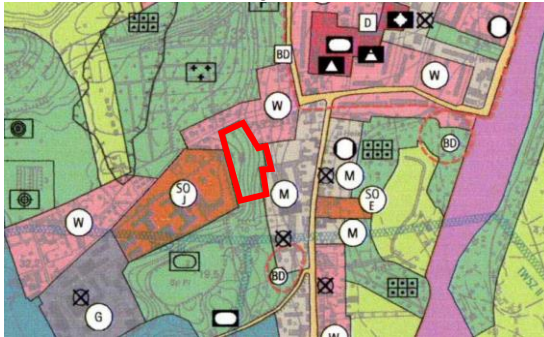
Die frühzeitige Beteiligung gem. § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB zum Vorentwurf der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes wurde in der Zeit vom 24.02.2023 bis einschließlich 24.03.2023 durchgeführt. Es wurde einigen Behörden Fristverlängerung bis spätestens 03.04.2023 gewährt.

Die Abwägung der in der frühzeitigen Beteiligung vorgebrachten Belange fand in der Sitzung der Stadtverordnetenversammlung am 28.09.2023 statt.

2.1 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der frühzeitigen Beteiligung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB Belange (von Seiten der Öffentlichkeit ging im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB keine Stellungnahme ein) wurden folgende Inhalte und Darstellungen geändert:

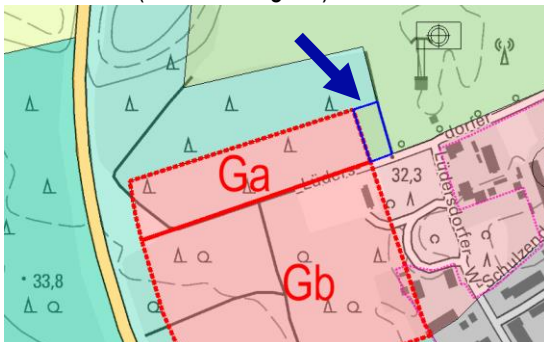
- Rücknahme der Änderungsfläche Südlich Berliner Berg - Waldfläche (Bezeichnung C)



- Rücknahme der Änderungsfläche „Wald- und Freiflächen nördlich Lüdersdorfer Weg – Wohnbaufläche“ im westlichen Bereich (Bezeichnung Ea)



- Reduzierung der Änderungsfläche Waldflächen östlich Bundesstraße 167 – Wohnbaufläche im nördlichen Bereich (Bezeichnung Ga)

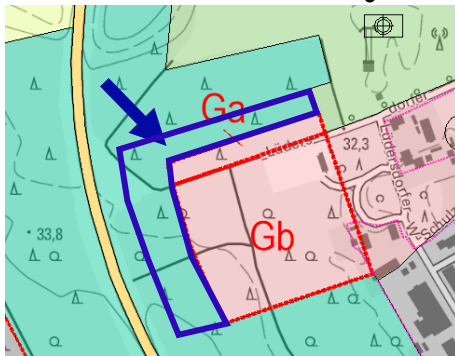


- Anpassung der Änderungsfläche Haselberg - Erweiterung Am Rondell auf Grundlage eines konkreten Bebauungskonzeptes
- Rücknahme von Bauflächen (siehe Kapitel 10)
- Anpassung der Bauflächen auf Geltungsbereiche rechtskräftiger Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB
- Fortschreibung bzw. Aufnahme von Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (siehe Kapitel 12)

2.2 Änderungen und Ergänzungen aufgrund der formellen Beteiligung

Nach Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher im Rahmen der formellen Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB Belange (von Seiten der Öffentlichkeit ging im Rahmen der Beteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB keine Stellungnahme ein) wurden folgende redaktionelle Änderungen vorgenommen:

- Korrektur der Darstellung der Änderungsfläche Waldflächen östlich Bundesstraße 167 – Wohnbaufläche auf die im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgestimmte Flächengröße von 4,8 ha.



- Fortschreibung bzw. Aufnahme von Hinweisen und nachrichtlichen Übernahmen (siehe Kapitel 12)

3 Planungsgrundlagen

3.1 Lage und Funktion der Stadt im regionalem Kontext

Die Stadt Wriezen liegt im Landkreis Märkisch-Oderland nordöstlich von Berlin (in einer Entfernung von ca. 40 km vom südöstlichen Stadtgebiet) südlich der Stadt Bad Freienwalde. Die Gemeinden Oderaue und Neulewin grenzen im Osten, Reichenow Möglin bzw. Bliedorf im Süden und Falkenberg, Höhenland sowie Prötzel im Westen an.

Die überregionale Anbindung an das Straßennetz erfolgt über die Bundesstraßen B 167 / B 158 mit Anschluss an die A 10 (Berliner Ring) in rund 40 km Entfernung im Südwesten.

Die regionale, straßengebundene verkehrliche Anbindung der Stadt erfolgt über die genannte Bundesstraße B 167, die in Nord-Süd-Richtung durch das Stadtgebiet verläuft, sowie die L 33 und L 341, die das Stadtgebiet in westliche Richtung über Prötzel und Strausberg an die B 1 anschließt. Mit der B 158a im Nordosten der Stadt besteht über Freienwalde zudem eine regionale Verbindung zum Nachbarland Polen. Der nächstgelegene Übergang liegt rund 20 km vom Stadtzentrum Wriezens entfernt.

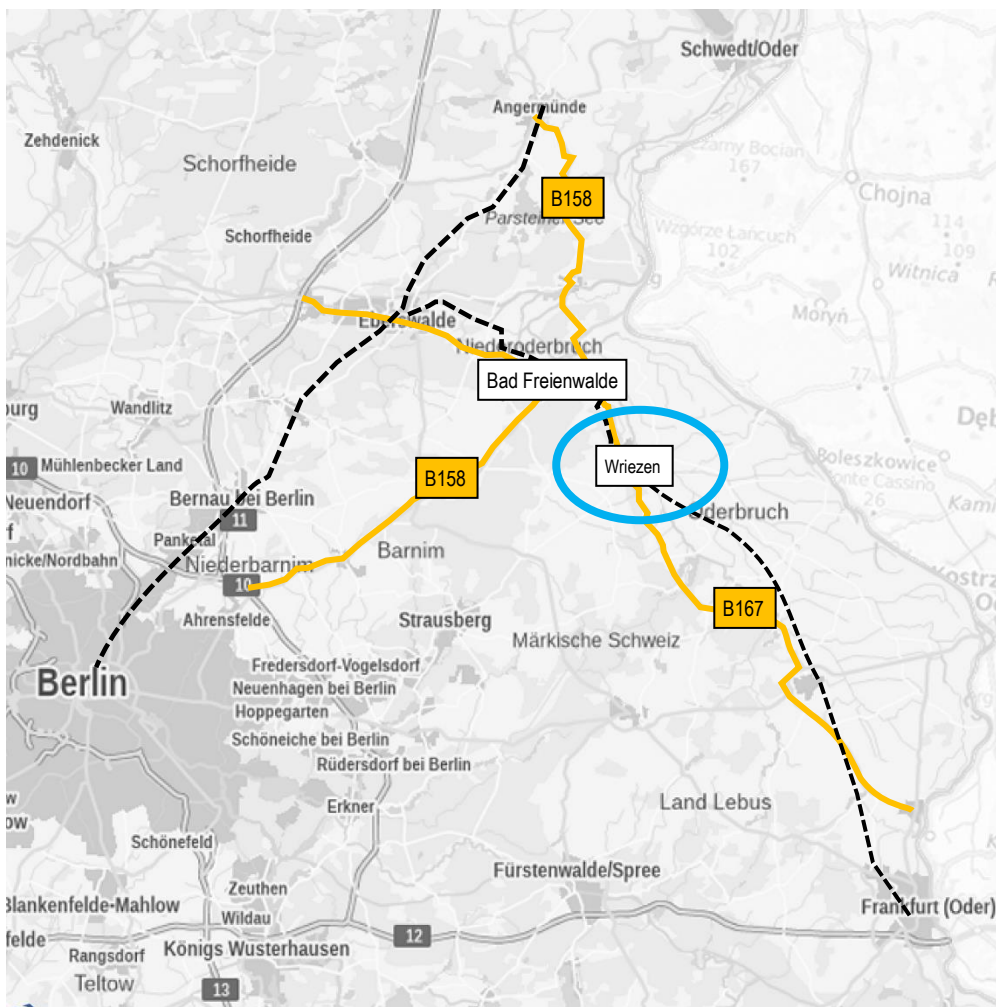


Abb. 1 Lage im Raum¹

¹ Quelle: Brandenburgviewer (Darstellung GRUPPE PLANWERK)

An den Bahnhöfen Bad Freienwalde (Oder) und Altranft verkehrt die NEB (Niederbarnimer Eisenbahn) mit der Regionalbahn RB 60 zwischen Eberswalde und Frankfurt (Oder) im Stundentakt. Über den Anschluss Eberswalde besteht mit einer Regional-Express-Linie (RE 3 zwischen Stralsund Hbf. über Berlin Hbf. und Falkenberg/Lutherstadt Wittenberg) eine Verbindung nach Berlin. Die Fahrtzeit von Bad Freienwalde bis zum Berliner Hauptbahnhof beträgt rd. eine Stunde, ebenso zum Bahnhof Frankfurt (Oder). Eine Reaktivierung der Wriezener Bahn nach Werneuchen und weiter nach Berlin-Lichtenberg ist derzeit in Untersuchung. Die Bahnhöfe Bad Freienwalde und Wriezen sind zudem über Buslinien verbunden.

Wriezen ist als Grundfunktionaler Schwerpunkt im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ Oderland-Spree festgelegt. Dessen Verknüpfungsfunktion der Grundfunktionalen Schwerpunkte soll im funktionalen Verkehrsnetz gesichert und entwickelt werden. Das Mittelzentrum Bad Freienwalde (Oder) liegt in ca. 10 km Entfernung. In ca. 30 km Entfernung befindet sich mit der Stadt Eberswalde zudem ein Regionaler Wachstumskern (RKW). Diese werden von Seiten des Landes Brandenburgs als Motoren der Regionalentwicklung in ihrer wirtschaftlichen Entwicklung gezielt unterstützt bzw. gefördert.

Durch ihre Lage in der Metropolregion ist die Stadt Wriezen perspektivisch ein Zuzugsraum aus Berlin, dessen Einbindung in das übergeordnete Verkehrsnetz gestärkt werden sollte. U. a. durch die naturräumliche Einbindung zwischen Barnimhochfläche und Oderbruch ist Wriezen ein attraktiver Wohnstandort. Die Möglichkeit der Schaffung von Arbeitsplätzen durch geeignete Flächenausweisungen kann die Pendelbewegungen, insbesondere nach Berlin, reduzieren.

3.2 Städtebauliche Grundlagen

3.2.1 Siedlungsstruktur

Die Stadt Wriezen setzt sich aus mehreren siedlungsstrukturell eigenständigen Orten zusammen, wobei der Siedlungsschwerpunkt hinsichtlich der Ausstattung mit sozialer Infrastruktur, der Nahversorgung und auch mit Arbeitsplätzen von der Stadt Wriezen gebildet wird.

Die zugehörigen Ortsteile stellen sich überwiegend als eigenständig identifizierbare Siedlungskörper dar, die vor allem durch ländliches Wohnen neben einzelnen gewerblichen Standorten geprägt sind.

Zudem gibt es im Gebiet kleinere Außenbereichssiedlungen die dem ländlichen Wohnen dienen.

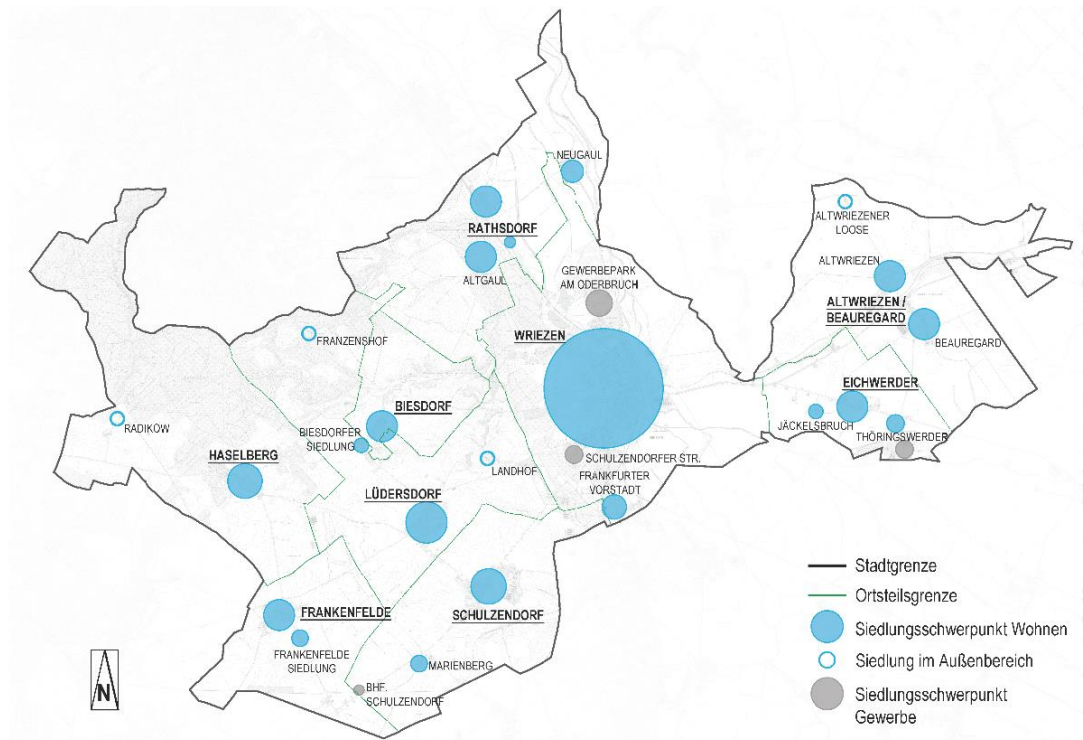


Abb. 2 Siedlungseinheiten im Stadtgebiet (eigene Darstellung, basierend auf Erläuterungsbericht von 2006)

Naturräumlich ist der Übergang von der Barnimhochfläche in das Oderbruch von wesentlicher Bedeutung. Neben der hohen naturräumlichen Attraktivität als Wohnort bietet sich hierdurch auch touristisches Potenzial.

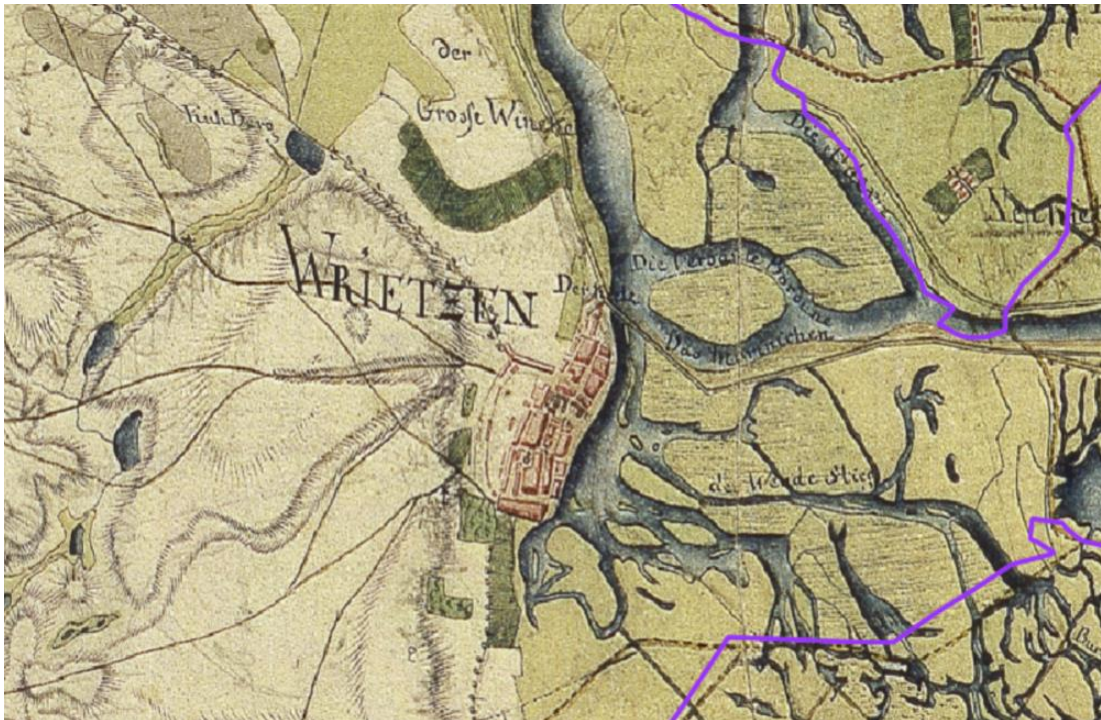
Die Ortsteile untereinander sind oftmals durch Alleen verbunden. Diese regionaltypische Naturstruktur sollte bei Aus- und Umbau von die Ortsteile verbindenden Straßen mit bedacht werden.

3.2.2 Siedlungsgeschichte

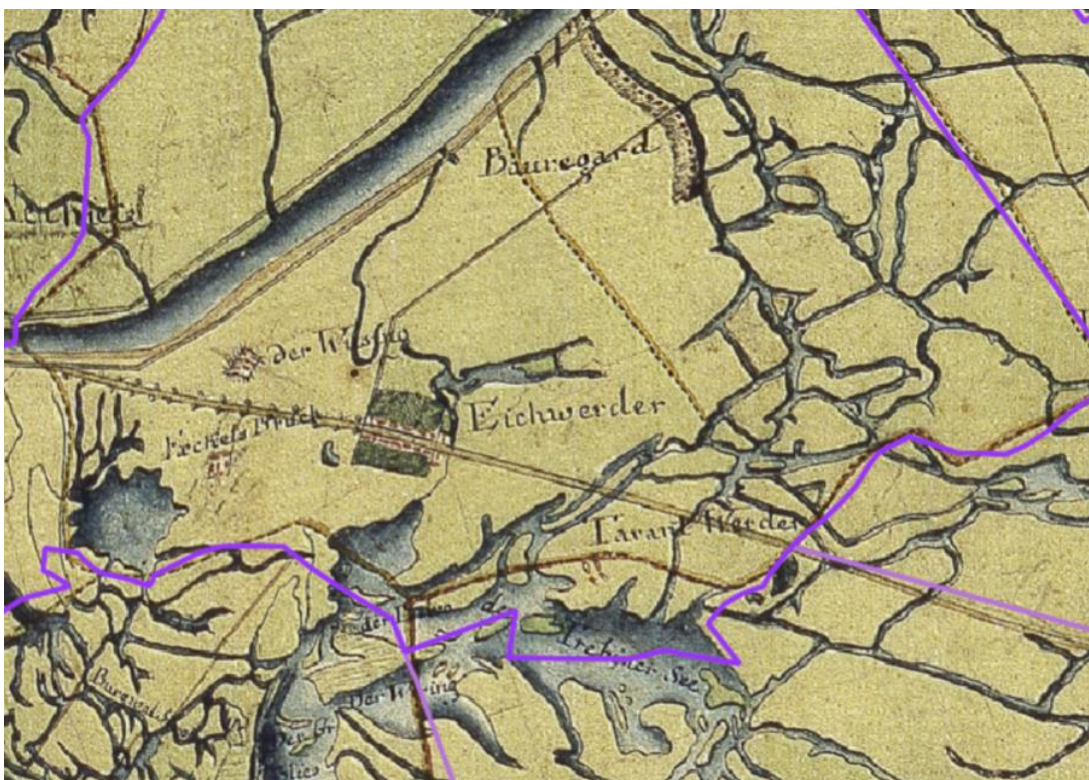
Das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum weist mit Schreiben vom 17.04.2023 darauf hin, dass zur Orientierung bei Fragen der Ortsbildgestaltung die Urkatasterpläne heranzuziehen sind.

Im Folgenden werden Auszüge der Schmettaukarten (1787-1767) abgebildet, die eine ähnliche Orientierung geben können.

Historischen Siedlungsstrukturen der Stadt Wriezen lassen erkennbare unterschiedliche Formen der Besiedlung erkennen, die entsprechend der topographischen Gegebenheiten meist entlang von Verkehrsachsen oder entlang der Wasserwege gewachsen sind.



Ortsteil Wriezen (Quelle: Staatsbibliothek zu Berlin - Preußischer Kulturbesitz, dl-de/by-2-0)



Ortsteil Eichwerder (Quelle: Staatsbibliothek zu Berlin - Preußischer Kulturbesitz, dl-de/by-2-0)



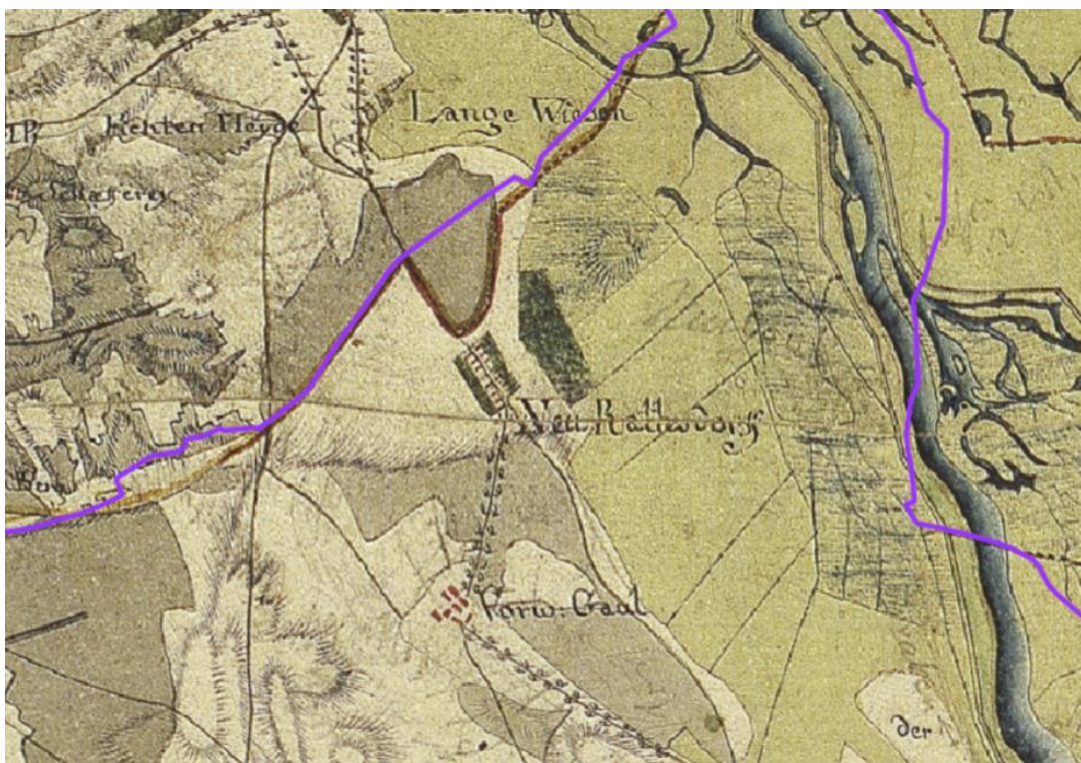
Ortsteile Altwriezen / Bauregard (Quelle: Staatsbibliothek zu Berlin - Preussischer Kulturbesitz, dl-de/by-2-0)



Ortsteile Haselberg / Biesdorf / Lüdersdorf (Quelle: Staatsbibliothek zu Berlin - Preussischer Kulturbesitz, dl-de/by-2-0)



Ortsteile Frankenfelde / Schulzendorf (Quelle: Staatsbibliothek zu Berlin - Preußischer Kulturbesitz, dl-de/by-2-0)



Ortsteil Rathsdorf (Quelle: Staatsbibliothek zu Berlin - Preußischer Kulturbesitz, dl-de/by-2-0)

3.2.3 Denkmalschutz

Bedingt durch die historisch gewachsenen Siedlungsstrukturen finden sich im Stadtgebiet zahlreiche Bau- und Bodendenkmale. Die Kernstadt Wriezen wurde im 2. Weltkrieg weitestgehend zerstört, weshalb dort vereinzelte Baudenkmale von hoher Bedeutung sind. In Altwriezen liegt ein durch Satzung geschützter

Denkmalbereich vor. Sämtliche Denkmale werden entsprechend dem aktuellen Stand unter 12.1 gelistet und in der Planzeichnung dargestellt. Deren Belange sind im Baugenehmigungsverfahren zu beachten, der FNP kann hierzu durch deren Darstellung eine Hinweisfunktion erfüllen.

Die Vereinbarkeit der geplanten Änderungen mit den Belangen der Bodendenkmalpflege wird im Rahmen des Bauleitplan-Verfahrens in Abstimmung mit den zuständigen Behörden geprüft. Sofern eine Betroffenheit der überplanten Flächen vorliegt, wird dies unter 11. (Änderungsbereiche der Fortschreibung) dargelegt.

3.2.4 Gemeinbedarfseinrichtungen

Die bedeutendsten Gemeinbedarfseinrichtungen liegen in der Kernstadt Wriezen. Hierzu zählen u. a.:

- Stadtbibliothek
- Bürgerhaus
- Waldbad
- Evangelisches Johanniter-Gymnasium und Evangelische Johanniter-Grundschule Wriezen
- Grund- und Oberschule „Salvador Allende“ Wriezen
- DRK Kita Freundschaft Wriezen
- Kita Marie Juchacz Wriezen

Im Ortsteil Lüdersorf befindet sich die Kita Pustebume

In den weiteren Ortsteilen liegen Standorte der Feuerwehr sowie Kirchen, die symbolisch im FNP dargestellt werden.

Die im Rahmen der Fortschreibung untersuchten Entwicklungsflächen für Wohnbebauung liegen in der Kernstadt Wriezen selbst sowie im Ortsteil Haselberg. Ob durch die hierbei verfolgte Aktivierung von Wohnbauflächen Auswirkungen auf die soziale Infrastruktur entstehen, ist im Rahmen verbindlicher Bauleitplanungen zu prüfen, da auf Ebene der Fortschreibung des Flächennutzungsplans noch keine genaue Abschätzung der damit verbundenen Einwohnerzahl erfolgen kann.

3.3 Demographie und Statistik

3.3.1 Natürliche Bevölkerungsentwicklung

Die Bevölkerung in Wriezen ist im Betrachtungsraum 2005-2021 rückläufig, wobei der Bevölkerungsrückgang seit 2011 weniger stark ist als in den vorherigen Jahren. Der Bevölkerungszuwachs im Jahr 2022 ist insbesondere auf den Zuzug von Geflüchteten aus der Ukraine zurückzuführen. In der Kernstadt sind die Bevölkerungsverluste prozentual höher als in den umliegenden Ortsteilen².

Die Kernstadt umfasste zum 30.12.2022 mit 5.309 Einwohner*innen das bevölkerungsreichste Stadtgebiet und macht damit ungefähr drei Viertel der Gesamtbevölkerung aus (rund 72,6 %).

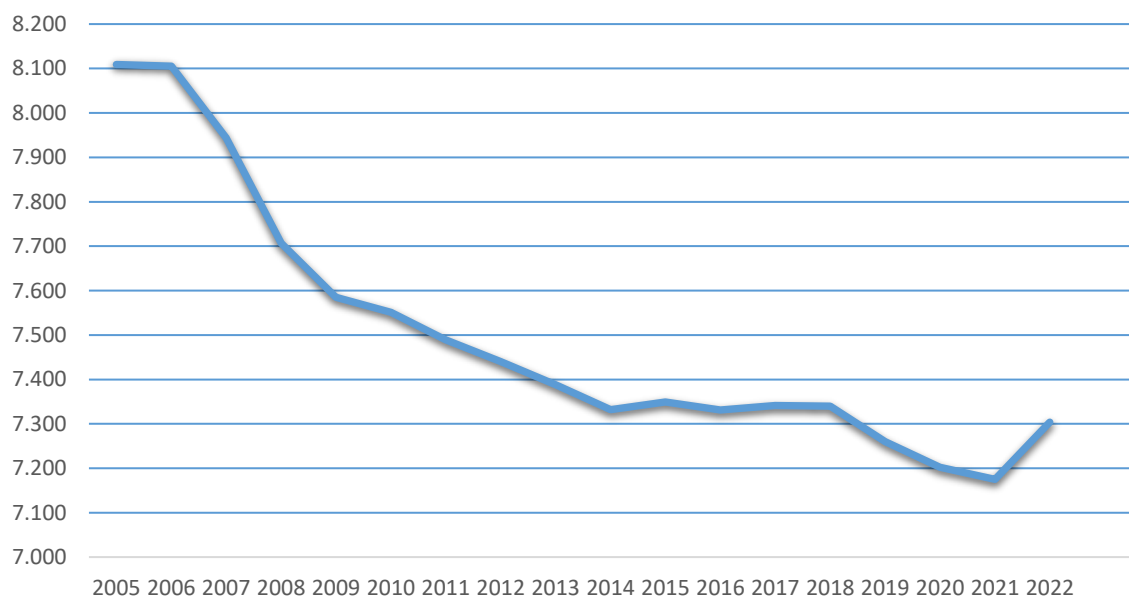


Abb. 3 Bevölkerungsentwicklung, Zeitraum 2005-2022³

² Quelle: Wriezen INSEK 2035

³ Quelle: Jahr 2005-2007: Statistischer Jahresbericht 2022 des Landkreises Märkisch-Oderland, ab Jahr 2008: Wriezen INSEK 2035; Darstellung GRUPPE PLANWERK

Prognose

Die Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030 ging von einem Rückgang der Bevölkerung auf 6.712 im Jahr 2030⁴ aus. Die aktualisierte Vorausschätzung aus dem Jahr 2021 prognostiziert für den Rückgang noch ein wenig höhere Zahlen und schätzt derzeit den Bevölkerungsrückgang auf 6.632 Einwohner*innen im Jahr 2030⁵. Eine deutliche Schrumpfungstendenz ist in beiden Fällen zu erkennen. Da die Schätzungen nicht dem tatsächlichen, bereits erfolgten Bevölkerungsverlauf entsprechen, sind auch die Prognosen für künftige Jahre als unrealistisch zu betrachten.

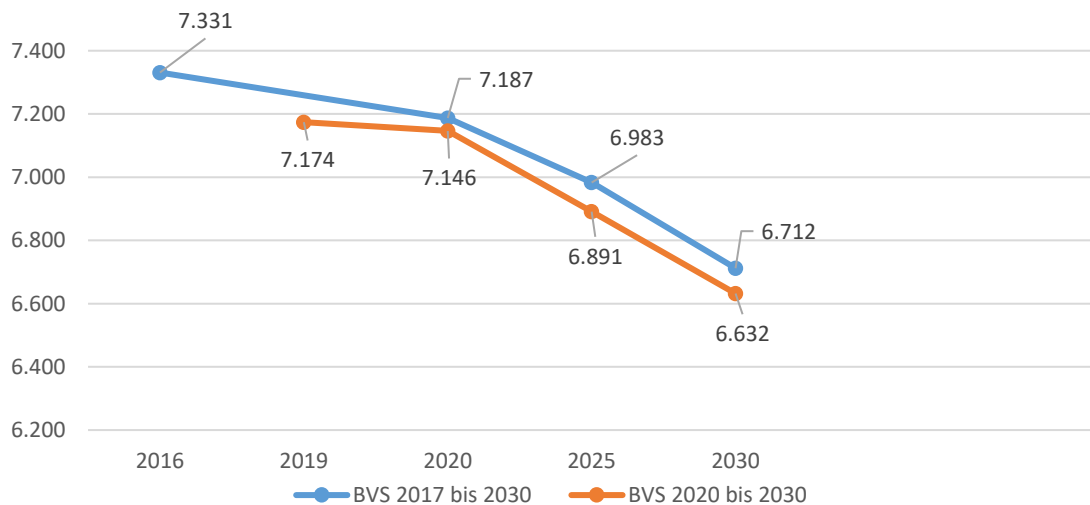


Abb. 4 Bevölkerungsprognosen bis 2030⁶

⁴ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr 2018

⁵ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr 2021

⁶ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzungen 2017-2030 und 2020 bis 2030, Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg LBV Brandenburg, Darstellung GRUPPE PLANWERK

3.3.2 Bevölkerungswanderung

Die natürliche Bevölkerungsentwicklung der Stadt Wriezen von 2015 bis Ende 2020 ist tendenziell negativ, d. h. dass mehr Sterbefälle als Geburten vorliegen. Im Jahr 2021 stehen auf 59 Geburten 113 Sterbefällen gegenüber.

Das Wanderungssaldo war im Jahr 2021 leicht positiv. Die Zuzüge überstiegen die Fortzüge um 27. Es zogen 358 Menschen nach Wriezen wohingegen 331 Menschen wegzogen.

Das leicht positive Wanderungssaldo (+27) kann das negative natürliche Bevölkerungssaldo (-54) nicht ausgleichen. Hieraus ergibt sich eine Abnahme bei der Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2021 von 27 Einwohner*innen.

Im Jahr 2022 weist das Wanderungssaldo ein Plus von 200 Personen auf, was insbesondere im Zuzug Geflüchteter aus der Ukraine begründet ist. Da noch nicht absehbar ist, inwieweit sich diese Wanderungsbewegung verfestigt, wird auf eine Darstellung dieses Jahres verzichtet.

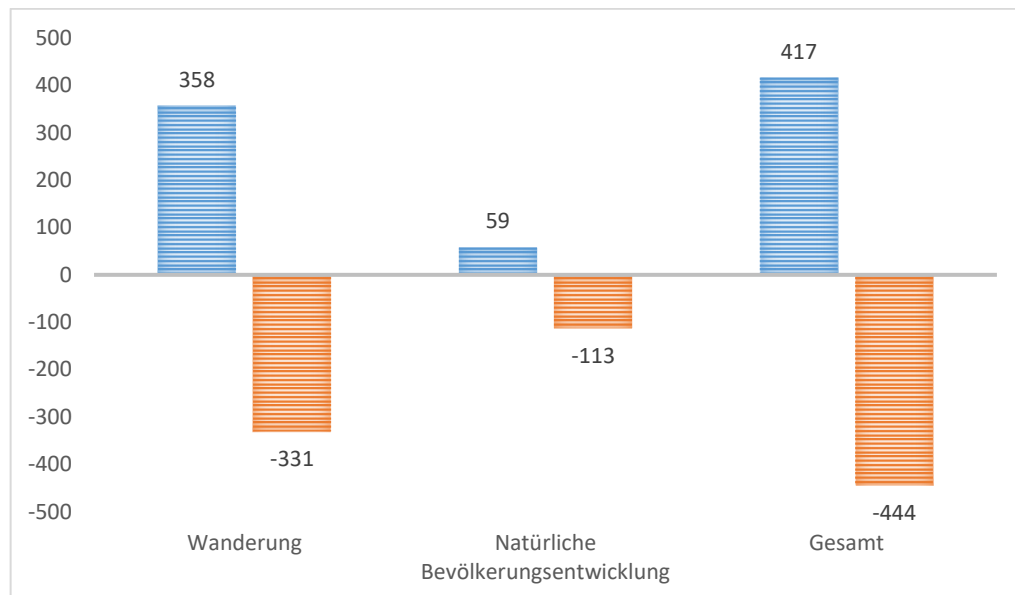


Abb. 5 Wanderung und natürliche Bevölkerungsentwicklung im Jahr 2021 in Wriezen⁷

⁷ Quelle: Wriezen INSEK 2035, Darstellung GRUPPE PLANWERK

3.3.3 Altersstrukturentwicklung

Ein wichtiger Parameter der Bevölkerungsentwicklung ist die Altersstruktur. Der Altersdurchschnitt in Wriezen ist von 44,8 Jahren im Jahre 2009 auf 48,0 Jahre im Jahr 2020, also um 3,2 Jahre, gestiegen. Damit liegt das Durchschnittsalter in der Stadt über dem Durchschnitt des Landes Brandenburg (47,3 Jahre).

Die Altersstruktur in Wriezen weist einen deutlich höheren Anteil an älteren Menschen auf. 2020 waren im gesamten Stadtgebiet 1.919 Personen über 65 Jahre alt. Das entspricht einem Anteil von 27 %. Personen im Alter zwischen 45-64 Jahren bildeten die größte Altersgruppe (2.269). Mit einem Anteil von 32 % machten sie ca. ein Drittel der Gesamtbevölkerung im Stadtgebiet aus (siehe Abb. 4). Der Anteil der jüngeren Bevölkerung zwischen 15-44 Jahren liegt bei 27% (1.952 Personen) sowie in der Altersgruppe von 0 bis 14 Jährigen mit 985 Personen bei rd. 14 %.

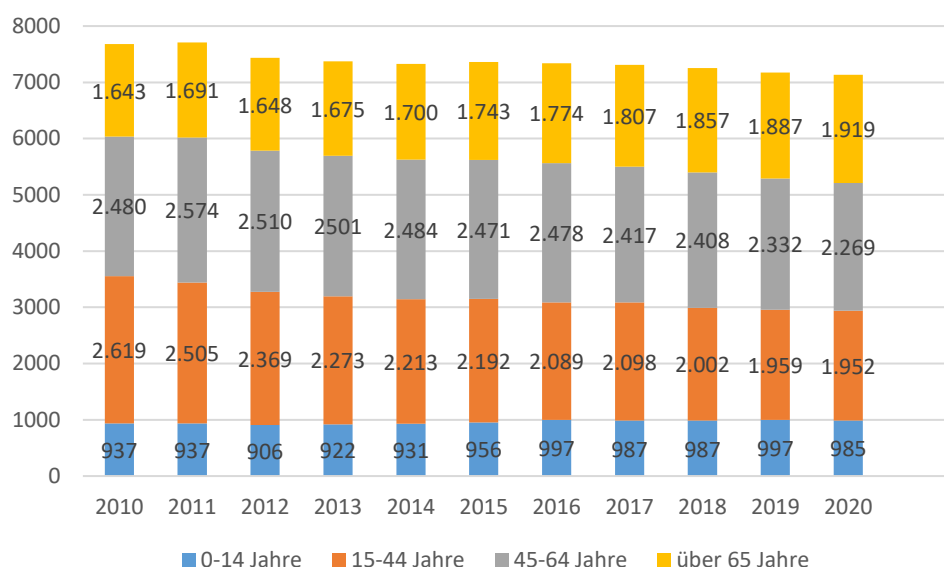


Abb. 6 Entwicklung der Altersstruktur 2010 – 2020 (Gesamtstadt)⁸

Die Altersstruktur der einzelnen Altersgruppen in Wriezen hat sich seit 2010 nicht stark verändert. Es sind leichte Zuwächse in der Altersstufe der 0 bis 14-jährigen (Zuwachs von ca. 5,7%) sowie der Altersstufe der über 65-jährigen (Zuwachs von ca. 17,1%) zu erkennen. Im gleichen Zeitraum waren Rückgänge der Altersstufe der 15 bis 44-jährigen (Rückgang von 25,5 %) sowie der Altersstufe der 45 bis 64-jährigen (Rückgang von ca. 8,6 %) zu verzeichnen. Ursache liegt vor allem in der Bildungswanderung. Laut Bertelsmann Stiftung betrug der Wanderungsverlust aufgrund von Bildung im Jahr 2020 23 Personen pro 1.000 Einwohner*innen in der Altersgruppe der 18 bis 24-jährigen.

Eine weitere Möglichkeit die Alterszusammensetzung zu messen ist das Billeter-Maß. Mit diesem kann man die Alterszusammensetzung einer Bevölkerung im Zeitverlauf darstellen. Es ermittelt die Differenz aus der Bevölkerung unter 18 Jahren und der über 65-jährigen und setzt diese ins Verhältnis mit der erwerbstätigen Bevölkerung zwischen 18 und 65 Jahren.

Die dargestellte Entwicklung wird in den Daten des Statistischen Jahresberichts 2022 im Grundsatz bestätigt.

⁸ Quelle: Statistischer Jahresbericht 2021 des Landkreises Märkisch-Oderland, Stichtag 31.12. und Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung, Darstellung GRUPPE PLANWERK

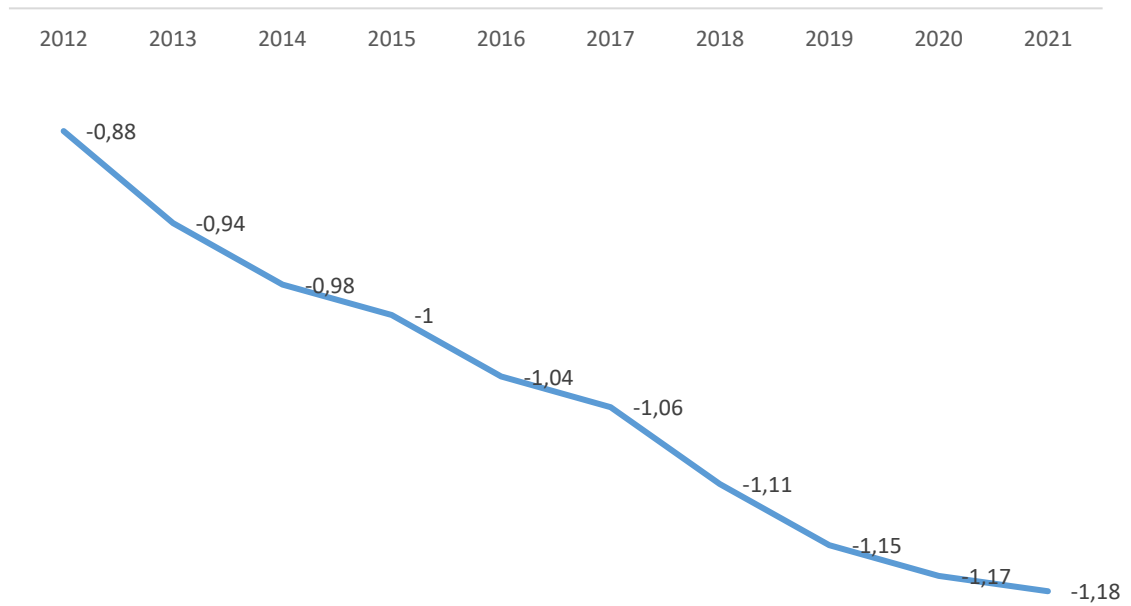


Abb. 7 Entwicklung des Billeter-Maß in Wriezen zwischen 2012 und 2019 ⁹

Bei einem Wert unter Null spricht man von einer alternden Bevölkerung; das bedeutet, dass der Anteil der über 65-jährigen in der Bevölkerung größer ist als der Anteil der unter 18-jährigen. Seit Jahren ist der Wert negativ, der Anteil an über 65-jährigen steigt zunehmend an und die Überalterung der Bevölkerung nimmt zu.

⁹ Quelle: Landkreis Märkisch-Oderland, Darstellung GRUPPE PLANWERK

3.3.4 Bevölkerungsvorausschätzung bis 2030

Die aktuelle Bevölkerungsvorausschätzung des Landes Brandenburg 2020 bis 2030, herausgegeben vom Landesamt für Bauen und Verkehr (LBV), geht für die Gemeinde Wriezen von nachfolgenden Daten aus.

Gemeinde	Ist-Bevölkerung		Bevölkerungsvorausschätzung	
	2019	2020	2025	2030
Wriezen	7.174	7.146	6.891	6.632

Tabelle 1 Bevölkerungsvorausschätzung¹⁰

Die aktuelle Prognose geht von einem Bevölkerungsrückgang von -7,6% zwischen 2019 und 2030 aus. Für die Altersgruppe der unter 15-jährigen wird von einem geringen Rückgang von 4 % ausgegangen. Auch für die Altersgruppe der 15 bis unter 65-jährigen wird ein starker Rückgang von über 19% erwartet. Dem gegenüber steht die Altersgruppe der über 65-jährigen. Diese wird, laut Prognose, einen starken Zuwachs von 18,4% erfahren. Es ist mit einer zunehmenden Alterung in Wriezen zu rechnen.

Deutlich wird diese Entwicklung auch mit dem prognostizierten **Altenquotienten**. Die ältere (nicht mehr erwerbsfähige) Bevölkerung wird auf die Bevölkerung im erwerbsfähigen Alter bezogen. Auf 100 Personen im Alter von 15 bis unter 65 Jahren entfielen 2020 in Wriezen rechnerisch 48,2 Personen im Alter von 65 Jahren. Im Jahr 2030 wird er lt. Prognose bereits bei 63,9 liegen.

Altenquotient			
2016	2020	2025	2030
41,0	48,2	53,1	63,9

Tabelle 2 Altenquotient¹¹

Der steigende Altenquotient verdeutlicht, dass sich die Altersstruktur in Richtung älterer Bevölkerung über 65 Jahren bewegt, durch die Babyboom-Jahrgänge in den 1960ern wird sich dieser Trend weiter verstärken.

¹⁰ Quelle: Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg LBV Brandenburg, Darstellung GRUPPE PLANWERK

¹¹ Quelle: Landkreis Märkisch-Oderland, via [VertiGIS WebOffice Demografie \(landkreismol.de\)](https://www.verti-gis.de/) [letzter Zugriff am 05.06.2023] sowie eigene Berechnungen auf Grundlage Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg LBV Brandenburg

3.3.5 Wohnungsbestand

Wohnungen 31.12.2021 im Landkreis Märkisch-Oderland

	Wohnungen in Wohn- u. Nicht-wohngebäuden			Wohngebäude							
				mit einer Wohnung		mit 2 Wohnungen			mit 3 und mehr Wohnungen		
	Insgesamt	Räume	Wohnfläche	Gebäude/ Wohnung	Wohnfläche	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche	Gebäude	Wohnungen	Wohnfläche
	Anzahl		100 m²	Anzahl	100 m²	Anzahl		100 m²	Anzahl		100 m²
Landkreis MOL	101.773	440.764	91.582	50.847	56.908	4.893	9.710	8.685	5.697	38.821	23.992
				50,0%			9,5%			38,1%	
Wriezen	4.127	17.283	3.238	1.265	1.391	185	370	322	345	2.397	1.453
				30,7%			9,0%			58,1%	

Tabelle 3 Wohnungsbestand¹²

In Wriezen liegt der Anteil an Wohnungen in Einfamilienhäusern mit 30,7% im Vergleich zum gesamten Landkreis Märkisch-Oderland deutlich geringer. Der tendenziell höhere Bestand an Mehrfamilienhäusern im Vergleich zum Landkreis kann darauf zurückgeführt werden, dass im Ortskern von Wriezen im historischen Stadtkern großflächiger Geschosswohnungsbau vorhanden ist, was sich im höheren Anteil der Gebäude mit drei und mehr Wohnungen widerspiegelt.

3.3.6 Haushaltsgrößen

Anhand der Haushaltsgrößen lässt sich erkennen, wie viele Personen durchschnittlich in einer Wohneinheit zusammen wohnen.

Um eine Orientierung bzgl. der Haushaltsgröße zu bekommen, wurden die Gesamtanzahl der Wohnungen (Stand 2020) und die Bevölkerungszahl (2020) ins Verhältnis gesetzt. Hier ergibt sich rein rechnerisch eine Haushaltsgröße von rd. 1,7 Personen / Wohnung. Damit liegt Wriezen unter dem Durchschnitt des Landkreises Märkisch-Oderland (rechnerisch: 1,9 Personen / Wohnung). Aufgrund des steigenden Durchschnittsalters ist mit einer weiteren Abnahme der Haushaltsgrößen zu rechnen.

¹² Quelle: Statistischer Jahresbericht 2022 des Landkreises Märkisch-Oderland; Stichtag 31.12.

3.3.7 Flächeninanspruchnahme

	Bodenfläche insgesamt	darunter								
		Siedlung	Wohnbaufläche	Industrie und Gewerbe	Halde	Tagebau, Grube, Steinbruch	Fläche gemischter Nutzung	Fläche besonderer funktionaler Prägung	Sport und Freizeit	Friedhof
Landkreis MOL	215.865 ha	17.312 ha	7.190 ha	3.436 ha	38 ha	636 ha	1.359 ha	682 ha	3.802 ha	164 ha
		8,0%	3,3%	1,6%	0,02%	0,3%	0,32%	0,32%	1,1%	0,08%
Wriezen	9.514 ha	748 ha	235 ha	214 ha	1 ha	12 ha	71 ha	22 ha	180 ha	13 ha
		7,9%	2,5%	2,2%	0,02%	0,1%	0,7%	0,23%	1,2%	0,14%

Tabelle 4 Flächeninanspruchnahme

In Gegenüberstellung zur Flächeninanspruchnahme im gesamten Landkreis wird das vorher aufgezeigte Bild bestätigt. Durch den relativ hohen Anteil an Mehrfamilienhäusern ist die Flächeninanspruchnahme für Wohnbauflächen prozentual geringer als im Landkreis.

3.3.8 Bewertung statischer Daten

Der bisherige Verlauf der Bevölkerungsentwicklung zeigt, dass diese abnimmt und auch das LBV geht mit seiner Bevölkerungsvorausschätzung von einer weiteren Schrumpfung aus. Für die zukünftige Entwicklung Wriezens ist es wichtig sich auf die Tatsache des weiter fortschreitenden Alterungsprozess sowie der Abnahme der Bevölkerung einzustellen.

Die Tendenzen spielen neben den Veränderungen innerhalb der gesamtgesellschaftlichen Trends des Strukturwandels eine große Rolle. Insbesondere sollte man Angebote für junge Familien schaffen und sich auf die Pflege einer größer werdenden hochbetagten Bevölkerungsgruppe vorbereiten.

Für die Zukunft sollten daher im Sektor Gesundheitsvorsorge und der Altenbetreuung ein stärkerer Fokus gelegt werden. Außerdem wird der Bedarf an altersgerechten Wohnungen steigen. Um den Bedarf an jungen Familien gerecht zu werden und diese stärker an Wriezen zu binden ist es notwendig die soziale Infrastruktur bedarfsgerecht weiterzuentwickeln.

Für die Siedlungsentwicklung bedeutet dies, ggf. brach liegende Bereiche in den Innenbereichen einer Nachnutzung zuzuführen um hier derzeit nicht ausgeschöpfte Potenziale zu akquirieren. Hierbei spielt der FNP i.d.R. keine ordnende Rolle, da bei einer Bewertung nach § 34 BauGB die Darstellungen im FNP keine Beurteilungsgrundlage aufweisen. Allerdings kann im FNP eine Signalwirkung gestellt werden, wie, auch bereits bebaute, innerörtliche Flächen in Zukunft genutzt werden sollen. In Wriezen besteht hier Arrondierungsbedarf, wie unter Kap. 10.1 für einen innerörtlichen Nahversorgerstandort dargestellt.

Zugleich sollte ein angemessenes Angebot an Wohnbauflächen, die auch der Errichtung von Einfamilien-, Doppel- oder Reihenhäusern dienen, mit der Flächennutzungsplanung erfolgen. Hierdurch kann ein Angebot einerseits für junge Familien die am Ort bleiben möchten, andererseits für Zuzügler geschaffen werden. Die Maßgaben der Raumordnung sind hierbei zu beachten.

3.4 Informelle Planungen – sonstige Satzungen

3.4.1 Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Wriezen „Kernstadt“ (2017)

Das mit Sachstand vom 26.01.2018 vorliegende IEK behandelt Themen und Maßnahmen für eine zukunftsgerichtete Entwicklung der Kernstadt.

Hierbei werden Maßnahmen in den folgenden vier Handlungsfeldern vorgeschlagen:

- Handlungsfeld I Wohnen und Wohnumfeld
- Handlungsfeld II Soziale Infrastruktur
- Handlungsfeld III Innenstadtstärkung
- Handlungsfeld IV Mitwirkung, Nachbarschaft und Zusammenleben

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung sind die Handlungsfelder und Maßnahmen nicht von grundsätzlichem Belang.

Allerdings entspricht die Maßnahme „Bahnhofsvorplatz "Multimodaler Verknüpfungspunkt Bahnhof"" dem im FNP künftig verankertem Entwicklungsziel der Stadt, den Bahnhof und sein Umfeld im Sinne einer Mischnutzung zu reaktivieren.

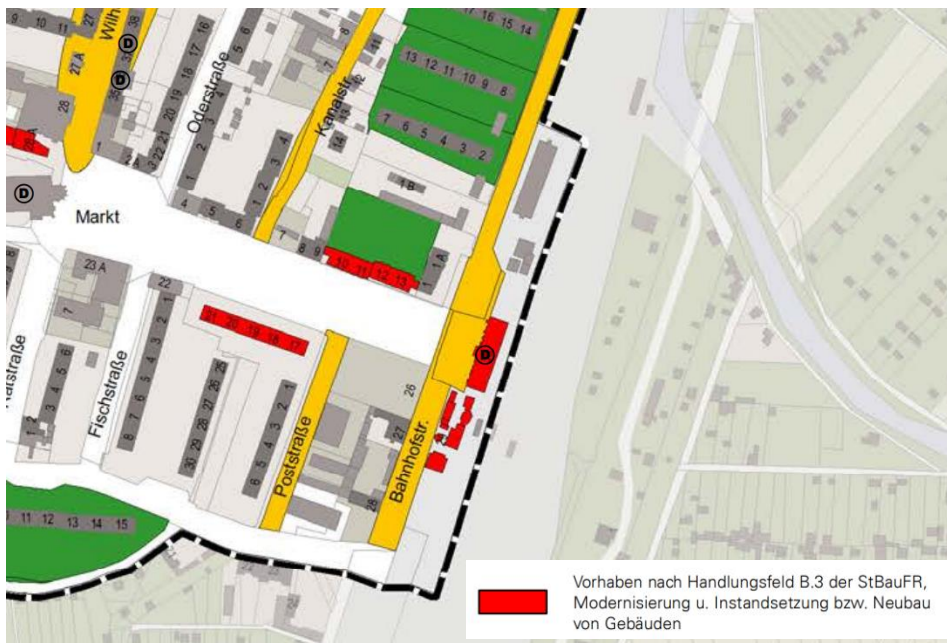


Abb. 8 Auszug aus dem IEK Wriezen 2017, Karte 2: IEK-Maßnahmenkonzept

3.4.2 Energiekonzept der Region Oberbarnim-Niederoderbruch

Im Jahr 2013 wurde durch die Region Niederoderbruch-Oberbarnim ein integriertes kommunales Energiekonzept veröffentlicht. Wesentliche Empfehlung für die Stadt- und Gebietsplanung ist die Vermeidung von verkehrsfördernden Strukturen, wie sie z.B. durch Einkaufszentren auf der grünen Wiese oder einseitige Nutzungen („Wohndörfer“) entstehen können.

Für die Ebene der Flächennutzungsplanung sollen folgende Grundsätze beachtet werden:

- die Begrenzung des Landschaftsverbrauches
- Siedlungsverdichtung und verkehrsvermeidende Siedlungsstrukturen („Gemeinde der kurzen Wege“)
- Sondergebiete für Anlagen zur Nutzung von erneuerbaren Energien
- ressourcenschonende Flächennutzung (Schließung von Baulücken statt Neuversiegelung).

Darüber hinaus sollten bei Bauvorhaben Aspekte der nachhaltigen Entwicklung wie beispielsweise:

- eine gute Anbindung an den ÖPNV
- direkte, attraktive Fußgänger- und Fahrradverbindung
- Standorte für Heizzentralen (z. B. BHKW mit Nahwärmenetzen)
- Standorte für erneuerbare Energien vorgesehen werden.

Zudem wird empfohlen im Flächennutzungsplan Kaltluftschneisen darzustellen und im Rahmen der Bauleitplanung windgeschützte Lagen auszuweisen. Die entsprechende Darstellung erfolgt in der Beikarte „Natur- und Klimaschutz“.

3.4.3 Denkmalbereichssatzung

Durch die Denkmalbereichssatzung für Altwriezen vom Dezember 1996 unterliegt der Bereich besonderen Anforderungen hinsichtlich dem Erhalt, der Veränderung oder des Abrisses von Gebäuden. Für die Ebene des Flächennutzungsplans ist dies insofern von Bedeutung, als dass keine den Denkmalbereich beeinträchtigende Nutzungen planungsrechtlich vorbereitet werden sollen.

3.4.4 Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB

Satzungen die den in Zusammenhang bebauten Ortsteil definieren bzw. eine Klarstellungssatzung liegen für die Ortsteile Wriezen, Rathsdorf, Altwriezen-Beauregard, Frankenfelde, Lüdersdorf, Biesdorf, Schulzen-
dorf sowie Eichwerder vor. Diese werden nachrichtlich in die Planzeichnung des FNP übernommen und die dargestellten Bauflächen entsprechend deren Abgrenzung konkretisiert. Die nachrichtlich übernommenen Geltungsbereiche sind nicht flurstücksscharf. Für eine konkrete Ermittlung der Geltungsbereiche ist die jeweilige Satzung heranzuziehen.

4 Übergeordnete Planungen

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Der FNP als vorbereitender Bauleitplan ist somit an die übergeordneten Planungsvorgaben gebunden.

Die für die Stadt Wriezen relevanten Ziele sind im Wesentlichen im Landesentwicklungsprogramm 2007 (LEPro 2007) vom 18.12.2007 (GVBl. I S. 235), im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR) vom 29.04.2019 (GVBl. II, Nr. 35) sowie im Sachlichen Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree (RPI-RS/GSP), in Kraft getreten mit Bekanntmachung der Genehmigung (im ABl. Nr. 42 vom 27.10.2021, S. 812), dargestellt.

4.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Der LEP HR bindet die Hauptstadtregion in nationale und internationale Verflechtungen ein, ermöglicht Wachstum, ordnet räumlich die Daseinsvorsorge, orientiert die Infrastrukturentwicklung auf räumliche Schwerpunkte, schützt Freiräume und natürliche Ressourcen und regt nachfolgende Akteursebenen zur Gestaltung von Handlungsräumen an.

Er stellt als überörtliche und zusammenfassende Planung für den Gesamttraum der Länder Berlin und Brandenburg die raumordnerischen Grundsätze dar und setzt damit einen Rahmen für die künftige räumliche Entwicklung in der Hauptstadtregion.

4.1.1 Darstellung landesplanerischer Ziele und Grundsätze

Die Stadt Wriezen gehört nicht zu den Schwerpunkten der Wohnsiedlungsflächenentwicklung nach Z 5.6 LEP HR. Die Möglichkeiten zur Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen richten sich deshalb nach Z 5.5 LEP HR. Weite Teile des Gemeindegebiets sind als Freiraumverbund gekennzeichnet.

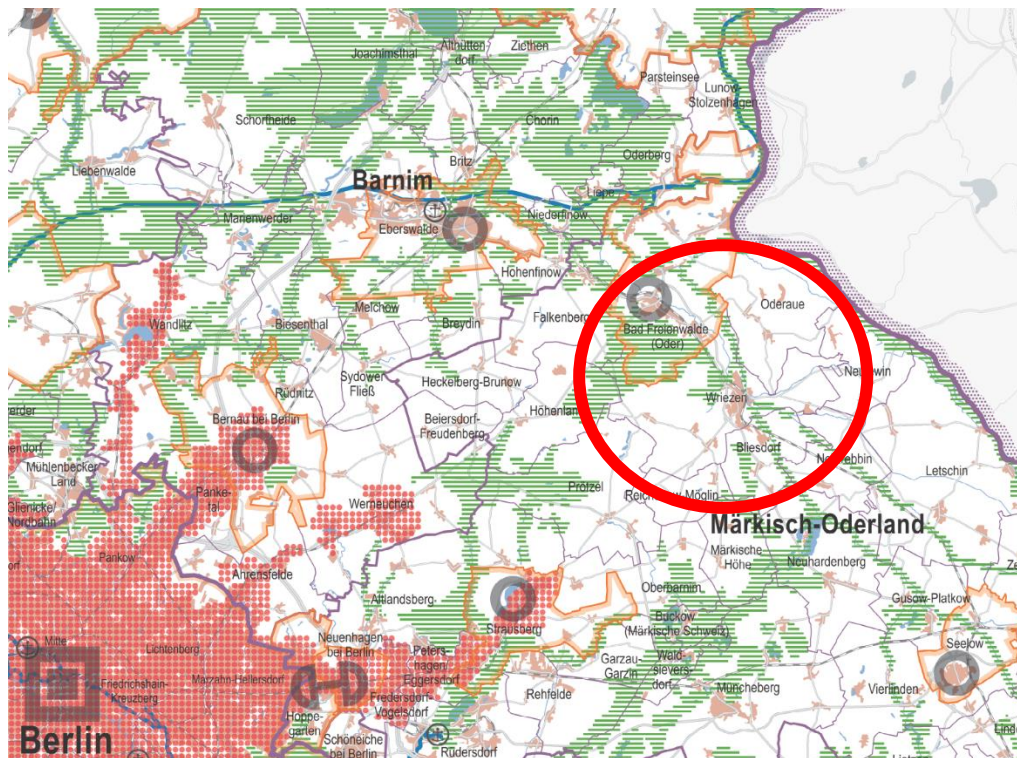


Abb. 9: Auszug aus dem LEP HR - Festlegungskarte

Folgende Ziele und Grundsätze des LEP HR sind für die Stadt Wriezen von wesentlicher Bedeutung:

Z 2.12 Errichtung oder Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen außerhalb Zentraler Orte

Die Errichtung oder die Erweiterung großflächiger Einzelhandelseinrichtungen ist abweichend von Z 2.6 auch außerhalb der Zentralen Orte zulässig, wenn das Vorhaben überwiegend der Nahversorgung dient und sich der Standort in einem zentralen Versorgungsbereich befindet. Ein Vorhaben dient überwiegend der Nahversorgung, wenn die gesamte vorhabenbezogene Verkaufsfläche 1 500 Quadratmeter nicht überschreitet und auf mindestens 75 Prozent der Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente nach Tabelle 1 Nummer 1.1 angeboten werden. Soweit die Kaufkraft in einer Gemeinde eine Nachfrage für größere Verkaufsflächen im Bereich der Nahversorgung schafft, sind diese unter Beachtung des Kaufkraftpotenzials in der Gemeinde mit der oben genannten Sortimentsbeschränkung entwickelbar.

G 2.2 Gewerbeflächenentwicklung

Die Entwicklung von gewerblichen Bauflächen ist unter Berücksichtigung bzw. Beachtung der qualitativen Festlegungen zur Siedlungs- und Freiraumentwicklung in der gesamten Hauptstadtregion möglich. Gewerbliche Bauflächen sollen bedarfsgerecht und unter Minimierung von Nutzungskonflikten an geeigneten Standorten entwickelt werden.

Eine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes ist ausgeschlossen und nur unter den in Z 6.2 Absatz 2 genannten Ausnahmen möglich. Die Planung neuer gewerblicher Bauflächen soll bedarfsgerecht und nachhaltig erfolgen. Neben einer verkehrlich guten Anbindung kann eine möglichst geringe Inanspruchnahme neuer Flächen niedrige Infrastrukturfolgekosten nach sich ziehen.

G 4.1 Kulturlandschaftliche Handlungsräume

Kulturlandschaften sollen auf regionaler Ebene identifiziert und weiterentwickelt werden.

Die vielfältigen Kulturlandschaften mit ihren prägenden Merkmalen und Kultur- und Naturdenkmälern sollen behutsam weiterentwickelt werden. Ziel ist es, ein Gleichgewicht zwischen dem Erhalt regionaler Werte und neuen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen zu finden. Nutzungen im Außenbereich, wie erneuerbare Energien, Rohstoffabbau, Netzausbau, Deponien sowie sonstige technische Anlagen, sollen verträglich in die Kulturlandschaften integriert werden (aus „Leitbilder und Handlungsstrategien für die Raumentwicklung in Deutschland“, MKRO 2016).

G 5.1 Innenentwicklung und Funktionsmischung

- (1) Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei sollen die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, berücksichtigt werden.
- (2) Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden.

Z 5.2 Anschluss neuer Siedlungsflächen

- (1) Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen.
- (2) Für Gewerbe- und Industrieflächen sind Ausnahmen von Absatz 1 zulässig, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung ein unmittelbares Angrenzen neuer Flächen an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen.

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung bestätigte mit Stellungnahme vom 24.03.2023 die Vereinbarkeit der Fortschreibung mit dem Ziel 5.2. Mit Stellungnahme vom 08.12.2023 wurde ergänzend gefordert, die Darstellung der Gewerbefläche im Änderungsbereich 11.1.6 bzgl. Absatz 2 zu begründen. Dies erfolgte im Rahmen der Abwägung sowie in Ergänzung des Steckbriefes.

Z 5.3 Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten und von weiteren Siedlungsflächen

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.

Z 5.4 Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden.

Z 5.5 Eigenentwicklung für den örtlichen Bedarf

- (1) In allen Gemeinden oder Gemeindeteilen, die keine Schwerpunkte für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung gemäß Z 5.6 sind, ist eine Wohnsiedlungsentwicklung für den örtlichen Bedarf im Rahmen der Eigenentwicklung nach Absatz 2 möglich.
- (2) Die Eigenentwicklung ist durch Innenentwicklung und zusätzlich im Rahmen der Eigenentwicklungsoption mit einem Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren für Wohnsiedlungsflächen möglich. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet.
- (3) Auf die Eigenentwicklungsoption nach Absatz 2 Satz 1 nicht angerechnet werden Wohnsiedlungsflächen, die aufgrund bestandskräftiger Entscheidungen über eine Zielabweichung von 4.5 (Z) Absatz 2 LEP B-B zulässig waren.

Z 5.7 Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung sind die gemäß Z 3.3 festgelegten Grundfunktionalen Schwerpunkte. Für die als Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegten Ortsteile wird zusätzlich zur Eigenentwicklung der Gemeinde nach Z 5.5 eine Wachstumsreserve in einem Umfang von bis zu 2 Hektar/ 1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) der jeweiligen Grundfunktionalen Schwerpunkte für einen Zeitraum von zehn Jahren für zusätzliche Wohnsiedlungsflächen festgelegt.

Zu Ziel 5.5 / 5.7

Wriezen ist keine Gemeinde des Berliner Umlandes mit leistungsfähiger Schienenanbindung und liegt daher nicht im Gestaltungsraum „Siedlung“. Wriezen ist auch kein Zentraler Ort. Daher wird die Planung neuer Wohnbauflächen quantitativ durch den LEP HR begrenzt.

Die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen ist im Grundsatz auf die Sicherung des örtlichen Bedarfs begrenzt (Eigenentwicklung). Als regionalplanerisch festgelegter Grundfunktionaler Schwerpunkt (gemäß Regionalplan Oderland-Spree Sachlicher Teilregionalplan "Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte") hat der Ortsteil Wriezen über die Eigenentwicklung hinaus eine zusätzliche Entwicklungsmöglichkeit (Wachstumsreserve).

Es ergeben sich insbesondere folgende Entwicklungsoptionen von Wohnsiedlungsflächen:

Da Wriezen nicht im Gestaltungsraum „Siedlung“ liegt und auch kein Zentraler Ort im Sinne der Landesplanung ist, soll die Entwicklung von Siedlungsflächen prioritär im Rahmen der Innenentwicklung erfolgen. Darüber hinaus sind Flächeninanspruchnahmen im Rahmen der Eigenentwicklung (Ziel 5.5) sowie im Rahmen der Wachstumsreserve (Ziel 5.7) möglich:

Festgelegt in Ziel 5.5 ist das Flächenpotenzial für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung im Rahmen der Eigenentwicklung (EEO): Dieses beträgt 1 ha je 1.000 EW und ist frei auf alle Ortsteile verteilbar. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung beträgt die EEO **7,3 ha** (siehe Tabelle 5).

Darüber hinaus gibt es für den Ortsteil Wriezen ein zusätzliches Kontingent (Wachstumsreserve - WR) von 2 ha je 1.000 EW, da Wriezen gemäß Ziel 5.7 des LEP HR i.V.m. dem Regionalplan Oderland-Spree Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ als Grundfunktionaler Schwerpunkt (GSP) ausgewiesen wurde. Dieses ist ausschließlich für den Wriezen zu verwenden. Gemäß Stellungnahme der Gemeinsamen Landesplanungsabteilung beträgt die WR **10,7 ha** (siehe Tabelle 5).

Ziel	Zulässige Wohnsiedlungsflächenentwicklung
Z 5.5 - Flächen für die Eigenentwicklung	EEO: 7,3 ha
Z 5.7 - zusätzliches Kontingent für GSP i.V.m. Regionalplan (Wachstumsreserve)	WR: 10,7 ha
	gesamt 18,0 ha

Tabelle 5: Potenzial für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung von Wriezen für den Zeithorizont des LEP HR gemäß GL

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gab die Gemeinsame Landesplanungsabteilung (GL) eine Stellungnahme hinsichtlich der verbleibenden Flächenreserven ab. Diese wurde im Nachgang im Rahmen einer Abstimmung zwischen der Verwaltung, dem Planungsbüro und der GL konkretisiert. Es ergeben sich folgende Flächenbilanzen hinsichtlich der WR und EEO:

Bezeichnung	Flächengröße
Der Stadt Wriezen zur Verfügung stehende EEO	7,3 ha
Inanspruchnahme durch die nicht ausgeschöpften Potenziale aus dem rechtswirksamen FNP <ul style="list-style-type: none"> Eichwerder (0,0 ha, Bauflächen wurden an rechtskräftige IBS angepasst) Thöringswerder (0,0 ha, Bauflächen wurden an rechtskräftige IBS angepasst) Rathsdorf (0,6 ha – Flächen außerhalb der rechtskräftigen IBS) 	- 0,6 ha
Geplante Inanspruchnahme durch Darstellung der Prüffläche „Erweiterung Am Rondell“ (Haselberg)	- 5,5
...es verbleibt EEO für weitere Planungen an EEO:	1,2 ha
Der Stadt Wriezen OT Wriezen zur Verfügung stehende WR	10,7 ha
Inanspruchnahme durch Flächen aus dem rechtswirksamen FNP: Keine, da Flächen in Teilen zurückgenommen werden, siehe Kap. 9 der Begründung	0,0 ha
Geplante Inanspruchnahme durch Darstellung der Prüfflächen im OT Wriezen <ul style="list-style-type: none"> Zwischen Frankfurter Chaussee und Weidenweg (4,3 ha) Wald- und Freiflächen nördlich Lüdersdorfer Weg (0,7 ha) Waldflächen östlich Bundesstraße B 167 (4,8 ha) 	- 9,8 ha
Geplante Inanspruchnahme durch BP/VBP im Verfahren <ul style="list-style-type: none"> Wohngebiet Weidenweg (2,8 ha) 	- 2,8 ha
...die EEO / WR wird demnach leicht überschritten	- 0,7 ha

Tabelle 6: Übersicht der Potenziale für die Wohnsiedlungsflächenentwicklung

Die Gemeinsame Landesplanungsabteilung teilte hierzu mit Schreiben vom 01.06.2023 (Gesch.-Z.: GL5.15-46131-012 0625/2005) mit: „Wenn eine Umsetzung der im eingereichten Material dargestellten Wohnsiedlungsflächen in den überarbeiteten Planentwurf zur Fortschreibung des FNP erfolgt, stünden der Wohnsiedlungsflächenentwicklung der Stadt Wriezen keine Ziele der Raumordnung mehr entgegen. Auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung können die dargestellten Wohnsiedlungsflächen dann aus den FNP-Darstellungen unter Einhaltung der gemäß LEP HR zulässigen Größenordnungen (EEO / WR) entwickelt werden.“

G 6.1 Freiraumentwicklung

- (1) Der bestehende Freiraum soll 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.

Z 6.2 Freiraumverbund

- (1) Der Freiraumverbund ist räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Raumbedeutsame Planungen und Maßnahmen, die den Freiraumverbund in Anspruch nehmen oder neu zerschneiden, sind ausgeschlossen, sofern sie die Funktionen des Freiraumverbundes oder seine Verbundstruktur beeinträchtigen.
- (2) Ausnahmen von Absatz 1 Satz 2 sind unter der Voraussetzung, dass
 - die raumbedeutsame Planung oder Maßnahme nicht auf anderen geeigneten Flächen außerhalb des Freiraumverbundes durchgeführt werden kann und
 - die Inanspruchnahme minimiert wird,

in folgenden Fällen möglich:

- für überregional bedeutsame Planungen oder Maßnahmen, insbesondere für eine überregional bedeutsame linienhafte Infrastruktur, soweit ein öffentliches Interesse an der Realisierung besteht,
- für die Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen einschließlich der unmittelbar dafür erforderlichen Flächen für den Gemeinbedarf, für Ver- und Entsorgungsanlagen und für Verkehrsflächen.

Eine Inanspruchnahme des Freiraumverbundes wird mit der Fortschreibung des FNP nicht vorbereitet.

Z 7.1 Vernetzung der Hauptstadtregion in Deutschland und Europa

- (2) Die Verflechtungen mit der Republik Polen sind zu stärken und die grenzüberschreitenden Verbindungen im Verkehrs- und Kommunikationsbereich gemeinsam weiter zu entwickeln.

G 8.1 Klimaschutz, Erneuerbare Energien

- (1) Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase sollen
 - eine energiesparende, die Verkehrsbelastung verringernde und zusätzlichen Verkehr vermeidende Siedlungs- und Verkehrsflächenentwicklung angestrebt werden,
 - eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien, getroffen werden.
- (2) Ökosysteme wie Wälder, Moore und Feuchtgebiete sollen als natürliche Kohlenstoffspeicher zur CO₂-Speicherung erhalten und entwickelt werden.

Mit der Fortschreibung des FNP werden Flächen, die verkehrlich eine gute Anbindung ausweisen bzw. an den Siedlungsverbund anschließen einer baulichen Nutzung zugeführt.

G 8.3 Anpassung an den Klimawandel

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.

G 8.4 Vorbeugender Hochwasserschutz – Überschwemmungsgebiete

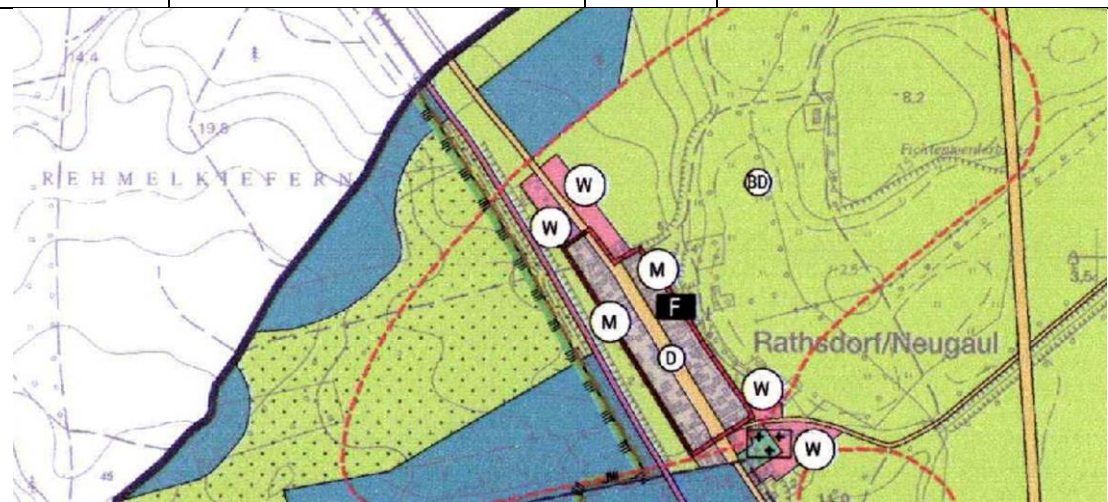
In den Gebieten, die bei einem Hochwasserereignis mit einem statistischen Wiederkehrintervall von 100 Jahren natürlicherweise überschwemmt werden, sowie in Flutungspoldern ist bei Planungen und Maßnahmen den Belangen des vorbeugenden Hochwasserschutzes und der Schadensverringerung besonderes Gewicht beizumessen.

HQ100-Gebiete sind von der Fortschreibung des FNP nicht betroffen.

4.1.2 Bilanzierung der Wohnbauflächen

Bislang nicht ausgeschöpfte Potenziale:

Stadtteil	Lagebezeichnung	Größe	Hinweis
Rathsdorf	Südost	0,6 ha	keine Rücknahme vorgesehen



Durch die Rücknahme von Bauflächen (siehe Kap. 10) werden bislang nicht ausgeschöpfte Potenziale für anderweitige Entwicklungen frei.

Im Rahmen der Fortschreibung geplante Inanspruchnahme (Details siehe Kap. 11):

Stadtteil	Lagebezeichnung	Größe
Wriezen	Zwischen Frankfurter Chaussee und Weidenweg	4,3 ha
Wriezen	Wald- und Freiflächen nördlich Lüdersdorfer Weg	0,7 ha
Wriezen	Waldflächen östlich Bundesstraße 167	4,8 ha
Haselberg	Erweiterung Zum Rondell	5,5 ha
Wriezen	BP „Wohngebiet Weidenweg“ (Bebauungsplanverfahren ist abgeschlossen)	2,8 ha
insgesamt		18,1 ha

Entwicklungspotenzial gemäß LEP	18,0 ha
Bislang nicht ausgeschöpfte Potenziale	0,6 ha
Defizit	0,7 ha

Die Prüfung der geplanten Änderungsflächen durch die höhere Landesplanung erfolgte im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bzw. deren Nachgang sowie der förmlichen Beteiligung nach § 4 Abs.2 BauGB. Mit Schreiben vom 08.12.2023 (Gesch.-Z.: GL5.15-46131-012 0625/2005) wurde mitgeteilt, dass die Wohnsiedlungsflächenentwicklung der Stadt Wriezen mit den Zielen der Raumordnung vereinbar ist, wenn eine Umsetzung der mit der GL abgestimmten Flächenkulisse der Änderungsfläche 11.1.7 „Waldfläche östlich Bundesstraße 167“ erfolgt. Die abgestimmte Flächenkulisse ist im Flächennutzungsplan berücksichtigt.

4.2 Regionalplan Oderland-Spree

Der Sachliche Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“ (Satzungsbeschluss-Nr. 21/04/23) wurde am 13.09.2021 durch die Gemeinsame Landesplanungsabteilung Berlin-Brandenburg genehmigt. Dieser ist durch die Veröffentlichung im Amtsblatt für Brandenburg (Abl. 42) am 27.10.2021 rechtskräftig geworden. Der Sachliche Teilregionalplan Z 2.1 TRPGSP legt den Hauptort Wriezen der Stadt Wriezen als Grundfunktionalen Schwerpunkt fest. Gemäß Z 5.7. LEP HR erhalten Grundfunktionale Schwerpunkte als weitere Schwerpunkte der Wohnsiedlungsflächenentwicklung eine zusätzliche Wachstumsreserve von 2 ha pro 1000 Einwohnern über die Eigenentwicklungsoption (EEO) hinaus.

Die Darstellung der Wachstumsreserve und EEO findet sich im vorangegangenen Kapitel.

Der Sachliche Teilregionalplan Erneuerbare Energien Oderland-Spree ist derzeit im Aufstellungsverfahren und liegt im Vorentwurf vor. Im Rahmen der Fortschreibung der FNP werden keine neuen Sonstigen Sondergebiete für die Nutzung erneuerbarer Energien dargestellt, weshalb eine Auseinandersetzung mit dem im Sachlichen Teilregionalplan verankerten Kriteriengerüst nicht erforderlich ist.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree teilte mit Stellungnahme vom 30.03.2023 u.a. mit, dass das im "Plankonzept zu Festlegungen zur Rohstoffsicherung, zu Tourismusschwerpunkträumen, zu Gewerbe- und Industriegebieten sowie zur Trassenvorsorge Infrastruktur im Integrierten Regionalplan der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree" ausgewiesene Regional bedeutsame Gewerbegebiet mit dem in der Fortschreibung des Flächennutzungsplans der Stadt Wriezen vorgeschlagenen Gewerbegebiet übereinstimmen. Der geplante "Neue Standort Feuerwehr" im OT Wriezen ist laut G 1.1. TRP GSP i.V.m. G 1.3 TRP GSP zulässig.

Die Regionale Planungsgemeinschaft Oderland-Spree hat mit Schreiben vom 12.12.2023 mitgeteilt, dass die Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wriezen mit den Zielen und Erfordernissen der Raumordnung vereinbar ist.

4.3 Übergeordnete Fachplanungen

Im Rahmen des Verfahrens nach § 4 BauGB wurden im Gebiet von Wriezen keine übergeordneten Fachplanungen mitgeteilt, die auf Ebene des Flächennutzungsplans in die Abwägung und Planung eingestellt werden müssen. Bestehende Schutzgebiete des Naturschutzes oder des Hochwasserschutzes, Bergbaugebiete u.a. werden nachrichtlich in die Fortschreibung des FNP übernommen (siehe Kap. 12)

4.3.1 EU-WRRL - EU-Wasserrahmenrichtlinie (Richtlinie 2000/60/EG)

Mit der „Alte Oder“, der „Güstebieser Alte Oder“, dem „Letschiner Hauptgraben“ und dem „Freienwalder Landgraben“ befinden sich nach EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) berichtspflichtige oberirdische Gewässer im Plangebiet. Die EU-Wasserrahmenrichtlinie (WRRL) ist von der Fortschreibung nicht direkt betroffen, da die Änderungsbereiche keine Auswirkungen auf das Maßnahmenprogramm zur Oder haben.

5 Erneuerbare Energien

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7f BauGB sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen die Nutzung erneuerbarer Energien zu berücksichtigen. Die Stadt Wriezen kommt dieser Anforderung in hohem Maße nach. Die auf unterschiedlichen politischen Ebenen ausformulierten Zielstellungen werden bereits heute von der Stadt Wriezen erfüllt (siehe Kap. 5.6).

5.1 Energiepolitische Ziele der Bundesregierung

Um die energiepolitischen Klimaschutzziele zu erreichen und unabhängig von fossilen Energieimporten zu werden, sieht der aktuelle Koalitionsvertrag der Bundesregierung vor¹³, den Anteil erneuerbarer Energien (u. a. Windenergie, Solarenergie, Biomasse, Wasserkraft, Geothermie) am Bruttostromverbrauch bis 2030 auf mindestens 80 Prozent zu steigern. Einen wesentlichen Beitrag zum angestrebten Ausbauziel soll dazu der Ausbau der Solarenergie mit ca. 215 Gigawatt und Windenergieanlagen an Land auf 115 Gigawatt installierter Leistung bis 2030 leisten¹⁴.

Diese Zielstellung ist auch in § 2 des EEG 2023 (Gesetz für den Ausbau erneuerbarer Energien) verankert, wonach die Errichtung und der Betrieb von Anlagen sowie den dazugehörigen Nebenanlagen im überragenden öffentlichen Interesse liegen und der öffentlichen Sicherheit dienen. Bis die Stromerzeugung im Bundesgebiet nahezu treibhausgasneutral ist, sollen die erneuerbaren Energien als vorrangiger Belang in die jeweils durchzuführenden Schutzgüterabwägungen eingebracht werden.

5.2 Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg

Im August 2022 wurde die Energiestrategie 2040 von der Landesregierung verabschiedet und löst damit die Energiestrategie 2030 ab.

Mit der Energiestrategie 2040 des Landes Brandenburg hat die Landesregierung im Jahr 2022 die energiepolitischen und energiewirtschaftlichen Leitlinien des Landes Brandenburg für die kommenden Jahre festgeschrieben. Um einen angemessenen Beitrag zur Umsetzung der nationalen und europäischen Ausbaustrategie zu leisten, soll der Anteil erneuerbarer Energien am Primärenergieverbrauch des Landes bis zum Jahr 2040 auf 68-85 % weiter ausgebaut werden.

Ergänzend zur Energiestrategie 2040 ist ein aktualisierter Katalog Maßnahmen beschlossen worden, der mithilfe eines umfangreichen Beteiligungsverfahrens erstellt wurde.

5.3 Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Im Landesentwicklungsprogramm sind die Erfordernisse der Raumordnung dargestellt. Hinsichtlich der erneuerbaren Energien sind folgende Grundsätze von wesentlicher Bedeutung:

- Entwicklung neuer Wirtschaftsfelder im ländlichen Raum durch Etablierung und Nutzung erneuerbarer Energien (§ 2 Abs. 3 LEPro),

¹³ Vgl. *Mehr Fortschritt wagen Bündnis für Freiheit, Gerechtigkeit und Nachhaltigkeit: Koalitionsvertrag 2021 – 2025 zwischen der Sozialdemokratischen Partei Deutschlands (SPD), BÜNDNIS 90 / DIE GRÜNEN und den Freien Demokraten (FDP)*. Stand: 2021

¹⁴ Vgl. *Gesetz zu Sofortmaßnahmen für einen beschleunigten Ausbau der erneuerbaren Energien und weiteren Maßnahmen im Stromsektor*. Gesetz vom 20.07.2022 – BGBl. I 2022, Nr. 28 vom 28.07.2022, S. 1237

- Sicherung und Entwicklung der Naturgüter in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit (§ 6 Abs. 1 LEPro): Hierzu gehört auch die Einordnung außenbereichswirksamer Maßnahmen für den Klimaschutz zur Vermeidung oder Minderung von klimaschädlichen CO₂ -Emissionen,
- Weiterentwicklung einer vielgestaltigen und zukunftsfähigen Kulturlandschaft u. a. durch eine geordnete räumliche Integration der erneuerbaren Energien in dafür geeignete Standortbereiche (§ 4 Abs. 2 LEPro).



5.4 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR)

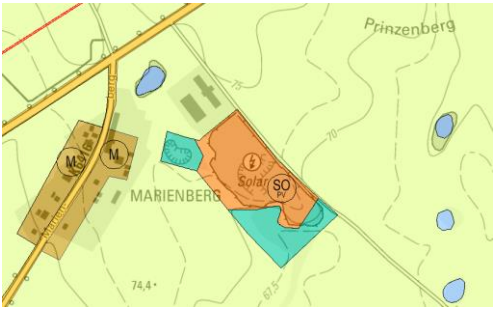
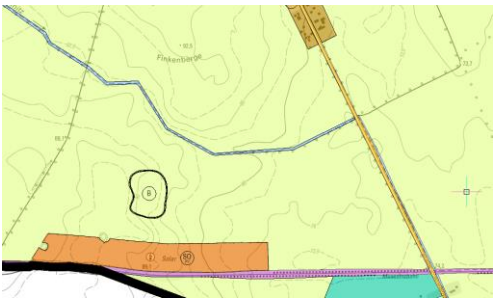


Der LEP HR enthält im Hinblick auf die Erzeugung erneuerbarer Energien mit dem nachfolgend aufgeführten Grundsatz Vorgaben für Abwägungs- und Ermessensentscheidungen für nachgelagerte Planungsebenen. Zur Vermeidung und Verminderung des Ausstoßes klimawirksamer Treibhausgase soll eine räumliche Vorsorge für eine klimaneutrale Energieversorgung, insbesondere durch erneuerbare Energien (hier: Solar-energie), getroffen werden (Grundsatz G 8.1 des LEP HR).

5.5 Übersicht der Sondergebiete für erneuerbare Energien

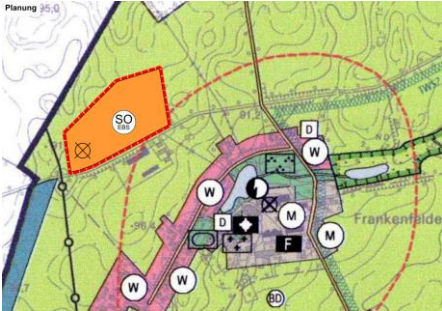
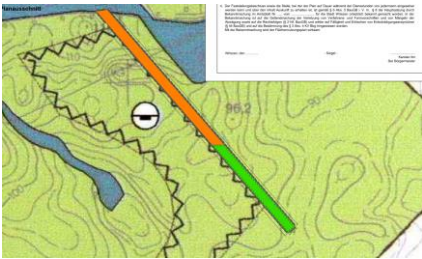

5.5.1 Solarenergie

Bereits als Sondergebiete im FNP dargestellt bzw. Änderungsverfahren abgeschlossen:

Stadtteil	Gemarkung – Flur - Flurnummer	Größe
Altwriezen	Altwriezen 121206 – 003 – 68 u.a.	~ 37.000 m ²
		
Thöringswerder	Eichwerder 121216 – 002 – 345, 393 u.a.	~ 66.000 m ²
Thöringswerder	Eichwerder 121216 – 002 – 291, 375, 446 u.a.	~ 107.000 m ²
		

Schulzendorf (Marienberg)	Schulzendorf 121250 – 001 – 124/2, 121, 125	~ 22.600 m ²
		
Frankenfelde Süd	Frankenfelde 121219 – 001, 004 – 8,9 / 40	~ 86.000 m ²
		
Haselberg	Haselberg 121222 – 003 - 472	~ 77.000 m ²
		
Schulzendorf (Marienberg)	Schulzendorf 121250 – 001 – 107,108, 110, 128-130 u.a.	~ 172.300 m ²
		
Insgesamt:		~ 567.900 m²

Im Aufstellungsverfahren befindliche Sondergebiete:

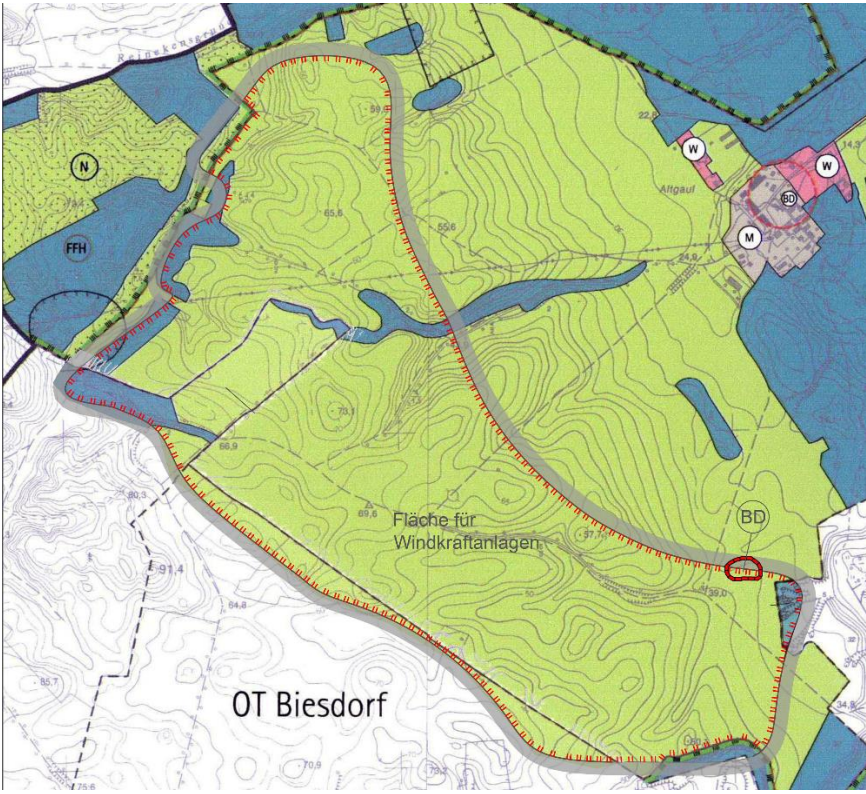
Stadtteil	Gemarkung – Flur - Flurnummer	Größe
Frankenfelde Nord*	Frankenfelde 121219 – 002 – 2, 3	~ 40.800 m ²
 <p>Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte im Juli / August 2021. Bislang wurde hier kein Verfahrensforgang verzeichnet.</p>		
Haselberg	Haselberg 121222 – 003 – 58/2	~ 8.800 m ²
 <p>Die Entwurfsbilligung erfolgte mittels StVV-Beschluss am 28.04.2022. Seitdem gab es wiederum keine Fortschritte im Verfahren.</p>		
Thöringswerder	Eichwerder 121216 – 002 – 419	~ 14.000 m ²
 <p>Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte von September bis November 2023. Im April 2024 soll die Entwurfsbilligung in der Stadtverordnetenversammlung behandelt werden.</p>		
Insgesamt:		~ 63.600 m²

5.5.2 Windenergie

(nicht zeichnerisch im FNP dargestellt, unter Berücksichtigung tatsächlich gebauter Anlagen)

Stadtteil	Gemarkung – Flur - Flurnummer	Größe
Thöringswerder	Eichwerder 121216 – 002 – 424.	~ 21.000 m ²
Schulzendorf, Lüdersdorf, Frankenfelde, Haselberg (Windeignungsgebiet Nr. 22 gem. RP alt)	Schulzendorf 121250 – 001 - diverse Lüdersdorf 121231 – 007, 008, 009 – diverse Frankenfelde 121219 – 003 – diverse Haselberg 121222 – 003 – diverse	~ 3.751.000 m ²
Insgesamt:		~ 3.772.000 m²

Im Aufstellungsverfahren befindliche Planung:

Stadtteil	Gemarkung – Flur - Flurnummer	Größe
Rathsdorf, Biesdorf, Lüdersdorf, Wriezen	Rathsdorf, Lüdersdorf, Biesdorf, Wriezen	~ 1.830 000 m ²
		
Insgesamt:		~ 1.830.000 m²

5.5.3 Wasserkraft

Im Stadtgebiet Wriezen befinden sich nach derzeitigem Kenntnisstand keine Wasserkraftanlagen.

5.5.4 Biogasanlagen


Im Stadtgebiet Wriezen befinden sich

- 2 Anlagen in Schulzendorf (jeweils 716 kW)
- 2 Anlagen in Wriezen (jeweils 600 kW)
- 1 Anlage in Thöringswerder (600 kW)

mit einer Leistung von insgesamt 3.232 kW¹⁵.

Biogasanlagen im Außenbereich unterliegen i.d.R. dem Privilegierungstatbestand gem. § 35 Abs. 1 Nr. 6 BauGB, weshalb eine gesonderte Betrachtung auf Ebene des FNP nicht erfolgt.

Im Aufstellungsverfahren befindliche Planung:

Stadtteil	Gemarkung – Flur - Flurnummer	Größe
Thöringswerder	Eichwerder – 2 – 92/1, 395 -398, 412 - 416, 449	~ 4,7 ha
 <p>Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte mittels StVV-Beschluss am 21.03.2024. Ein zeitnaher Verfahrensfortgang ist angedacht.</p>		
Insgesamt:		~ 4,7 ha

5.5.5 Résumé

Im Stadtgebiet von Wriezen (95,14 km² Gesamtfläche) werden demnach rund

0,59 % (künftig ggf. 0,67 %) der Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien aus **Solarenergie** als Freiflächen-Photovoltaik-Anlagen und


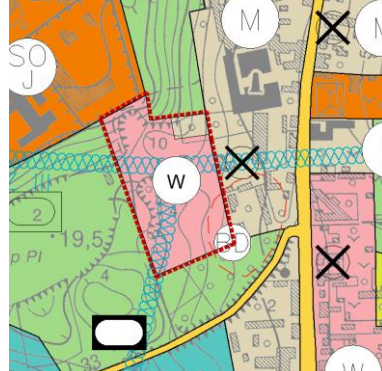

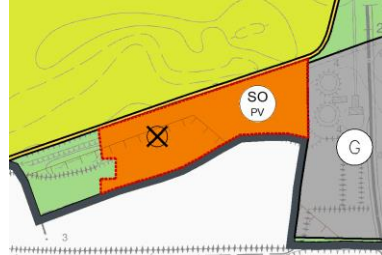
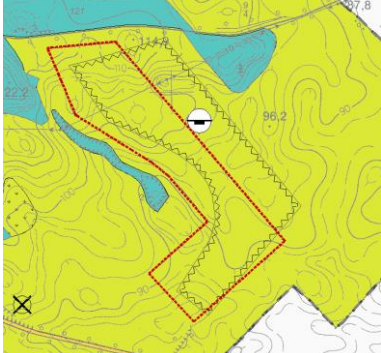

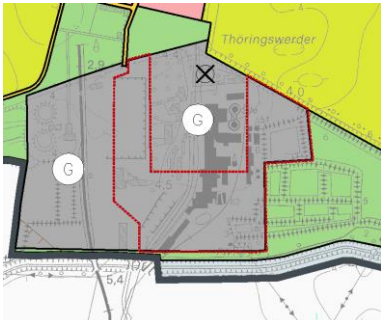

3,96 % (künftig ggf. 5,88 %) der Flächen für die Gewinnung erneuerbarer Energien aus **Windenergie** verwendet.









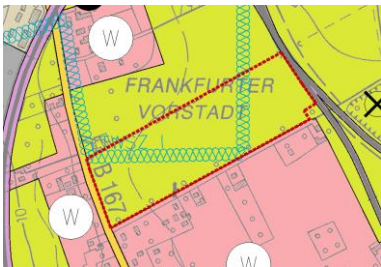
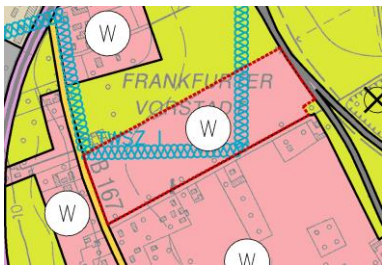
Das Ziel der Bundesregierung, wonach 2 % der Flächen für die Gewinnung von Windenergie belegt werden soll, wird, bezogen auf das gesamte Stadtgebiet Wriezen, erfüllt. Das für das Land Brandenburg im "Windenergieflächenbedarfsgesetz - WindBG" festgeschriebene – und von der Regionalen Planungsgemeinschaft Oderland-Spree übernommene - Flächenziel für Windenergiegebiete in Höhe von 2,2 % bis 2032 (mit einem Zwischenziel von 1,8 % bis zum 31.12.2027) wird demnach ebenso erfüllt.

¹⁵ Quelle: <https://energieportal-brandenburg.de/> (zuletzt aufgerufen am 07.02.2024)

6 Integration vorangegangener Änderungen und Berichtigungen

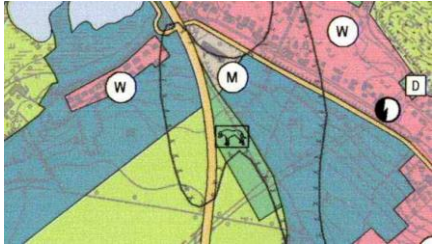
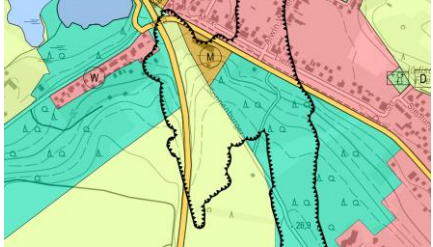
Folgende Änderung und Berichtigungen des rechtswirksamen Flächennutzungsplans sind bereits abgeschlossen und werden in die Fortschreibung integriert:


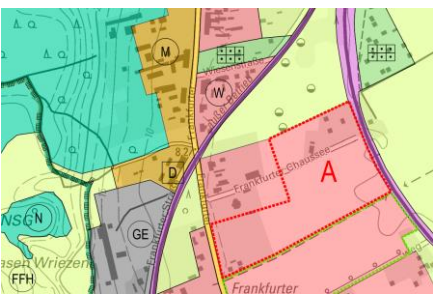
Nummer der Änderung mit Bezeichnung	Ursprüngliche Darstellung	Geänderte Darstellung
1: Frankfurter Straße Wohnbauflächen		
2: Thöringswerder Photovoltaik		
3: Haselberg Photovoltaik		
4: Thöringswerder Photovoltaik		

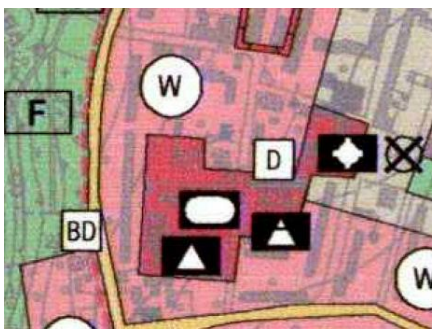

5: Altwriezen Photovoltaik		
7: Frankenfelde Photovoltaik		
8: Marienberg Photovoltaik		
9. Schulzendorf Photovoltaik		
Bezeichnung der Berichtigung	Ursprüngliche Darstellung	Berichtigte Darstellung
Wriezen,1 Bebauungsplan „Wohngebiet Weiden- weg“		



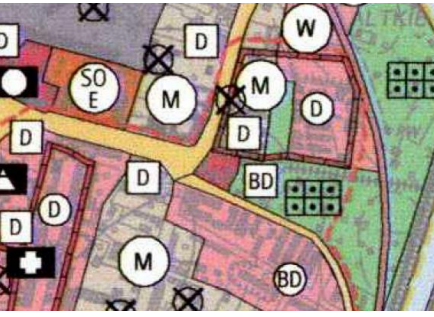



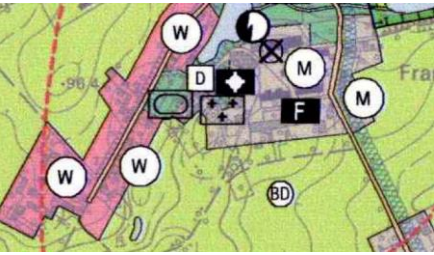

7 Redaktionelle Anpassungen

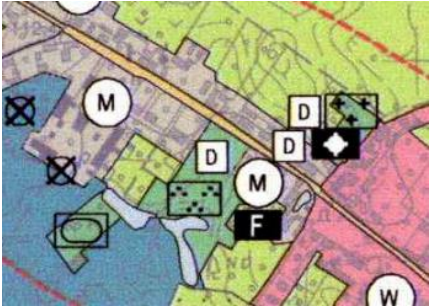
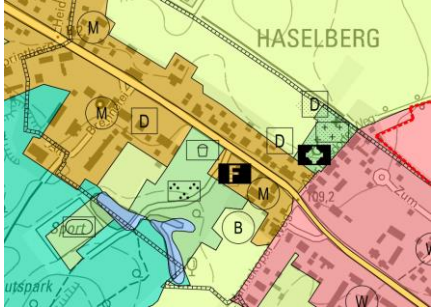
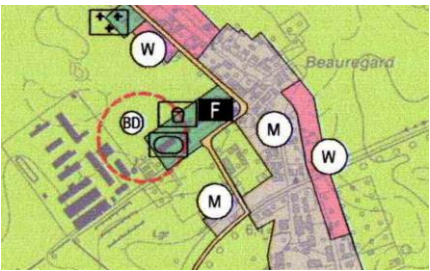
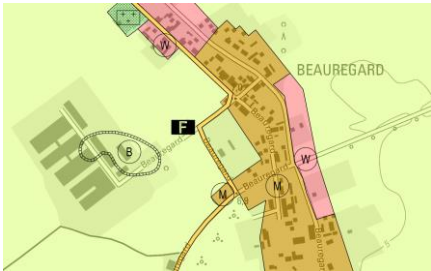


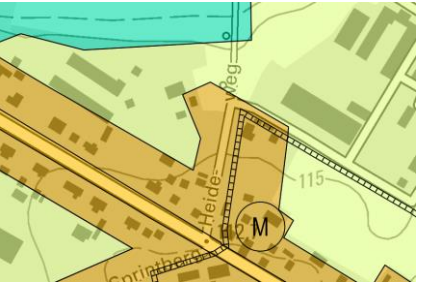
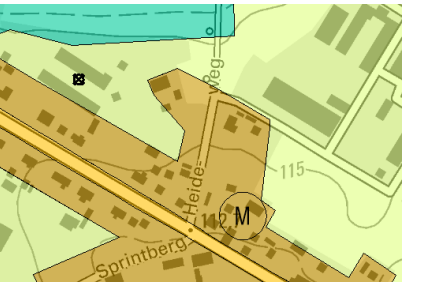
Bereiche, in denen die tatsächliche und beabsichtigte Nutzung nicht den Darstellungen des wirksamen FNP entsprechen, werden redaktionell angepasst. Hierbei handelt es sich um Flächen die keiner vertiefenden städtebaulichen und umweltschutzfachlichen Bewertung bedürfen, da die Anpassungen entweder keine wesentlichen Auswirkungen haben bzw. bereits auf anderer Grundlage abgewogen wurden.

Anpassungsbe- reich	Derzeitige Darstellung	Angepasste Darstellung
Sonnenburger Weg Gemarkung Wrie- zen, Flur 3, Flurstü- cke 14, 382, 383, 384, 385		
Begründung: Die ehemals auf der Fläche bestehende Hundesportanlage wurde vor rund 15 Jahren aufgege- ben. Die derzeitige landwirtschaftliche Nutzung soll als Nutzungsziel auch im FNP verankert werden.		

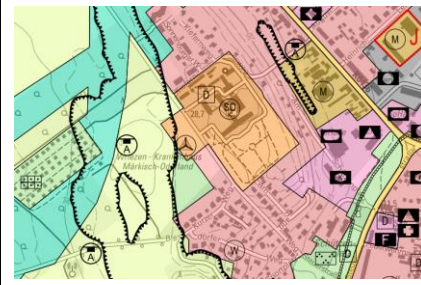
Frankfurter Straße 36 Gemarkung Wrie- zen, Flur 2, Flurstü- cke 237, 238		
Begründung: Das ehemals auf der Fläche dargestellte Wasserwerk ist seit ca. 2010 außer Betrieb und das Areal verkauft. Eine entsprechende Nutzung ist nicht mehr vorgesehen.		

Gartenstraße Gemarkung Wrie- zen, Flur 8, Flur- stück 71		
Begründung: Auf der Fläche befindet sich bereits heute das Bürgerhaus, das auch künftig hier verbleiben soll. Dieses wäre grundsätzlich innerhalb der Wohnbaufläche zulässig, soll aus Gründen der Konkretisierung der gemeindlichen Zielstellung aber als Gemeinbedarfsfläche dargestellt werden.		

<p>Max-Lieber-Straße Gemarkung Wriezen, Flur 9, Flurstück 376</p>		
<p>Begründung: Das ehemals auf der Fläche dargestellte Elektrizitätswerk ist seit ca. 2015 außer Betrieb und das Areal verkauft. Eine entsprechende Nutzung ist nicht mehr vorgesehen.</p>		
<p>Wilhelmstraße Gemarkung Wriezen, Flur 6, Flurstücke 361/6, 362/5, 528</p>		
<p>Begründung: Die ursprünglich als Postareal genützte Fläche dient inzwischen einer gemischten Nutzung aus Wohnen und Gewerbe und soll in diesem Sinne auch künftig genutzt werden.</p>		
<p>Lüdersdorfer Dorfstraße Gemarkung Lüdersdorf, Flur 7, Flurstück 52/2</p>		
<p>Begründung: Die Entwicklung eines Sportplatzes ist im Bereich der Grünfläche nicht mehr vorgesehen. Das konkrete Entwicklungsziel soll offen gehalten werden.</p>		
<p>Parkstraße Gemarkung Frankenfelde, Flur 5, Flurstücke 28, 29, 30</p>		
<p>Begründung: Die Entwicklung eines Sportplatzes ist im Bereich der Grünfläche nicht mehr vorgesehen. Das konkrete Entwicklungsziel soll offen gehalten werden.</p>		

<p>Hauptstraße Gemarkung Haselberg, Flur 3, Flurstück 435</p>		
<p>Begründung: In dem Bereich wurde bereits ein Spielplatz errichtet, dessen Fortbestand im FNP als Planungsziel verankert werden soll. Im Zusammenhang mit der beabsichtigten Entwicklung von Wohnbauflächen (siehe Kap. 8) ist dies zudem von Bedeutung.</p>		
<p>Beauregard 21 Gemarkung Beauregard, Flur 1, Flurstücke 136, 149</p>		
<p>Begründung: In dem Bereich wurde die Nutzung als Sportplatz vor langer Zeit aufgegeben und es keine entsprechende Entwicklung mehr beabsichtigt. Ein Teil der Flurnummer 136 liegt innerhalb der Innenbereichssatzung und wird demzufolge als Mischgebiet dargestellt.</p>		
<p>Schulendorfer Straße 1 (südwestlicher Bereich) Gemarkung Wriezen, Flur 1, Flurstück 7925 (Tf.)</p>		
<p>Begründung: Auf der Fläche befindet sich die Justizvollzugsanstalt Nord-Brandenburg – Teilanstalt Wriezen und soll auch künftig in diesem Umfang dort verbleiben.</p>		
<p>Heideweg 4a Gemarkung Haselberg, Flur 3, Flurstück 3/3 (Tf.)</p>		
<p>Begründung: Auf der Fläche befinden sich genehmigte Wohngebäude. Deren vorherige Lage in landwirtschaftlichen Flächen war vermutlich der Maßstäblichkeit des FNP geschuldet.</p>		

Sonneburger Weg
Gemarkung Wrie-
zen, Flur 3, Flur-
stück 411


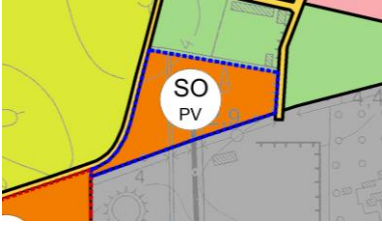
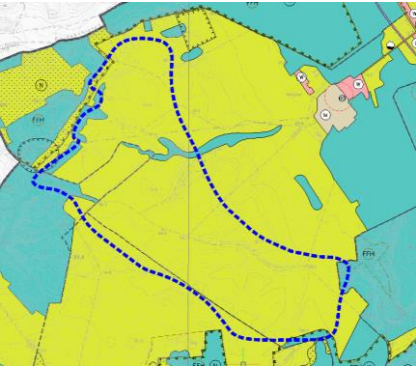
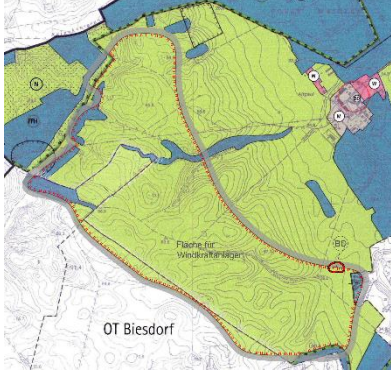



Begründung: Auf der Fläche befindet sich der Hubschrauberlandeplatz des Krankenhaus Märkisch-Oderland und soll auch künftig in diesem Umfang dort verbleiben.

8 Darstellung im Verfahren befindlicher Änderungen und Berichtigungen

Im Verfahren befindliche FNP-Änderungen werden nicht nachrichtlich dargestellt. Sofern diese bis zum Abschluss der Fortschreibung wirksam werden, nimmt die Fortschreibung diese auf. Eine Abwägung zu den Zielen der laufenden Änderungsverfahren erfolgt ausschließlich in den Verfahren selbst und nicht im Rahmen vorliegender Fortschreibung.

Name der Änderung	Derzeitige Darstellung	Geplante Darstellung
9: Haselberg Photovoltaik		
	Die Entwurfsbilligung erfolgte mittels StVV-Beschluss am 28.04.2022. Seitdem gab es wiederum keine Fortschritte im Verfahren.	
13: Frankenfelde Photovoltaik		
	Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte im Juli / August 2021. Bislang wurde hier kein Verfahrensfortgang verzeichnet.	
14: Wriezen Einzelhandel		
	Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte von Februar bis Juni 2022. Seit dem gab es keine Verfahrensfortschritte, da das zwingend erforderliche Nahversorgungskonzept noch nicht rechtswirksam von der StVV beschlossen war. Der Projektstandort liegt, aber seit dem NVK-Beschluss vom 21.03.2024, innerhalb eines konzeptionell ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiches. Dementsprechend kann nunmehr mit einem Verfahrensfortgang in 2024 gerechnet werden.	
Wriezen - Nahversorgung Kirchhofstraße 19a		
	Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte mittels StVV-Beschluss am 29.09.2022. Es gab bislang keinen weiteren Verfahrensfortschritt, da das zwingend erforderliche Nahversorgungskonzept noch nicht rechtswirksam von der StVV beschlossen war. Der Projektstandort liegt, seit dem NVK-Beschluss vom	

	<p>21.03.2024, außerhalb der konzeptionell ausgewiesenen Zentralen Versorgungsbereiche. Dementsprechend ist ein Verfahrensfortgang nicht möglich. Die Aufhebung der projektbezogenen Aufstellungs- und Einleitungsbeschlüsse vom 29.09.2022 ist somit erforderlich.</p>	
<p>Thöringswerder Photovoltaik</p>		 <p>Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte von September bis November 2023. Im April 2024 soll die Entwurfsbilligung in der Stadtverordnetenversammlung behandelt werden.</p>
<p>Rathsdorf, Lüdersdorf, Biesorf, Wriezen Windenergie</p>		 <p>Die frühzeitige Beteiligung zum Vorentwurf erfolgte im November / Dezember 2023. Im September / Oktober 2024 soll voraussichtlich die Entwurfsbilligung in der Stadtverordnetenversammlung behandelt werden.</p>
<p>Thöringswerder Biogasanlage</p>		<p>Die Einleitung des Planverfahrens erfolgte mittels StVV-Beschluss am 21.03.2024. Ein zeitnaher Verfahrensfortgang ist angedacht.</p>

9 Zielstellungen der Bauflächen-Darstellung

Mit der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes werden die allgemeinen Entwicklungsziele der Flächennutzungsplanung aus dem Jahr 2006 im Grundsatz bestätigt. Die ursprünglichen Ziele aus 2006 lauten:

- Erhaltung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt entsprechend der zentralörtlichen Bedeutung; Konzentration der wichtigen Einrichtungen des Gemeinbedarfes und der Versorgung im Ortsteil Wriezen – möglichst im Stadtzentrum,
- Strukturelle, bauliche und qualitative Ergänzung und Aufwertung der Innenstadt von Wriezen als Wohnstandort und Schwerpunkt für Handel, Dienstleistungen, innenstadtverträgliches Gewerbe und Gemeinbedarfseinrichtungen,
- Sicherung als Wohnstandort und Stabilisierung der Einwohnerzahl in allen Ortsteilen,
- Maßvolle bauliche Eigenentwicklung unter Berücksichtigung der Innenbereichspotenziale in allen Ortsteilen bei Absicherung einer kompakten, außenbereichsschonenden Siedlungsstruktur,
- Erhaltung und bauliche Abrundung der durch überwiegend Einfamilienhausbebauung geprägten Wohnbauflächen in Wriezen,
- Berücksichtigung der Belange der landwirtschaftlichen, forstwirtschaftlichen und gewerblichen Betriebe in den dörflichen Ortslagen,
- Förderung der gewerblichen Entwicklung auf konfliktarmen Standorten; Vorrang der Nachnutzung von Altstandorten,
- Sicherung und Entwicklung des Naturhaushaltes und Nutzung der landschaftlichen Potenziale für die Stadtentwicklung und die umweltverträgliche Entwicklung von Tourismus und Naherholung,
- Erhaltung und Stärkung der landwirtschaftlichen und forstwirtschaftlichen Produktionsgrundlagen bei einer auf die Belange des Biotop-, Arten- und Landschaftsschutzes abgestimmten Bewirtschaftung von Wald- und Landwirtschaftsflächen.

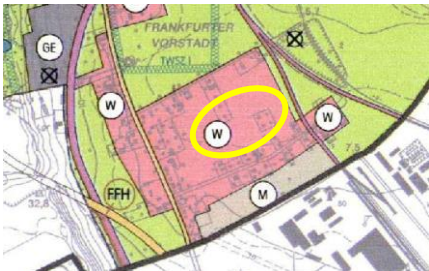

Im Rahmen der Fortschreibung lassen diese sich wie folgt ergänzen:

- Strukturelle, bauliche und qualitative Ergänzung und Aufwertung der Innenstadt von Wriezen unter besonderer Berücksichtigung des Bahnhofumfeldes,
- Rücknahme von Wohnbauflächen an Standorten, die für eine Bebauung weniger gut geeignet sind (z.B. aufgrund von wasserwirtschaftlichen Belangen sowie schwieriger Erschließungsmöglichkeiten),
- Nutzung vorhandener verkehrlicher oder technischer Infrastruktur bei Flächen-Neuausweisungen,
- Flächen-Neuausweisungen in anthropogen vorgeprägten Bereichen,
- Ausweisung von Gewerblichen Bauflächen zur Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen am Ort,
- Sensible, am jeweiligen Bedarf orientierte Neuausweisung bzw. Reduzierung von Bauflächen in allen Ortsteilen.


Die ursprünglichen sowie ergänzten Zielstellungen werden durch die in den Kapiteln 10 und 11 dargestellten Änderungen der Darstellungen im Flächennutzungsplan verankert.

10 Rücknahme von Bauflächen

Bereiche in denen ursprünglich Wohnbebauung angedacht war, diese sich aber bis heute nicht eingestellt hat und zukünftig auch keine entsprechende Entwicklung zu erwarten ist, werden als Bauflächen aus dem FNP entlassen und künftig als Wald- oder Landwirtschaftsflächen dargestellt.

Anpassungsbe- reich	Ursprüngliche Darstellung	Angepasste Darstellung
Zwischen Weidenweg und Reimann Straße Gemarkung Wriezen, Flur 001, Flurstücke u.a. 57, 58, 59, 131, 67, 68, 69/2, 134 (je- weils Tf.)		
Begründung: Da eine Inanspruchnahme als Wohnbaufläche (Hauptgebäude) bislang nicht erfolgte, eine Er- schließung nicht gesichert ist und die Flächen im HQ _{extrem} liegen, sollen die Flächen als Wohnbauflächen zu- rückgenommen werden.		

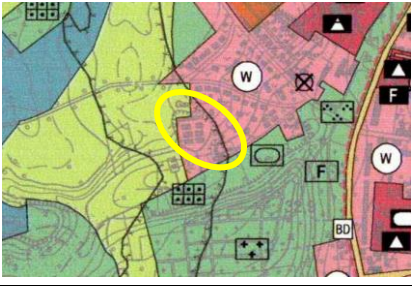
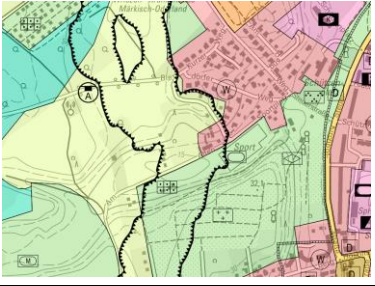
Nordöstlich Hermann Engel Straße
Gemarkung Wriezen,
Flur 009, Flurstücke
u.a. 385, 152-156 (je-
weils Tf.)



Begründung: Da eine Inanspruchnahme als Wohnbaufläche (Hauptgebäude) bislang nicht erfolgte und eine Erschließung nicht gesichert ist, sollen die Flächen als Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

Zwischen Hermann Engel Straße und Jüdischem Friedhof Gemarkung Wriezen, Flur 009, Flurstücke u.a. 127, 83, 84/2, 85, 86 (jeweils Tf.)

Begründung: Da eine Inanspruchnahme als Wohnbaufläche (Hauptgebäude) bislang nicht erfolgte, sollen die Flächen als Wohnbauflächen zurückgenommen werden.

<p>Am Alten Sportplatz Gemarkung Wriezen, Flur 003, Flurstück 410 (Tf.)</p>		
<p>Begründung: Da eine Inanspruchnahme als Wohnbaufläche (Hauptgebäude) bislang nicht erfolgte und die Flächen langfristig als Kompensationsflächen belegt sind, sollen die Flächen als Wohnbauflächen auf den Verlauf der Klarstellungssatzung zurückgenommen werden.</p>		

11 Änderungsbereiche der Fortschreibung

Im Rahmen der Fortschreibung des Flächennutzungsplans werden die gemeindlichen Entwicklungsziele im Grundsatz bestätigt und aufgenommen. Bereiche für die sich die gemeindlichen Zielstellungen ändern werden in diesem Kapitel sowie den Kapiteln 7 und 0 dargestellt und erläutert.

In der Fortschreibung werden Flächen, die im wirksamen Flächennutzungsplan dargestellt sind, anhand der aktuellen Kartengrundlagen überprüft und gegebenenfalls konkretisiert. Die örtlichen und überörtlichen Verkehrswege werden entsprechend dem Bestand oder Planung aufgenommen.

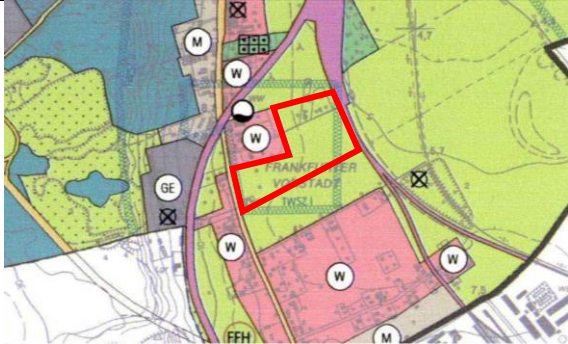


Auf anderen Rechtsgrundlagen getroffene Planungen und Unterschutzstellungen werden aktuell abgefragt und nachrichtlich bzw. als Hinweis übernommen.

Hierzu zählen bspw.:

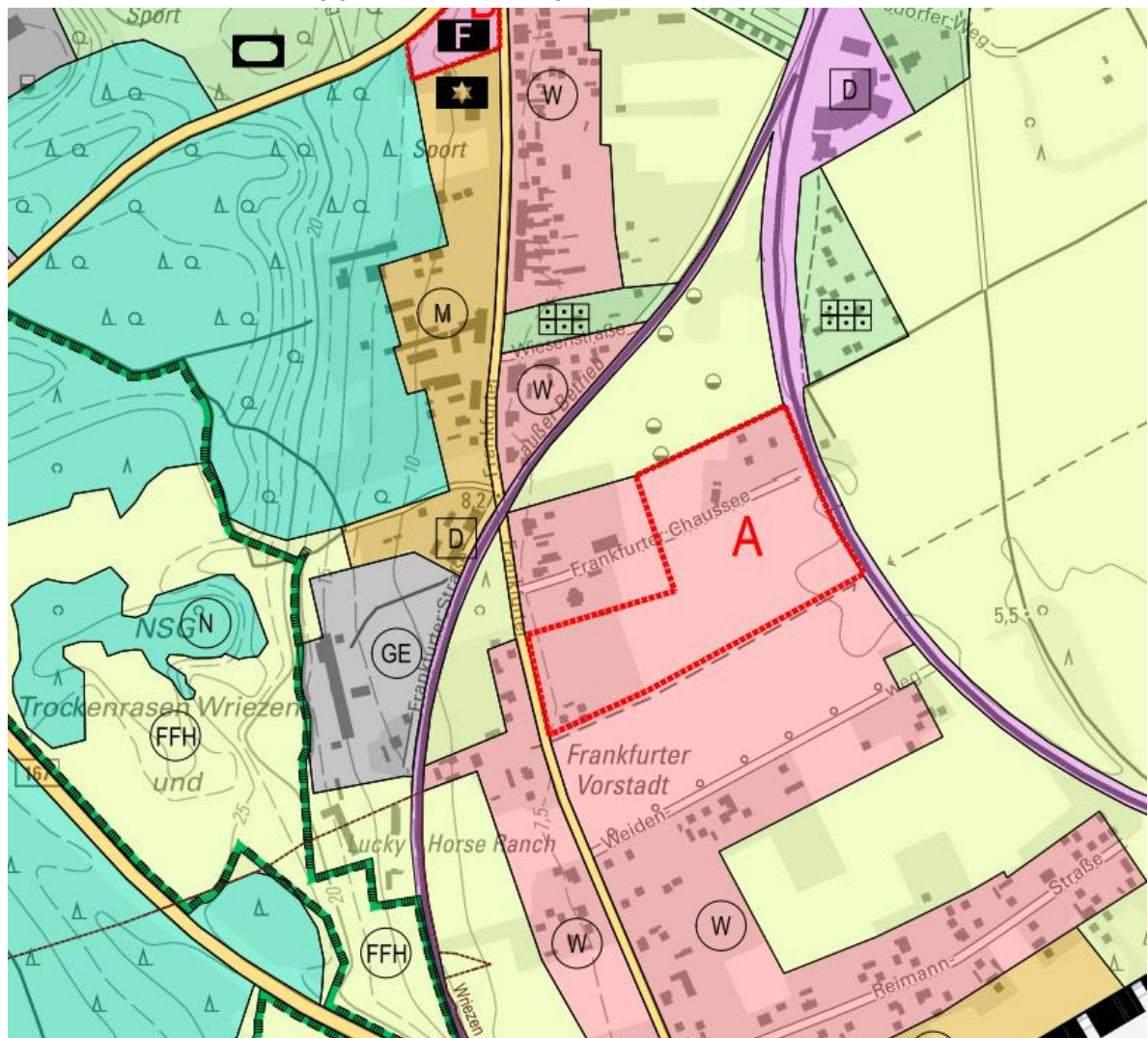
- Bau- und Bodendenkmale, Denkmalbereiche u.a.
- Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie sonstige auf Grundlage des BNatSchG festgesetzte Schutzgebiete wie FFH-Gebiete und geschützte Landschaftsbestandteile
- (Trink-)Wasserschutzgebiete mit ihren Schutzzonen,
- Überschwemmungsgebiete
- planfestgestellte Straßen, Bahnanlagen und -einrichtungen
- u. a..

Entgegen des wirksamen Flächennutzungsplans wird auf eine Unterscheidung der landwirtschaftlichen Flächen nach sonstigen Flächen sowie „Wiesen- und Weideflächen“ verzichtet.

11.1 Wriezen

Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.1 Zwischen Frankfurter Chaussee und Weidenweg
Bezeichnung gem. Geodaten	A
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Wriezen – 121257 – 002 - 15/2, 422, 423, 424 und 963.
Flächengröße:	~ 4,3 ha
	
	
Zielnutzung: Wohnbauflächen	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Flächen liegen südlich der Kernstadt Wriezen, östlich der Frankfurter Straße. Die Erschließung kann von der Frankfurter Straße ausgehend über die Weidenweg im Süden (hier ist im Bebauungsplan „Wohngebiet Weidenweg“, rechtskräftig mit Bekanntmachung im Amtsblatt am 16.02.2023, bereits ein Anschluss vorgesehen) sowie einen bislang nicht ausgebauten Weg im Norden erfolgen. Die Flächen werden derzeit überwiegend landwirtschaftlich (Ackerland) genutzt. Entlang der Frankfurter Chaussee befindet sich ein Wohngebäude.</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Die Erschließung ist im Grundsatz über das vorhandene bzw. auszubauende Wegenetz möglich. Belange des Immissionsschutzes (Verkehr) sind auf folgenden Planungsebenen prüfen. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans „Wohngebiet Weidenweg“ wurde der Bereich südlich bereits schalltechnisch untersucht und eine Wohnbauentwicklung aus Sicht des Immissionsschutzes bestätigt.</p> <p>Die Bodenzahl wird mit 30-50 angegeben, demnach besteht eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist aufgrund der Lage der Fläche sowie der Vorprägung der Umgebung vertretbar.</p> <p>HQ_{extrem}: Die Gefahr gemäß § 78b WHG als gering eingestuft, da die Fläche im Mittel rund 1 m über dem Geländeneiveau der Alten Oder liegt, von dieser fast 1 km entfernt ist und durch den Bahndamm eine zusätzlich Barriere vorhanden ist.</p>	

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: Wohnbauflächen:

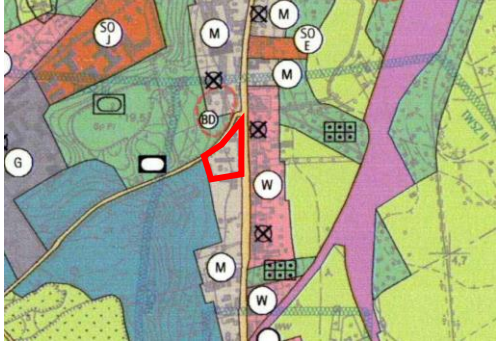
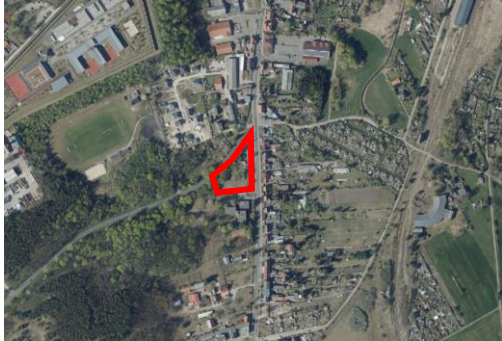




Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

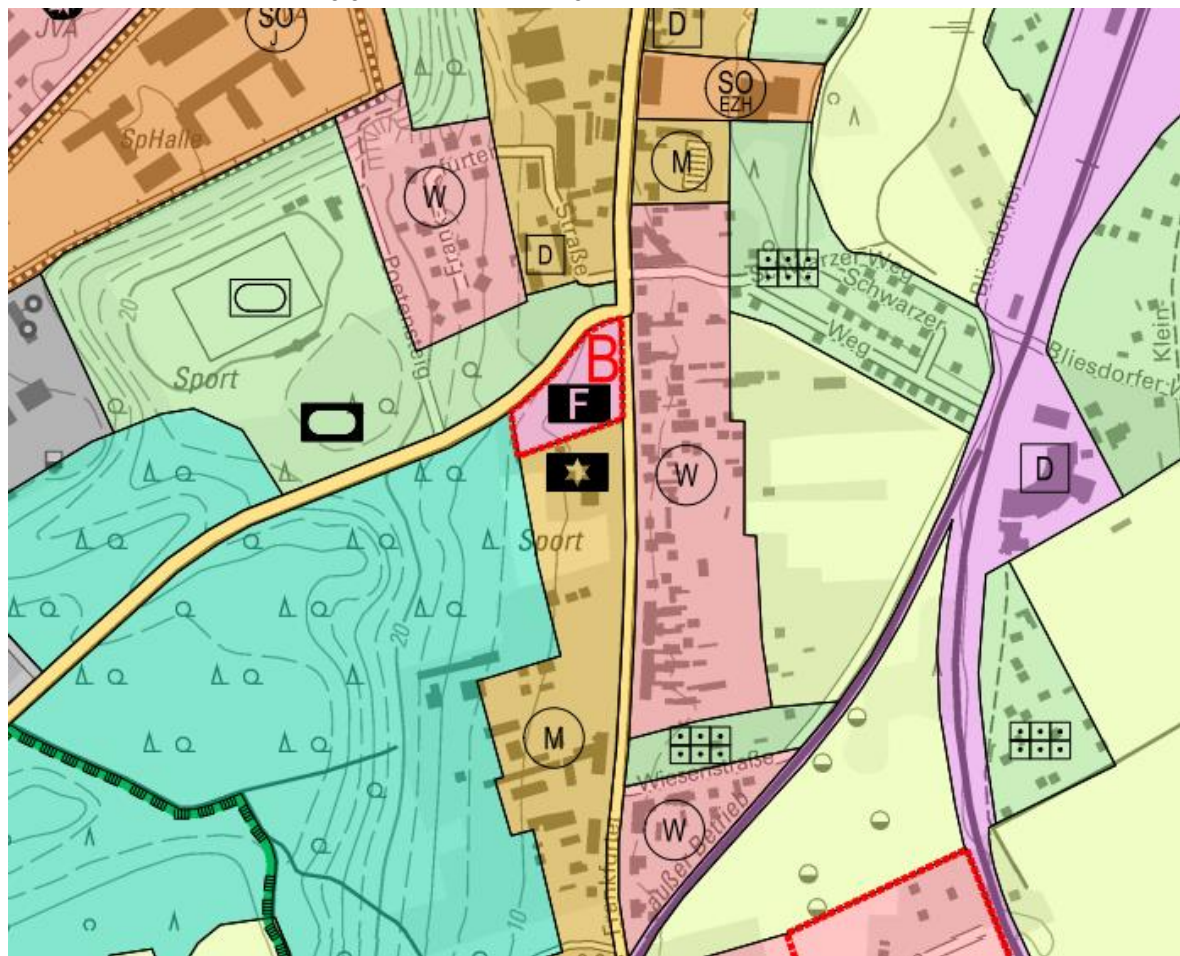
An der südlichen Grenze des Änderungsbereiches zwischen Frankfurter Chaussee und Weidenweg verläuft der Graben Frankfurter Vorstadt Wriezen, ein Gewässer II. Ordnung. Für die weitere Planung wird diesbezüglich auf die Regelungen zu Gewässerrandstreifen in § 38 WHG hingewiesen. Nach derzeitigem Kenntnisstand ist der Graben in diesem Bereich verrohrt.

Belange des Hochwasserschutzes sind auf folgenden Planungsebenen vertiefend zu untersuchen.

Belange des Immissionsschutzes sind auf folgenden Planungsebenen vertiefend zu untersuchen.

Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.2 Neuer Standort Feuerwehr	
Bezeichnung gem. Geodaten	B	
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Wriezen – 121257 – 002 - 1023	
Flächengröße:	~ 0,5 ha	
		
	 <p>(Quelle: Freiwillige Feuerwehr Wriezen)</p>	
Zielnutzung: Gemeinbedarfsflächen		
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Flächen liegen am südlichen Rand der Kernstadt Wriezen, zwischen der L 33 und der Frankfurter Straße. Derzeit wird auf dem Areal der Neubau der Freiwilligen Feuerwehr Wriezen errichtet. Die Baufertigstellung ist für das 3. Quartal 2023 vorgesehen. Der Standort soll aufgrund seiner Bedeutung planungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ verankert werden.</p>		
<p>Bewertung:</p> <p>Der Standort soll aufgrund seiner Bedeutung planungsrechtlich als Fläche für den Gemeinbedarf „Feuerwehr“ verankert werden. Eine anderweitige Nutzung der Fläche ist auch zukünftig nicht gewollt und eine Entwicklung im Sinne des bislang dargestellten Mischgebiets nicht mehr möglich. Auch wenn die Freiwillige Feuerwehr innerhalb der dargestellten gemischten Baufläche grundsätzlich zulässig wäre, soll dem gemeindlichen Planungsziel den Standort langfristig zu sichern durch Darstellung der entsprechenden Gemeinbedarfsfläche entsprochen werden.</p>		

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: Gemeinbedarfsflächen



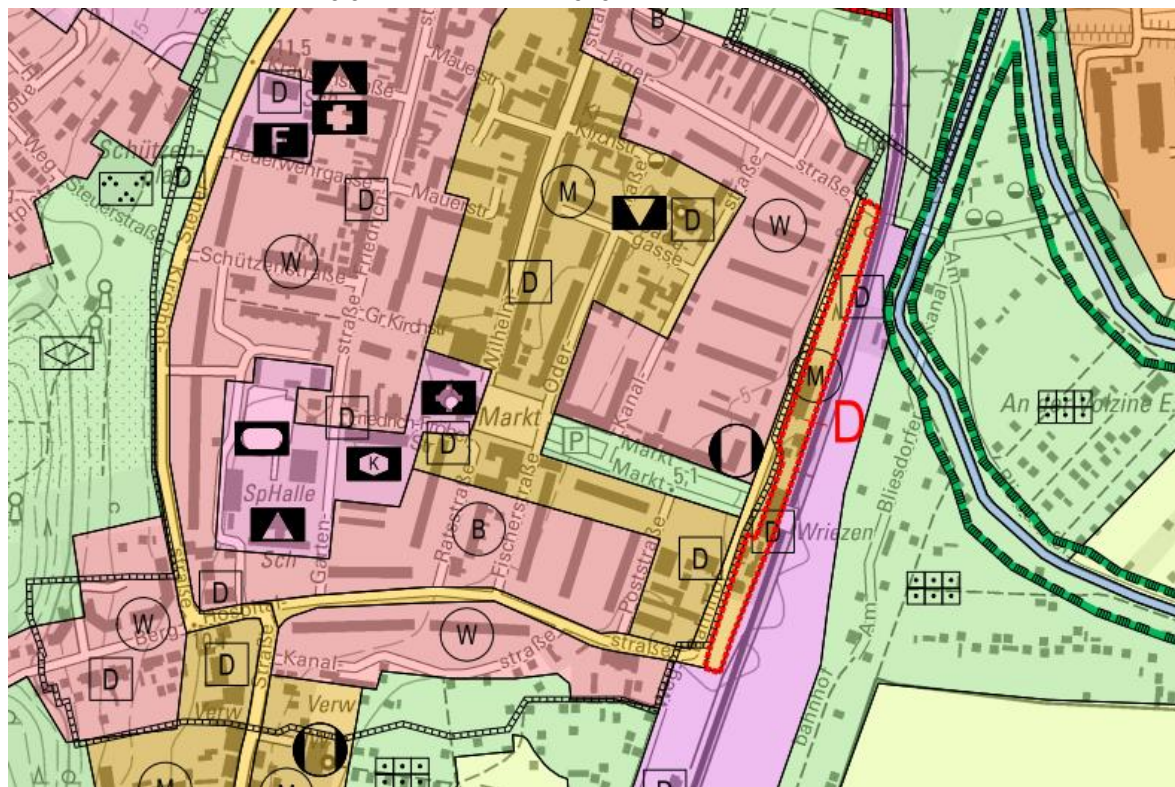
Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

Der Landesbetrieb Straßenwesen weist darauf hin, dass die Erschließung über die kommunale Straße, nicht die Landesstraße L 33, zu sichern ist. Die Errichtung baulicher Anlagen außerhalb der straßenrechtlich festgesetzten Ortsdurchfahrt Wriezen bedürfen gemäß § 24 Abs. 2 Brandenburgisches Straßengesetz (BbgStrG) der Zustimmung des Straßenbaulastträgers.

Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.3 Südlich Berliner Berg
Bezeichnung gem. Geodaten	C
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Wriezen 121257 – 002 – 117, 138, 139, 932 u.a.
Flächengröße Prüffläche:	~ 1,4 ha
	
	
Zielnutzung: Wohnbauflächen	
Gebietsbeschreibung: Die Flächen liegen innerhalb des Siedlungsbereichs von Wriezen, südlich der Straße Berliner Berg. Topografisch befindet sich das Areal deutlich über dem Niveau des Berliner Bergs als auch der südöstlich gelegenen Nahversorger (siehe Foto rechts). Im Straßenraum Berliner Berg befindet sich prägender Baumbestand.	
Übergeordnete Planungen: bislang keine entgegenstehende Ziele und Grundsätze bekannt	
Restriktionen: - ggf. Wald nach Landeswaldgesetz	
Da die Fläche sehr konfliktbehaftet ist, wurde diese nicht weiter als Änderungsfläche verfolgt.	

Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.4 Bahnhof / Bahnhofstraße
Bezeichnung gem. Geodaten	D
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Wriezen - 121257 – 018 – 63/2, 355, 366 u.a.
Flächengröße:	~ 0,89 ha
	
	
Zielnutzung: gemischte Bauflächen	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Flächen liegen am östlichen Rand des Ortskerns von Wriezen, zwischen der Bahnhofstraße und den Gleiskörpern der Bahn. Neben dem ehemaligen Bahnhofsgebäude befinden sich Nebenanlagen und Stellplätze in dem Bereich. In Teilen ist Baumbestand vorhanden. Städtebaulich ist der Bereich überwiegend als Brachfläche zu werten. Der Gleiskörper dient dem Zugverkehr.</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Die Erschließung ist über die Bahnhofstraße vorhanden. Der Standort stellt einen städtebaulichen Missstand dar, der aufgrund seiner zentralen Lage im Ortsgefüge und Bedeutung als Verkehrsknoten, der künftig durch eine Reaktivierung des Anschlusses nach Berlin-Lichtenberg, noch an Bedeutung gewinnen könnte. Die bisherige Darstellung im FNP steht einer Aktivierung der Flächen bislang entgegen. Um eine der zentralen Lage gerecht werden, gemischte Nutzung in dem Bereich zu ermöglichen, ist die Darstellung einer gemischten Baufläche zielführend.</p> <p>HQ_{extrem}: Die Gefahr gemäß § 78b WHG wird als gering eingestuft, da die Fläche durch den Bahndamm von den Gewässern getrennt ist.</p>	

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: gemischte Bauflächen



Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

Ggf. sind eisenbahnrechtlich gewidmete Flächen betroffen, für die ein Verfahren zu Freistellung von Eisenbahnbetriebszwecken gemäß § 23 Allgemeines Eisenbahngesetz (AEG) durchzuführen ist

Beachtung immissionsschutzfachlicher Belange: Schienenverkehr; (siehe auch Kapitel 12.9)

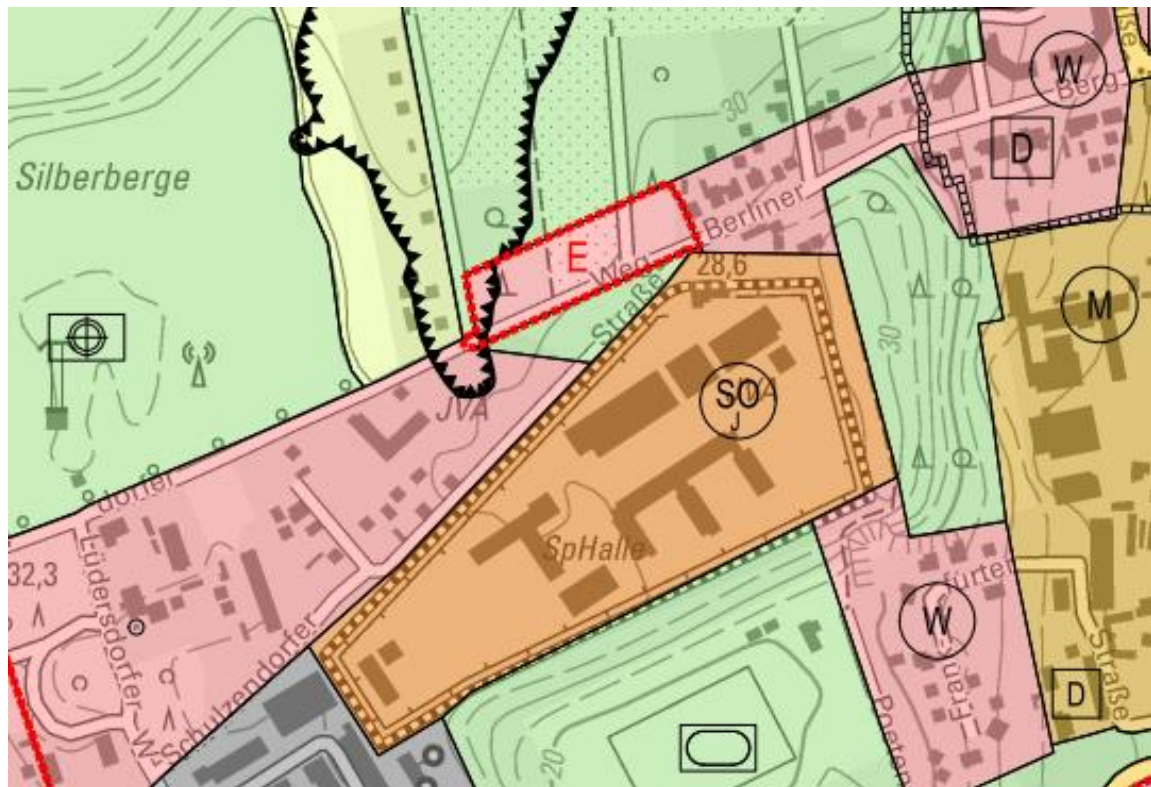
Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR weist darauf hin, dass der vorhandene Baumbestand zu beachten ist.

Das Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass sich ca. 70 m nördlich des Änderungsbereiches eine Verbrennungsmotoranlage zur Erzeugung von Strom und Wärme für den Einsatz von Biogas (BHKW) nach Nr. 1.2.2.2V der 4. BImSchV (Jägerstraße, Gemarkung Wriezen, Flur 6, Flurstück 543) befindet.

Belange des Hochwasserschutzes sind auf folgenden Planungsebenen vertiefend zu untersuchen.

Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.5 Wald- und Freiflächen nördlich Lüdersdorfer Weg
Bezeichnung gem. Geodaten	E
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Wriezen - 121257 – 003 – 101 (Tf.), 102 (Tf.)
Flächengröße:	~ 0,72 ha
 	
 	
Zielnutzung: Wohnbauflächen	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Flächen liegen westlich der Kernstadt in der Verlängerung der Straße Berliner Berg und sind über den Lüdersdorfer Weg verkehrlich erschlossen. Medien liegen augenscheinlich auch bereits an. Auf der Fläche befindet sich Gehölzbestand des kirchlichen Friedhofes. Westlich, in rund 200 m Entfernung, befindet sich ein offener Schießstand, nordwestlich eine Moto-Cross-Strecke. Südlich befinden sich eine Justizvollzugsanstalt und gemischte genutzte Bereiche (Wohnen, Gewerbe).</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Die Erschließung ist über den Lüdersdorfer Weg möglich. Die Flächen weisen keine biologisch hochwertigen Strukturen auf, Schutzgebiete sind nicht betroffen. Die Flächen sind gut geeignet um eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen.</p> <p>Im Rahmen der Fortschreibung wurde der Flächenumfang reduziert (siehe Kap. 2.1), um immissionsschutzfachliche Konflikte zu minimieren. Hinsichtlich des Schießstandes als auch der Moto-Cross-Strecke sind keine pauschalisierenden Wertungen ist die Fläche aufgrund der Entfernung voraussichtlich unkritisch, wobei dies auf folgenden Planungsebenen vertiefend zu untersuchen wäre.</p> <p>Die Inanspruchnahme von Waldflächen soll nach Möglichkeit vermeiden werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Da die Flächen an bestehende Siedlungsflächen anschließen und andere Siedlungsflächen, die eine Inanspruchnahme von Wald nicht notwendig machten aus anderen Gründen nicht verfügbar sind (vgl. Kap. 10), ist die Inanspruchnahme von Waldflächen vertretbar.</p>	

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: Wohnbauflächen



Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

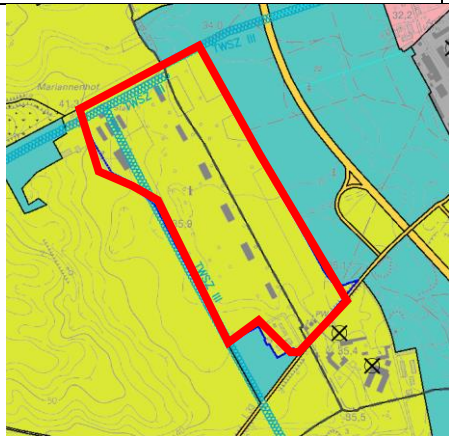



Beachtung immissionsschutzfachlicher Belange: Schießstand / Moto-Cross (Anlagen nach BImSchG)

Lage im bergschadenkundlichem Einwirkungsbereich aus untertägigen Grubenbauen und Abbaubereichen des Altbergbauobjektes "Consolidiert Moritz" → eine geotechnische Baugrundbegutachtung wird empfohlen

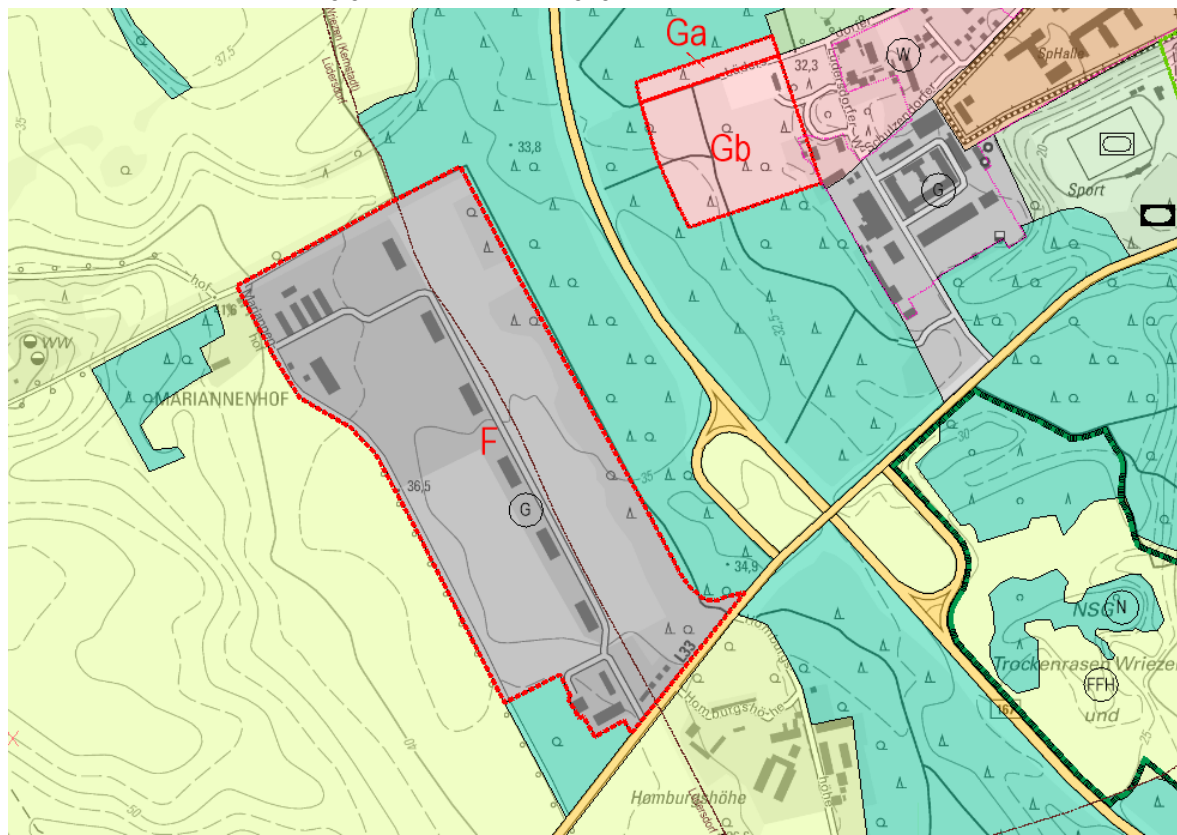
Ggf. Kirchliche Friedhofswidmung im Osten

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR weist darauf hin, dass eine Versiegelung des Lüdersdorfer Weges vermeiden werden soll.

Die Regelungen des § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) sind zu beachten.

Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.6 Areal zw. Mariannenhof und Bundesstraße 167		
Bezeichnung gem. Geodaten	F		
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Lüdersdorf - 121231 – 002 – 30/2, 62, 63 Wriezen - 121257 - 002 - 930		
Flächengröße:	~26,3 ha		
			
			
Zielnutzung: gewerbliche Bauflächen			
Gebietsbeschreibung: Die Flächen liegen westlich der B 167 und nördlich der L 33 in Richtung Schulzendorf. Ein Großteil des Areals wird landwirtschaftlich (Geflügelstallungen) genutzt. Wie im Luftbild ersichtlich ist, sind neben einigen Bestandsgebäuden auch Verkehrsflächen angelegt. Die technische Erschließung ist in Teilen bereits angelegt. Entlang der B 167 befindet sich prägender Gehölzbestand (Kiefern), der nicht von der Fortschreibung betroffen ist. Hier erfolgen ggf. Waldunterbaumaßnahmen und Waldrandgestaltungsmaßnahmen für die Ortsumfahrung Wriezen.			
Bewertung: Bei der Fläche handelt es sich um eine bereits baulich genutzte Fläche. Zudem ist durch die vom Siedlungsbereich - durch die Bundesstraße - abgetrennte Lage von Wohnbauflächen eine besondere Eignung hinsichtlich des Immissionsschutzes zu erwarten. Die Erschließung ist im Grundsatz bereits vorhanden, weshalb eine weitere Nutzung der Fläche bevorzugt angestrebt wird. Das Areal ist demnach bereits sehr gut an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen und anthropogen stark vorgeprägt. Eine Intensivierung der Nutzung könnte eine Flächeninanspruchnahme an anderen, nicht so gut geeigneten Standorten vermeiden. In den Baumbestand entlang der B 167 erfolgt kein Eingriff. Die Baufläche ist demnach in ihrer Sichtbarkeit von der Bundesstraße eingeschränkt und ein Eingriff in das Landschaftsbild in diesem Sinne minimiert.			

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: gewerbliche Bauflächen



Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

Der Landesbetrieb Straßenwesen weist darauf hin, dass eine Erschließung über die L 33 im Abschnitt 195 für die Bebauungs- und Nutzungsabsicht problematisch ist. Momentan existieren 3 untergeordnete Zufahrten bei km 0,205, 0,405 und 0,580 in Stationierungsrichtung rechts, außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten. Für beabsichtigte Zufahrten im Bereich der L 33 ist die Prüfung der Sondernutzung gem. § 18 i.V.m. § 22 BbgStrG bzw. § 8 i.V.m. § 8a FStrG erforderlich. Eine Anbindung an die B 167, Abs. 175 ist nicht genehmigungsfähig.

Beachtung immissionsschutzfachlicher Belange: Geruchs- und Geräuschimmissionen (bei der Planung von Büros und Anlagen in denen sich Personen gelegentlich aufhalten)

Das Landesbüro anerkannter Naturschutzverbände GbR weist darauf hin, dass der Baumbestand im Osten des Gebiets erhalten bleiben sollte.

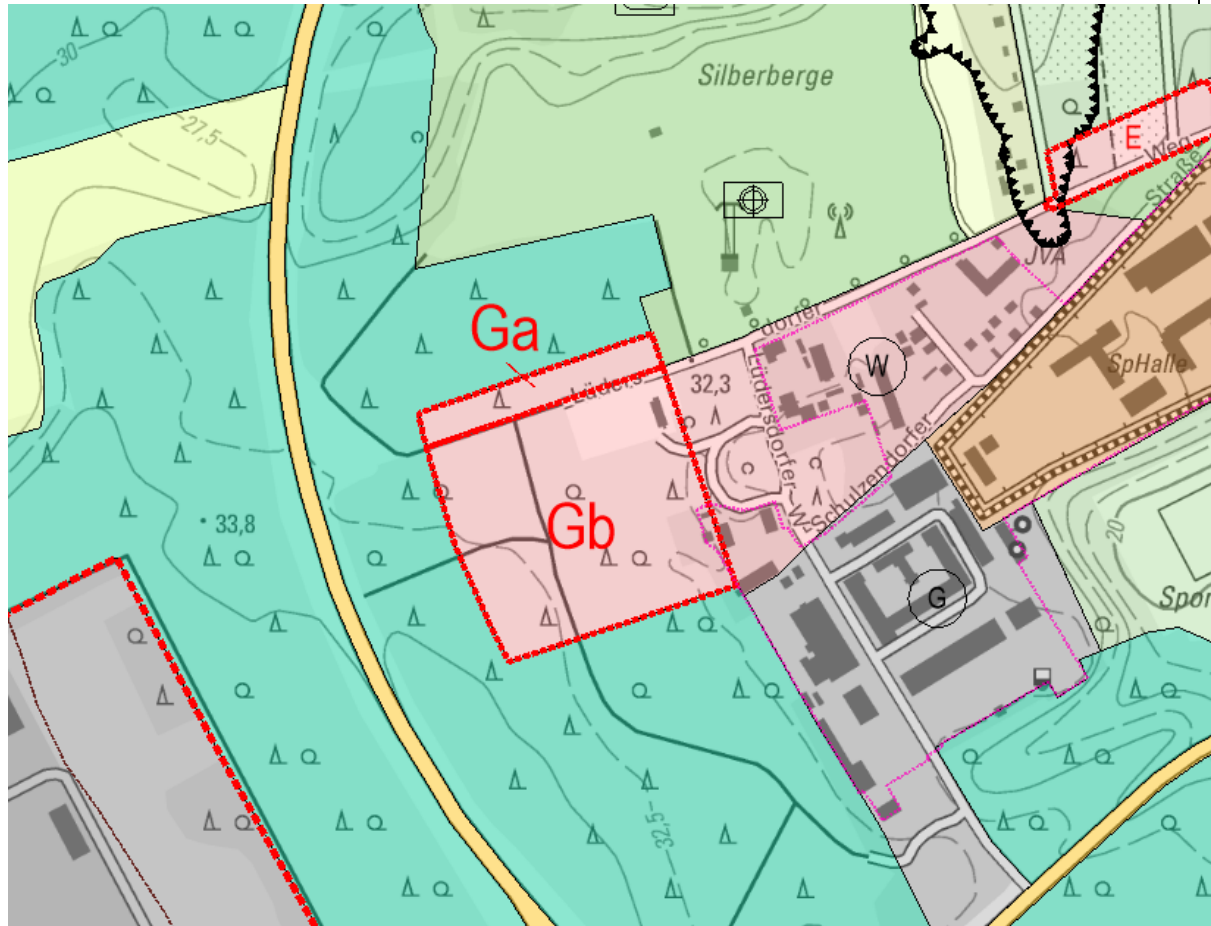
Die untere Naturschutzbehörde weist darauf hin, dass ein gesonderter Ausgleich für die geschützten Biotop Sandtrockenrasenflächen und Vorwald gemäß der Handlungsanleitung zum Vollzug der Eingriffsregelung (HVE) erforderlich ist. Der konkrete Ausgleich und Ersatz ist im Rahmen eines Bebauungsplanverfahrens zu ermitteln und in die Abwägung und Planung einzustellen.

Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.7 Waldflächen östlich Bundesstraße 167
Bezeichnung gem. Geodaten	G
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Wriezen - 121257 - 003 – 490, 334,338, 339,342 u.a. sowie Wriezen - 121257 - 002 – 68-70, 73, 854-856, 983 u.a.
Flächengröße:	Ca. 4,8 ha
	
	
Zielnutzung: Wohnbauflächen	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Flächen liegen westlich der Kernstadt, östlich der B 167, in der Verlängerung des Lüdersdorfer Wegs. Eine Erschließung der südlich gelegenen Fläche besteht außerdem über die Schulzendorfer Straße, die von der L 33 abzweigt. Das gesamte Areal ist von Gehölzbestand (Wald) geprägt.</p> <p>Östlich befinden sich ein offener Schießstand sowie gemischt genutzte Bebauung. Südöstlich befinden sich überwiegend gewerbliche Betriebe.</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Die Erschließung ist sowohl über den Lüdersdorfer Weg als auch die Schulzendorfer Straße möglich. Die Flächen weisen keine biologisch hochwertigen Strukturen auf, gesetzliche Schutzgebiete sind nicht betroffen. Eine anthropogene Vorprägung ist durch einen ehemaligen Hundesportverein vorhanden. Im Grundsatz sind die Flächen geeignet um eine Wohnbauentwicklung zu ermöglichen, wobei eine aufgelockerte Wohnbebauung entstehen kann, die einen harmonischen Übergang in Landschaft erzeugt.</p> <p>Die Anbauverbotszone der Landesstraße ist nicht betroffen. Durch den Erhalt der Waldflächen entlang der Landesstraße kann hier ein Schall- als auch Sichtschuttpuffer entstehen.</p> <p>Die Inanspruchnahme von Waldflächen soll nach Möglichkeit vermeiden werden (vgl. § 1a Abs. 2 BauGB). Da die Flächen (insb. Fläche Gb) im Grundsatz an bestehende Siedlungsflächen anschließen, der Gehölzbestand als eher von geringer Wertigkeit (Nadelforst als Monokultur) eingestuft wird und andere Siedlungsflächen, die eine Inanspruchnahme von Wald nicht notwendig machen aus anderen Gründen nicht verfügbar sind (vgl. Kap.</p>	

10), ist die Inanspruchnahme von Waldflächen vertretbar.

Die Fläche wurde redaktionell auf das in der Abstimmung mit der Gemeinsame Landesplanung festgehaltene und abgestimmte Maß von 4,8 ha reduziert. Hierzu wurden insbesondere ein höherer Abstand (100 m) zur Bundesstraße sowie die nördliche Grenze der Wohnbaufläche Ga zum Schießstand aufgenommen, um immissionsschutzfachlichen Belangen vorsorglich Rechnung zu tragen.

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: Wohnbauflächen



Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

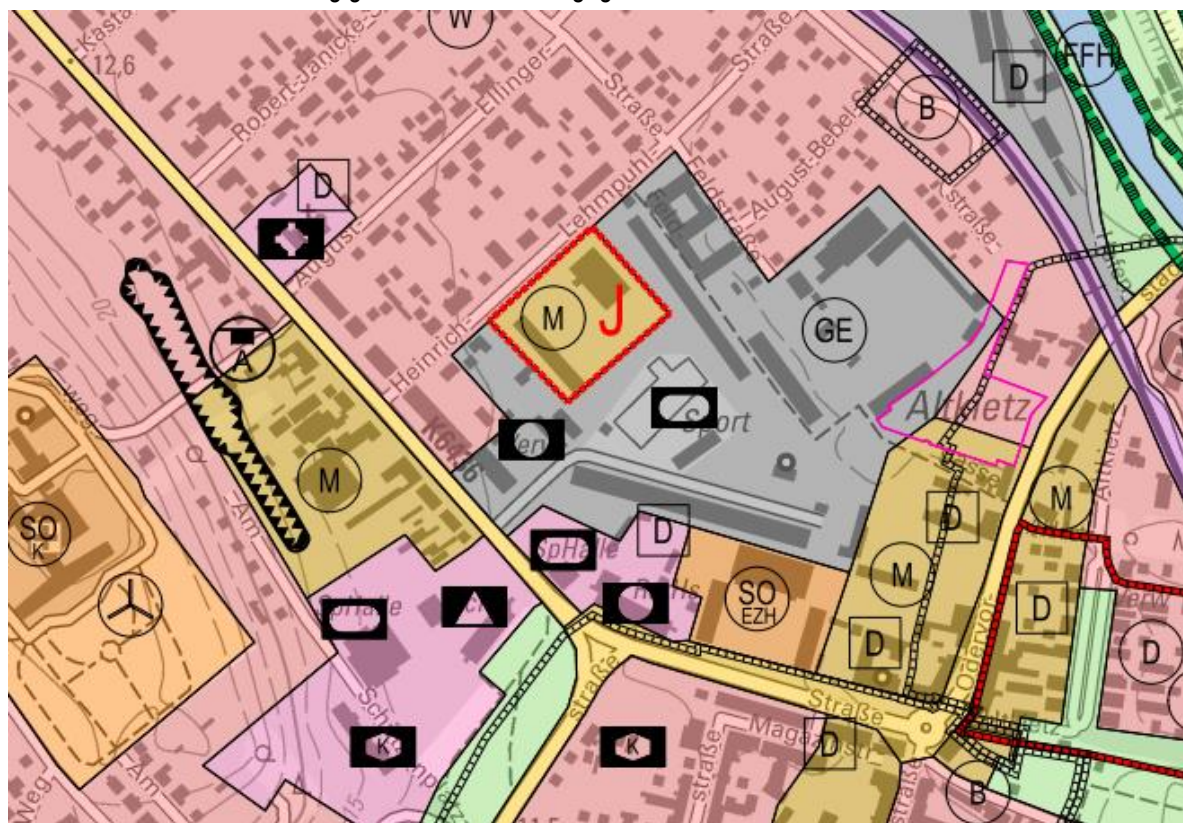
Der Landesbetrieb Straßenwesen weist darauf hin, dass sich eine Anbindung der kommunalen Schulendorfer Straße ca. bei km 1,880 außerhalb festgesetzter Ortsdurchfahrten befindet. Nutzungsänderungen, wie die Erschließung zusätzlicher Baugebiete, erfordern die Prüfung der Sondernutzung gem. § 18 i.V.m. § 22 BbgStrG bzw. § 8 i.V.m. § 8a FStrG.

Immissionsschutzfachliche Belange (Bundesstraße, Gewerbe, Moto-Cross-Gelände und Schießstandanlage) sind zu berücksichtigen.

Forstwirtschaftliche Belange (lokaler Klimaschutzwald / lokaler Immissionsschutzwald) sind zu berücksichtigen. Die Regelungen des § 8 Waldgesetz des Landes Brandenburg (LWaldG) sind zu beachten.

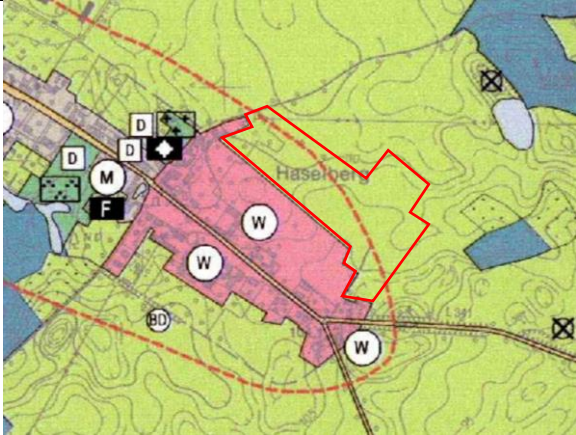



Bezeichnung Änderungsbereich	11.1.8 Heinrich-Lehmpfuhl-Straße 25-26		
Bezeichnung gem. Geodaten	J		
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Wriezen - 121257 - 004 – 273, 417		
Flächengröße:	1,1 ha		
<div></div> <div></div>			
<div><p>(Quelle: Google Earth)</p></div> <div><p>(Quelle: Google Earth)</p></div>			
Zielnutzung: gemischte Bauflächen			
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Flächen liegen im Verlauf der Heinrich-Lehmpfuhl-Straße inmitten des Siedlungsbereichs von Wriezen. Derzeit befinden sich noch ein, inzwischen geschlossener, Discounter nebst Stellplätzen sowie Dienstleister und Handelseinrichtungen auf der Fläche. Umgebend befindet sich Wohnbebauung sowie Gewerbebetriebe (Pflege-dient, Restaurant, Ergotherapie) u.a..</p>			
<p>Bewertung:</p> <p>Grundsätzlich beurteilt sich der Standort derzeit nach § 34 BauGB, d.h., dass der Flächennutzungsplan hier keine Auswirkung auf die Zulässigkeit von Bauvorhaben besitzt.</p> <p>Da in der Stadt inzwischen besser geeignete Standorte für die Nahversorgung vorhanden sind, ist eine Nach-nutzung in diesem Sinne nicht zielführend. Um die geänderte Zielstellung auch planerisch darzustellen, soll eine gemischte Baufläche den künftigen Entwicklungszielen entsprechen. Ggf. sind auf Ebene des Bauantrags tiefergehende, schalltechnische Bewertungen erforderlich, um eine Entwicklung zu ermöglichen, die die umliegenden Gewerbebetriebe nicht beeinträchtigt. Die Erstellung eines städtebaulichen Strukturkonzeptes wird empfohlen.:</p> <p>HQ_{extrem}: Die Fläche liegt nur zu einem sehr geringen Teil im HQ_{extrem}. Die Gefahr gemäß § 78b WHG wird als gering eingestuft, da die Fläche rund 3 m über dem Geländeniveau der Alten Oder liegt, von dieser rund 400 m entfernt ist und durch den Bahndamm eine zusätzlich Barriere vorhanden ist.</p>			

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: gemischte Baufläche



Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

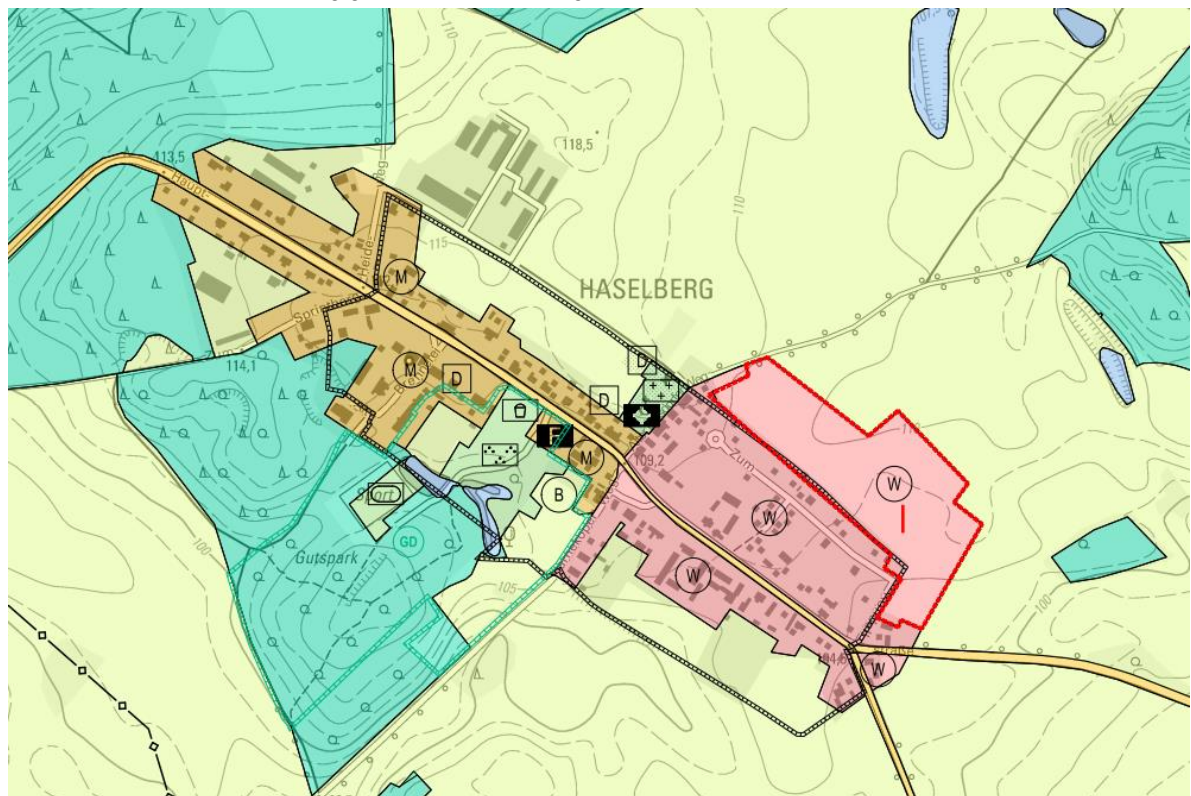
11.2 Haselberg

Bezeichnung Änderungsbereich	11.2.1 Erweiterung Am Rondell
Bezeichnung gem. Geodaten	I
Gemarkung – Flur - Flurnummer	Haselberg 121222 – 003 -100-112, 115, 116 u.a.
Flächengröße:	~ 5,5 ha
	
	
Zielnutzung: Wohnbauflächen	
<p>Gebietsbeschreibung:</p> <p>Die Flächen liegen am nordöstlichen Rand des Siedlungsbereichs von Haselberg und sind derzeit landwirtschaftlich (Ackerbau) genutzt. Vereinzelter Baumbestand ist vorhanden. Die Erschließungsmöglichkeit ist über die Straße Zum Rondell gegeben.</p>	
<p>Bewertung:</p> <p>Die Erschließung ist im Grundsatz über die Straße Zum Rondell möglich. Die Erschließung wurde durch Festsetzungen auf Ebene des südwestlich liegenden Bebauungsplans bereits bedacht und gesichert.</p> <p>Die Bodenzahl wird mit 30 - 50 und verbreitet <30 angegeben, demnach besteht eine geringe bis mittlere Ertragsfähigkeit. Die Inanspruchnahme der landwirtschaftlichen Fläche ist aufgrund der Lage der Fläche sowie der Vorprägung der Umgebung und der guten Erschließungsmöglichkeit vertretbar.</p> <p>Belange des Immissionsschutzes stehen nach derzeitigem Kenntnisstand der Planung nicht entgegen.</p> <p>Die nächst gelegene Windenergieanlage liegt in rund 680 m Entfernung. Es wird keine an diese Windenergieanlage heranrückende Wohnbaufläche dargestellt.</p>	

Eine Mastgeflügelanlage liegt in rund 960 m Entfernung. Es wird keine an diese Mastgeflügelanlage heranrückende Wohnbaufläche dargestellt. Demnach kann die Stadt davon ausgehen, dass im Rahmen des immissionsschutzfachlichen Genehmigungsverfahrens der Mastgeflügelanlage die Vereinbarkeit mit der bereits vorhandenen Wohnnutzung nachgewiesen wurde.

Von der Freiflächen-PV-Anlage gehen i.d.R. keine erheblichen Auswirkungen hinsichtlich der Lichtimmissionen / Blendwirkungen als auch Geräuschimmissionen auf die Änderungsfläche aus. Dies ist vor allem im großen Abstand dazwischen (ca. 650 m) begründet. Die Fachliteratur geht davon aus, dass ein Abstand von 20 m zur Grundstücksgrenze ausreicht, um die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für ein reines Wohngebiet (höchst möglicher Schutzstatus von Wohnbebauung nach BauNVO) sicher einzuhalten (vgl. Praxis-Leitfaden für die ökologische Gestaltung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2014). Prinzipiell handelt es sich bei Photovoltaik-Freiflächenanlagen um technische Anlagen von denen keine schädlichen Geräuschemissionen zu erwarten sind. Nachts sind diese Anlagen nicht in Betrieb.

Im Rahmen der Fortschreibung geänderte Darstellung: Wohnbauflächen



Hinweise / Empfehlungen für folgende Planungsebenen:

Das Landesamt für Umwelt weist darauf hin, dass sich die Änderungsfläche im Einwirkungsbereich von Gewerbelärm der südöstlich angrenzenden Standorte von Windenergieanlagen, der Tierhaltungsanlage (Mastgeflügelanlage – Hähnchen, Nr. 7.1.3.1EG der 4. BImSchV) und der Photovoltaikanlage befindet. Detaillierte Untersuchungen zur Lärmbelastung können im Sinne einer Abschtückung im Umweltbericht zum verbindlichen Bauleitplan durchgeführt werden. Dargelegt werden muss, dass die Erwartungen zum Schutzanspruch der geplanten Wohnbaufläche nicht im Konflikt zu den vorhandenen gewerblichen Anlagen stehen.

Aufgrund des Hereinrückens der Bebauung in die freie Landschaft wird empfohlen, eine mindestens dreireihige Strauchhecke als Ortsrandeingrünung vorzusehen.

Der Landesbetrieb Straßenwesen weist mit Stellungnahme vom 23.11.2023 darauf hin, dass die Sichtverhältnisse der Ausfahrt auf die L 341 nicht günstig sind. Maßnahmen zur Gewährleistung der Verkehrssicherheit sind zu prüfen und ggf. zu Lasten des Vorhabenträgers umzusetzen.

12 Hinweise und nachrichtliche Übernahmen

12.1 Denkmalschutz

Im Flächennutzungsplan werden alle im Stadtgebiet von Wriezen vorhandenen Bau- und Bodendenkmäler nachrichtlich dargestellt. Für alle Eingriffe in den Boden, Erdbewegungen und baulichen Einrichtungen im Bereich der Denkmäler und in deren Umfeld muss eine Genehmigung nach § 9 des Brandenburgischen Denkmalschutzgesetzes (BbgDSchG) bei der Denkmalschutzbehörde beantragt werden.

Gegebenenfalls ist von größeren Schutzzonen auszugehen, die sich über den im FNP dargestellten Umgriff erstrecken können. Die Denkmäler sind gem. § 1 BbgDSchG in ihrem derzeitigen Zustand vor Ort zu erhalten.

Die im Folgenden aufgeführten Denkmäler entsprechen dem derzeitigen Stand der Inventarisierung. Die Denkmalliste wird kontinuierlich fortgeschrieben. Bodendenkmäler, die sich noch in der Bearbeitung durch das BLDAM befinden, sind in der Planzeichnung als Hinweise gesondert dargestellt. Ergänzungen und Änderungen müssen gegebenenfalls im Zuge von Bebauungsplanverfahren bei der Denkmalschutzbehörde abgefragt werden.

Folgende **Bodendenkmale** sind im Gebiet von Wriezen verzeichnet:

Gemarkung	Flur	Kurzansprache	Nummer
Altwiezen	1, 3, 4	Dorfkern deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	60025
Altwiezen	1	Siedlung slawisches Mittelalter	60028
Altwiezen, Beaugard	3, 1, 3	Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit	60026
Biesdorf, Lüdersdorf	2, 5	Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit, Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit	60042
Biesdorf, Lüdersdorf	2, 3, 5	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	60433
Frankenfelde	2, 5	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Friedhof deutsches Mittelalter, Friedhof Neuzeit	60086
Frankenfelde	1	Siedlung Eisenzeit	60798
Haselberg	3	Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	60091
Haselberg	1	Siedlung Neuzeit	60132
Lüdersdorf	7	mittelalterlicher/neuzeitlicher Dorfkerne	60115
Rathsdorf	1, 3	Gräberfeld Bronzezeit, Einzelfund deutsches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Einzelfund slawisches Mittelalter	60127
Rathsdorf	1	Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit	60128
Rathsdorf	2	Siedlung Neuzeit	60129
Rathsdorf	2	Siedlung Urgeschichte	60130

Rathsdorf	3	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Bronzezeit, Einzelfund Paläolithikum, Einzelfund deutsches Mittelalter, Kreisgrabenanlage Bronzezeit, Grab Mesolithikum, Siedlung Neolithikum, Siedlung Eisenzeit, Kreisgrabenanlage Neolithikum	60131
Rathsdorf	1, 3	Siedlung slawisches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit	60133
Rathsdorf	1	Dorfkern Neuzeit, Einzelfund Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung deutsches Mittelalter	60134
Rathsdorf, Wriezen	2, 3, 10	Dorfkern Neuzeit, Einzelfund Urgeschichte, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Siedlung deutsches Mittelalter	60147
Schulzendorf	1, 2	Einzelfund Urgeschichte	60140
Schulzendorf	1	Siedlung slawisches Mittelalter	60141
Schulzendorf	2	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit	60142
Wriezen	11	Einzelfund Neolithikum, Siedlung slawisches Mittelalter	60048
Wriezen	12	Gräberfeld Eisenzeit, Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld römische Kaiserzeit	60148
Wriezen	4, 12	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	60149
Wriezen	12	Gräberfeld Bronzezeit, Gräberfeld Eisenzeit, Einzelfund Neuzeit	60150
Wriezen	12	Gräberfeld Eisenzeit	60151
Wriezen	12	Einzelfund deutsches Mittelalter, Einzelfund Neuzeit, Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	60152
Wriezen	11, 12	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Eisenzeit	60153
Wriezen	9	Mühle deutsches Mittelalter, Mühle Neuzeit	60155
Wriezen	12	Siedlung Bronzezeit, Siedlung Urgeschichte	60156
Wriezen	9, 10	Mühle Neuzeit	60158
Wriezen	4, 6, 12, 14	Siedlung Bronzezeit, Siedlung römische Kaiserzeit, Siedlung Eisenzeit, Dorfkerne deutsches Mittelalter, Dorfkerne Neuzeit, Münzfund deutsches Mittelalter, Vorstadt Neuzeit	60159
Wriezen	6	Friedhof Neuzeit, Siedlung Eisenzeit	60160
Wriezen	11	Burgwall slawisches Mittelalter	60161
Wriezen	2, 5, 6, 7, 8, 18	Altstadt deutsches Mittelalter, Siedlung Eisenzeit, Grab deutsches Mittelalter, Gräberfeld Bronzezeit, Siedlung Bronzezeit, Altstadt Neuzeit	60940

Folgender **durch Satzung geschützte Denkmalbereich** ist im Gebiet von Wriezen verzeichnet:

Ort	Veröffentlicht	Bezeichnung
Altwriezen	Amtsblatt der Stadt Wriezen, Nr. 156 vom 18.11.1999	Denkmalbereichssatzung für Altwriezen ID-Nr: 09180766

Folgende **Gartendenkmale** sind im Gebiet von Wriezen verzeichnet:

Ort	Bezeichnung
Haselberg	Gutsanlage mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Wirtschaftshof und Park sowie Teilen der Einfriedung
Lüdersdorf	Gutspark
Schulzendorf	Gutspark
Eichwerder	Atelierhaus und Schwimmbecken mit Brunnenhaus sowie Parkanlage mit Portal und Skulpturen

Folgende **Denkmale übriger Gattungen (Bau- und Kunstdenkmale)** sind im Gebiet von Wriezen verzeichnet:

Ort	Adresse	Bezeichnung
Altwriezen		Glockenschauer mit drei Glocken, am Ortseingang
Altwriezen		Scheunenreihe
Altwriezen	Altwriezen 10	Hofanlage, bestehend aus Wohnhaus mit Vorgarten und Gartenzaun, zwei Stallgebäuden und zwei Scheunen
Altwriezen	Altwriezen 16	Wohnhaus
Altwriezen	Altwriezen 17	Taubenhaus
Altwriezen	Altwriezen 23	Wohnhaus
Altwriezen	Altwriezen 37	Mittelflurhaus
Altwriezen	Altwriezen 40	Hofanlage mit Wohnhaus, zwei Stallgebäuden und Scheune
Altwriezen	Altwriezen 41	Mittelflurhaus
Biesdorf		Dorfkirche
Eichwerder	Eichwerder	Grabanlage der Gutsbesitzerfamilie Kuntze, auf dem Friedhof
Eichwerder	Eichwerder 4	Hofanlage mit Wohnhaus und Stallscheune
Eichwerder	Eichwerder 31	Wohnhaus mit Hofgebäude
Eichwerder	Eichwerder 32	Wohnhaus
Eichwerder	Jäckelsbruch 9	Atelierhaus und Schwimmbecken mit Brunnenhaus sowie Parkanlage mit Portal und Skulpturen
Frankenfelde	Dorfplatz 10	Dorfkirche
Frankenfelde	Parkstraße 1	Vierfamilienhaus mit zwei Hofgebäuden
Haselberg	Alter Biesdorfer Weg 2	Dorfkirche
Haselberg	Hauptstraße 34, 36, 38, 40, 42, 44, 49, 51, Am Sprintberg 1, Alte Brennerie 1, 2, 3, 4, 5, 6, 8, Harnekoper Weg 1, 3	Gutsanlage mit Wohn- und Wirtschaftsgebäuden, Wirtschaftshof und Park sowie Teilen der Einfriedung

Haselberg	Hauptstraße	Pfarrhaus mit Grundstückseinfriedung
Haselberg	Rädikow 7	Schäferei, bestehend aus Wohnhaus, Scheune und Stall (Ruine)
Jäckelsbruch		siehe Eichwerder
Lüdersdorf		Dorfkirche
Lüdersdorf		Gutspark
Lüdersdorf	Lüdersdorfer Dorfstraße 36	Pfarrhaus mit Teilen der Grundstückseinfriedung
Rathsdorf		Historischer Dorfkern
Rathsdorf		Spritzenhaus, am Friedhof
Rathsdorf	Rathsdorf 8	Schule mit Lehrerwohnung
Rathsdorf	Rathsdorf 25	Gehöft, bestehend aus Wohnhaus, Scheune, Stallgebäude und straßenseitiger Einfriedung
Schulzendorf		Dorfkirche
Schulzendorf		Gutspark
Thöringswerder	Thöringswerder 8-10	Zuckerfabrik Thöringswerder bestehend aus: Fabrikantenwohnhaus, Verwaltungsgebäude, Arbeiterwohnhaus mit Nebengebäuden und Pack- und Lagerhalle
Wriezen		Stadtpfarrkirche St. Marien
Wriezen		Historische Dorfanlage Altkietz
Wriezen	Altkietz 16	Hofanlage mit Wohnhaus, Stallgebäuden und Scheune
Wriezen	Am Hafen 1	Hoch- und Setzofen der Kalkbrennerei und Fabrikantenvilla mit Hochwassermarke
Wriezen	Bahnhofstraße	Bahnhof, bestehend aus Bahnbetriebswerk mit Lokschuppen, Drehscheibe, Werkstattgebäude, Wohngebäude und Kesselwasserturm, Stellwerk W2, Güterschuppen, Wasserschwenkran; Wasserturm und Bahnhofsempfangsgebäude
Wriezen	Bahnhofstraße 27	Hochwassermarke
Wriezen	Berliner Berg 4	Wohnhaus mit Seitenflügel und Vorgartenmauer
Wriezen	Frankfurter Straße 2	Landhaus und Ellingerbrunnen
Wriezen	Frankfurter Straße 16	Bettfedernfabrik, bestehend aus Fabrikantenwohnhaus, Arbeiterwohnhaus und Speicher
Wriezen	Frankfurter Straße 30, 31	Eisenbahnerwohnhäuser mit Nebengebäuden und Nebenanlagen sowie Hofpflasterung
Wriezen	Frankfurter Straße 64	Meilenstein
Wriezen	Frankfurter Straße 64, 65	Fabrikantenvilla mit Nebengebäude
Wriezen	Freienwalder Straße 40	Katholische Kirche St. Laurentius mit Gemeindehaus
Wriezen	Freienwalder Straße 50	Provinzial-Taubstummenanstalt „Wilhelm-Augusta-Stift“ (heute Rathaus) mit Turnhalle

Wriezen	Freienwalder Straße 53	Spritzfabrik S.M.
Wriezen	Friedrichstraße 16	Adler-Apotheke
Wriezen	Gartenstraße 20	Gedenktafel für die Synagoge
Wriezen	Hospitalstraße 38	Amtsgericht
Wriezen	Kanalstraße 10	Malzfabrik
Wriezen	Krausenstraße 6	Gymnasium
Wriezen	Magazinstraße 1	Magazin
Wriezen	Odervorstadt 6	Hofanlage, bestehend aus Wohn- und Geschäftshaus mit Seitenflügel, Hoftor und Hofpflaster
Wriezen	Schützenplatz	Denkmal für Albert Mahler
Wriezen	Siedlungsweg	Jüdischer Friedhof mit Einfriedungsmauer und Grabsteinen
Wriezen	Sonnenburger Weg	Grabmale B. von Thun, J. D. Ahnert, C. G. Seidel, Martin Kunze, C. L. H. Ringdorff, C. F. Kindermann, A. Gause, N. Koyenuma, E. und O. Bibach, neoklassizistische Stele, Denkmal für Verfolgte des Naziregimes (VdN), Kriegerdenkmal 1914/18 und Christus-Plastik, auf dem Kirchhof St. Marien
Wriezen	Sonnenburger Weg 3	Gesamtanlage des Stadt- und Kreiskrankenhauses
Wriezen	Wilhelmstraße 36-40	Wohn- und Geschäftshäuser

12.2 Altlasten

Folgende **Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** sind im Stadtgebiet von Wriezen mit seinen Ortsteilen erfasst:

Art der Altlast	Gemarkung(en)	Flur	Flurstücke	Straße und Hausnummer bzw. Beschreibung der Lage
Sanierte Altablagerung	Haselberg (121222)	3	164/1, 168/1	Zum Sprintberg 4
Sanierte Altablagerung	Haselberg (121222)	3	315, 413 tlw.	Heideweg
Sanierte Altablagerung	Haselberg (121222)	3	86; 87;	an der nördlichen Straßenseite im Gesträuch
Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung	Haselberg (121222)	3	87	Nordost verlassen ,den Weg nach Biesdorf
Sanierte Altablagerung	Haselberg (121222)	12	414	Einfahrt in ehemaligen Gutshof/Brennerei
Sanierte Altablagerung	Frankenfelde (121219)	1	1; 2;	Harnekoper Weg an den Stallanlagen
Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung	Lüdersdorf (121231)	7	140, 123 - alt: 7 - 52/13; 10;	Den Weg zwischen Dorfstr. Nr. 26 und 27 in
Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung	Lüdersdorf (121231)	6	10/2, 23	
Sanierte Altablagerung	Biesdorf (121232)	2	7, 8/1, 9	250m an der rechten Seite der Sonnenburger
Sanierte Altablagerung	Bliesdorf (121212)	3	95; 96; 97;	Linkskurve, den Weg nach rechts ca 100m
Sanierte Altablagerung	Lüdersdorf (121231)	5	42	
Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung	Schulzendorf (121250)	1	121, 124/2, 125	In Marienberg bei Schulzendorf hinter den
Sanierte Altablagerung	Wriezen (121257)	12	293, 294/1, 299, 427, 479	Zwischen dem Haus Nr.20 der Leiststraße
Sanierte Altablagerung	Wriezen (121257)	14	123/12; 10/2; (Stand 2001 123/11, 123/12, 70, 51/2)	nach Eichwerder
Sanierte Altablagerung	Wriezen (121257)	3	405	500m
Sanierte Altablagerung	Wriezen (121257)	1	53	Nordöstlich der Stadtsiedlung am Weiden-
Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung	Eichwerder (121216)	1	32/6; 32/9;	Gärtnerei vorbei
Sanierte Altablagerun	Altwriezen (121206)	4	55, 148	Altwriezen
Altlastverdächtige Fläche-Altablagerung	Altwriezen (121206)	1	73;	200m hinter Altwriezner Loose nördlich des
Sanierte Altablagerung	Neugaul (121248)	2	143; 144 (Stand 2009: 56)	Die Straße von Rathsdorf nach Neureetz
Sanierte Altablagerung	Rathsdorf (121247)	1	118, 119, 120, 121	100m hinter Ortsausgang in Richtung Wriezen
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	9	15/1; 73; 77/3; 78; 83/1; 428; 433; 435;	Frankfurter Chaussee 21
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	9	1; 8; 31; 53;	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	1	56/1; 71/1; 72/1; 74/3; 74/5; 74/6; 75/3; 75/4; 76/3;	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	2	2/1; 28/1; 29; 30/2;	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Bliesdorf (121212)	4	1/7; 9; 10; 102; 109; 112; 115; 117	Frankfurter Chaussee 21
Festgestellte Altlast-Altstandort	Bliesdorf (121212)	9	123, 124 (33/1, 34/1, 35/1, 36/1, 37/1, 38/1, 46/1, 47/1)	Frankfurter Chaussee 21

Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	12	64/18, 64/20, 288/7, 288/18, 288/21, 420, 421, 501, 503, 504, 506, 507, 508, 509, 5	Alte Kläranlage am Weidegeheg
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Schulzendorf (121250)	1	50, 51, 53, 54, 440, 441	Dorfstraße 10A
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Schulzendorf (121250)	2	162, 294 (163)	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Möglin (121235)	1	18; 20; 19; 192;	600m südl. des Bahnübergangs der Str. Schulzen
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Möglin (121235)	1	45; 46;	nörtl. Ortslage, gegenüber Apfelallee Nr. 1+
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	4	241, 242, 524	Odervorstadt 5
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Lüdersdorf (121231)	7	63, 64, 65, 72/3, 102, 124, 126, 127, 136, 185, 186, 191, 192, 197, 198, 199, 200	Wirtschaftshof 5, 6A, Lüdersdorfer Straße 14, 15
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Lüdersdorf (121231)	3	275	Hauptstraße/L41
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Haselberg (121222)	3	3/1, 474, 488, 489	Hauptstraße 61
Festgestellte Altlast-Altstandort	Frankenfelde (121219)	5	58, 59, 67, 68, 69, 70	Im Wirtschaftshof
Sanierter Altstandort	Eichwerder (121216)	2	169, 209, 210, 211	an der nörtl. Begrenzung der Zuckerfabrik
Sanierte Altablagerung	Eichwerder (121216)	2	393; 336; 337; 345; 96	westl. der Zuckerfabrik, neben der Straße nach Bli
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	4	62/2, 63/2, 286	Sonnenburger Weg 1
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Altwriezen (121206)	3	64, 65, 66, 67	Beauregard 2A
	Beauregard (121207)	1	33, 70	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Jäckelsbruch (121217)	1	132	Eichwerder 55a
Festgestellte Altlast-Altstandort	Wriezen (121257)	4	161	Altkietz 10
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	4	397, 398	Heinrich Lehmpuhl Str. 6
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	12	311, 312, 313, 314, 315, 316/3, 316/5, 317/3, 477 thw.	Am Hafen 3 A
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	2	309	Frankfurter Straße 61
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	7	33;	Am Markt von Wriezen vor der Gaststätte
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	8	602	Wilhelmstraße 25
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	6	574	Wilhelmstraße Nr. 40
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	5	159, 161, 308	Wilhelmstraße 8
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Lüdersdorf (121231)	10	65-73	Landhof 4-5
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	4	273, 274, 278, 279, 304 305, 417, 418, 419, 444, 445, 452, 462, 482	Freienwalder Straße 48

Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	4	315	Odervorstadt 1
Sanierter Altstandort	Wriezen (121257)	2	91; 94; 115; 78; 117; 118; 96; 95; 97; 99; 98;	Schulzendorfer Straße 7
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	2	139, 140/1, 140/2, 141/6, 141/8, 142, 146, 932, 934, 936	Frankfurter Straße 12/14
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	12	456	Am Hafen 1
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Alttrebbin (121204)	1	109, 111	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Eichwerder (121216)	2	414	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Eichwerder (121216)	2	375	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Eichwerder (121216)	2	375	
Festgestellte Altlast-Altstandort	Wriezen (121257)	4	2/1, 3/1, 5/1	Freienwalder Straße 26
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	12	64/10, 64/12, 69, 288/1, 407, 408, 468, 471, 472, 498, 519, 520, 521, 529, 530, 531	Mahlerstraße 17
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	4	231/2, 245/18, 245/20, 245/21, 245/22, 245/23, 399, 400, 456, 460, 516, 518	Feldstraße 8
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	4	218	Dietrich Eckert Str. 9, akt. August-Bebel-Str. 9
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	2	886	Frankfurterstraße 12-14
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)			
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	2	720, 721, 1003	Bliesdorfer Weg 3
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	2	930	Mariannenhof
KIT (Kombinat Industrielle Tierproduktion)	Lüdersdorf (121231)	2	15/1, 16/1, 22/1, 23/1, 27, 28/1, 29/1, 30/1, 30/2, 61-63	
Festgestellte Altlast-Altstandort	Schulzendorf (121250)	2	197/1; 196/3	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Wriezen (121257)	2	200/3	
Altlastverdächtige Fläche-Altstandort	Schulzendorf (121250)	2	421, 137/1, 425, 422	

Hinweis: Genaue Koordinatenangaben sind in der Verfahrensakte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgelegt und können auf Anfrage bei der Stadt Wriezen eingesehen werden.

Die im Gebiet von Wriezen liegenden **Altlasten und Altlastenverdachtsflächen** gemäß dem Altlastenkataster des Landkreises Märkisch-Oderland wurden durch das Amt für Landwirtschaft und Umwelt Agrarentwicklung und Bodenschutz – untere Bodenschutzbehörde (uB) mit Schreiben vom 02.03.2023 mitgeteilt. Weiter teilt die uB folgendes mit:

„Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Erfassung von Altlasten- und Altlastenverdachtsflächen durch die untere Bodenschutzbehörde ein kontinuierlicher Prozess ist. In den vergangenen 30 Jahren haben

sich zudem auch die Bewertungsmaßstäbe einer Altlastsituation hinsichtlich der Probenahme und Analytik umfassend geändert. Aus diesem Grund müssen die Ergebnisse der vorliegenden Gutachten aus den Jahren vor Inkrafttreten des Bodenschutzrechts (1998/99) heute auch als veraltet und ungenau eingeschätzt werden.

Ein Teil der mittels Erkundung und Untersuchung bekannt gewordenen Altlasten sind in der Zeit von nach 1991 bis 1993 erfasst worden. Nachfolgende Gefahrenabwehrmaßnahmen erfolgten nach dem damaligen Stand der Technik und der ehemals gültigen Gesetze und Handlungsvorschriften für das Altlastenmanagement.

Somit bilden bisherige FNP und BP nicht grundsätzlich eine verlässliche Grundlage für die Unbedenklichkeit der vorhandenen Altlastenproblematik nach dem aktuellen Bodenschutzrecht. Die zuständige Sonderordnungsbehörde bzgl. der Altlastproblematik ist die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises Märkisch-Oderland.

Aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde ist demzufolge grundsätzlich auch nach abgeschlossenen Sanierungs-/Sicherungsarbeiten weiterhin mit Schadstoff-Kontaminationen und Abfällen im Boden, in Regen- u. Abwasserkanälen, Becken sowie in Schachtsystemen zu rechnen. Daraus ergeben sich bei eventuellen sensiblen Nutzungsänderung wie Wohnen, der Aktivierung und Erschließung auf entsprechenden Liegenschaften zu berücksichtigende Schutz- und Beschränkungsaufgaben nach dem Bodenschutzrecht. Im Falle einer sensiblen Nutzung wie Wohnen und Kinderspielflächen gelten spezielle Prüf- und Maßnahmenwerte der Bundes Bodenschutzverordnung für das Schutzgut Boden-Mensch bei orientierenden Untersuchungen in der oberflächennahen Bodenmatrix. Auf der Grundlage des Bodenschutzrechts, des Bundes und des Landes Brandenburg, sind die Information und die Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde bei derartigen Bauvorhaben auf Altlast-/Altlastverdachtsflächen sowie Altablagerungen (Müllkippen, Deponien) gesetzlich vorgeschrieben und bedingen deren Einhaltung und Erfüllung.

Weitere, im Bereich der geplanten Änderungsflächen liegende Altstandorte, Altlastverdächtige Flächen, Altablagerungen sowie schädliche Bodenveränderungen sind nach dem Datenstand des bei der unteren Bodenschutzbehörde (uB), Amt für Landwirtschaft und Umwelt des Landkreises Märkisch-Oderland geführten Altlastenkatasters, zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht registriert.

Sollten künftig Kontaminationen und/oder organoleptische Auffälligkeiten (Farbe, Geruch, Beschaffenheit, Material) im Boden, Bausubstanz und/oder Grundwasser festgestellt werden, sind diese gemäß § 31 BbgAbfBodG* unteren Bodenschutzbehörde zur Festlegung der weiteren Verfahrensweise umgehend zur Kenntnis zu geben.“

Es sind keine neu dargestellten Bauflächen der Fortschreibung des FNP von Altlasten betroffen.

Es besteht generell das Erfordernis bei zukünftigen baurechtlichen Genehmigungsverfahren (Baumaßnahmen), einschließlich gesamtheitlicher Erschließungsmaßnahmen die untere Bodenschutzbehörde des Landkreises vorab zu beteiligen, um ggf. erforderliche Gefahrenabwehrmaßnahmen für die Schutzgüter menschliche Gesundheit, Boden, Grundwasser zu ermitteln.

12.3 Kampfmittel

Der Zentralsdienst der Polizei Brandenburg, Kampfmittelbeseitigungsdienst weist mit Schreiben vom 23.02.2023 darauf hin, dass bei konkreten Bauvorhaben bei Notwendigkeit eine Kampfmittelfreiheitsbescheinigung beizubringen ist. Darüber entscheidet die für das Baugenehmigungsverfahren zuständige Behörde auf der Grundlage einer vom Kampfmittelbeseitigungsdienst erarbeiteten Kampfmittelverdachtsflächenkarte.

12.4 Natur- und Landschaftsschutz

Folgende **durch Verordnung geschützte Gebiete des Natur- und Landschaftsschutzes** sind im Gebiet von Wriezen verzeichnet:

Typ	Datum bzw. Nr.	Bezeichnung
NSG	vom 17. November 2016 (GVBl.II/16, [Nr. 66], S., ber. GVBl.II/17 [Nr. 13]) geändert durch Artikel 9 der Verordnung vom 4. November 2019 (GVBl.II/19, [Nr. 91], S.11)	Trockenrasen Wriezen und Biesdorfer Kehlen
NSG	vom 13. Juni 2001 (GVBl.II/01, [Nr. 12], S.211)	Hutelandschaft Altranft-Sonnenburg
LSG	12.01.1965 Beschluss Nr. 7-1/65 des Rates des Bezirkes Frankfurt (Oder) vom 12.01.1965	Bad Freienwalde ("Waldkomplex")
FFH	FFH-Gebiet Nr.: DE 3250_303	Sonnenburger Wald und Ahrendskehle
FFH	FFH-Gebiet Nr.: DE 3250_302	Hutelandschaft Altranft Sonnenburg
FFH	FFH-Gebiet EU-Nr.: DE 3954-301	Oder-Neiße
FFH	FFH-Gebiet Nr.: DE 3250_301	Trockenrasen Wriezen und Biesdorfer Kehlen

12.5 Altbergbau

Im Stadtgebiet von Wriezen mit seinen Ortsteilen sind Flächen für Altbergbau vorhanden. Diese sind in der Planzeichnung dargestellt.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) teilte mit Schreiben vom 23.03.2023 mit, dass im Bereich der Fläche E – Änderungsbereich 8.1.5 Wald- und Freiflächen nördlich Lüdersdorfer Weg Flächen liegen, die von stillgelegten bergbaulichen Anlagen beansprucht werden. Bei konkreten Baumaßnahmen im Bereich des Altbergbaus sind bei der Erdbauplanung, dem Straßenaufbau, der Gründung, der Rohr- und Gebäudestatik sowie der technischen Ausführung der Baumaßnahme die aus dem Altbergbau resultierenden Untergrundverhältnisse zu beachten.

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) teilte mit Schreiben vom 15.12.2024 zudem mit, dass sich im Planungsgebiet sich im südlichen Teil eine **Altbohrung** (EWriz 1E/65, E Wriz 1/82) (siehe Planzeichnung) befinden. Hier ist Folgendes zu beachten:

Sicherheitsabstand: Im Umkreis von $r = 25$ m darf keine Bohrung überbaut werden. Hintergrund ist, dass im Falle von möglichen Austritten von Fluiden oder einer Havarie die Bohrung u.U. repariert werden muss. Hierfür ist der Sicherheitsabstand vonnöten, die 25 m Mindestabstand gebietet eine Technische Regel.

Altlasten: Im erweiterten Umkreis von ca. 50 m können an Orten wie ehemaliger Schlammgruben oder Tanklager Bodenverunreinigungen vorliegen, hier hauptsächlich Kohlenwasserstoffe und Chloride.

Standicherheit: Im erweiterten Umkreis können Inhomogenitäten der Standfestigkeit des Untergrundes vorliegen, hier hauptsächlich im Bereich ehemaliger Schlammgruben.

12.6 Wasserwirtschaft

Hinweise / Forderungen zum Hochwasserschutz / Baumaßnahmen des LfU

(Rechtsgrundlage: siehe insbesondere BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 3)

Derzeit werden keine Maßnahmen des investiven Hochwasserschutzes im Gebiet der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wriezen durchgeführt. Mittelfristig ist jedoch geplant, eine Maßnahme zur Verbesserung des Abflussprofils der „Güstebieser Alte Oder“ durchzuführen. Dazu werden derzeit die Planungsunterlagen erstellt. Aus den übersandten Planzeichnungen zum FNP sind derzeit keine Konflikte mit der geplanten Baumaßnahme zu erkennen. Da sich auch verschiedene Hochwasserschutzanlagen des Landes im Gebiet des FNP befinden, sollten die weiteren Maßnahmen eng abgestimmt werden. Insbesondere sind alle Maßnahmen zu unterlassen, die die Standsicherheit der vorhandenen Hochwasserschutzanlagen beeinträchtigen können. Das bezieht sich insbesondere auf die ausgewiesenen Waldflächen an der „Güstebieser Alte Oder“. Hier müssen die Abstände von Baumbestand zu den Hochwasserschutzanlagen eingehalten werden.

Im Rahmen des Sonderprogramms Oderbruch werden Maßnahmen zur Verbesserung des Abflusses an der „Alte Oder“ auch in diesem Bereich durchgeführt. Die Umsetzung der Maßnahme ist für November 2024 geplant.

Hinweise zum Planen und Bauen in hochwassergefährdeten Bereichen

Zur Vermeidung von Schäden in jeglichen von Überflutungen potenziell gefährdeten Bereichen soll nach Möglichkeit sichergestellt werden, dass die Nutzung der Grundstücke im Plangebiet an die möglichen nachteiligen Folgen von Hochwasser für Menschen, Umwelt und Sachwerte angepasst ist. Dafür sollte die Bauleitplanung in diesen Gebieten hochwasserangepasst erfolgen.

In Betracht kommen dazu neben Informationen über hochwasserbedingte Risiken im Bebauungsplan, Vorgaben für eine hochwasserangepasste Bauausführung durch Festsetzungen zum Beispiel der Bauweise und der Stellung baulicher Anlagen, der nicht überbaubaren Grundstücksflächen, der von Bebauung freizuhaltenden Flächen und der Höhenlage der zulässigen Nutzung (mit Blick auf Gebäude wie auch auf einzelne Geschosse oder Teile baulicher Anlagen) sowie Vorgaben zum sicheren Betrieb von Ölheizungen.

Hinweise zum hochwasserangepassten Bauen kann der „Hochwasserschutzfibel - Objektschutz und bauliche Vorsorge“ des Bundesministeriums des Innern, für Bau und Heimat entnommen werden.

siehe: <http://www.fib-bund.de/> (Themen → „Hochwasserschutzfibel“)

Hinweise zum Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen (siehe insb. BbgWG § 126 (3), Satz 3, Punkt 1)

Im gesamten Plangebiet befinden sich mehrere Grund- bzw. Oberflächenwassermessstellen der Landesmessnetze. Baumaßnahmen sind mit dem Ziel der Erhaltung dieser Messstellen mit dem Landesamt für Umwelt (LfU), Referat W12 (Referat „Hydrologischer Landesdienst, Hochwassermeldezentrale“, w12@LfU.Brandenburg.de), abzustimmen.

12.7 Geologie

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) weist mit Schreiben vom 23.03.2023 auf die im Zusammenhang mit etwaig geplanten Bohrungen oder geophysikalischen Untersuchungen bestehende Anzeige-, Mitteilungs- oder Auskunftspflicht hin (§ 8ff Gesetz zur staatlichen geologischen Landesaufnahme sowie zur Übermittlung, Sicherung und öffentlichen Bereitstellung geologischer Daten und zur Zurverfügungstellung geologischer Daten zur Erfüllung öffentlicher Aufgaben (Geologiedatengesetz- GeoIDG)) hin.

12.8 Energieleitungen

Das Landesamt für Bergbau, Geologie und Rohstoffe (LBGR) teilte mit Schreiben vom 23.03.2023 mit, dass im Bereich der Fortschreibung des Flächennutzungsplanes u.a.

- die planfestgestellte Ferngasleitung EUGAL der GASCADE Gastransport GmbH, Fluxys Deutschland GmbH, Gasunie Deutschland Transport Services GmbH und ONTRAS Gastransport GmbH
- eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung der E.DIS Netz GmbH

liegen.

Ferngasleitungen:

Die GASCADE Gastransport GmbH weist mit Schreiben vom 24.02.2023 darauf hin, dass im Bereich der EUGAL als auch der OPAL (jeweils Erdgasfernleitungen) die „Auflagen und Hinweise zum Schutz unserer Erdgashochdruckleitungen“ zu beachten sind. Wesentliche Inhalte des Dokuments sind in der Verfahrensakte der Fortschreibung des Flächennutzungsplans abgelegt und können auf Anfrage bei der Stadt Wriezen eingesehen werden.

Die EWE Netz GmbH weist mit Schreiben vom 29.11.2023 darauf hin, dass in diesem Bereich Erdgas-Hochdruckleitungen, Erdgas-Mitteldruckleitungen und Telekommunikationsleitungen einschließlich Hausanschlüsse von ihr betrieben werden.

Die Erdgas-Hochdruckleitung befindet sich in einem Schutzstreifen von 8 m Breite (jeweils 4 m links und rechts der Leitungsachse), der im Grundbuch dinglich gesichert ist. Im Schutzstreifen gelten besondere Einschränkungen (z. B. für Leitungsverlegungen, bei Horizontalbohrungen, Lagerung von Material und Erdaushub sowie bei der Errichtung von Bauwerken). Die Leitung darf durch Baumaßnahmen nicht beeinträchtigt bzw. ihre Betriebssicherheit nicht gefährdet werden.

Soletransportleitung:

Das Planungsgebiet wird im südwestlichen Bereich durch eine Soletransportleitung der EWE Gasspeicher GmbH gequert (siehe Planzeichnung). Diese gehört zum Untergrundspeicher Rüdersdorf.

Die genaue Lage der Leitung und der dazugehörigen baulichen Anlagen (Kontrollschächte, Absperrschieber etc.) ist dem Risswerk zu entnehmen bzw. vom Eigentümer zu erfragen. Die Soletransportleitung ist zur Sicherung ihres Bestandes in einem Schutzstreifen verlegt, der 8 Meter beträgt (beidseitig 4 m). Innerhalb des Schutzstreifens dürfen bauliche Anlagen und Leitungen nicht errichtet werden. Ausnahmen sind gesondert mit dem Betreiber zu vereinbaren. Der Schutzstreifen muss befahrbar sein, um eine einwandfreie Wartung und Instandhaltung zu ermöglichen.

Hochspannungsfreileitungen:

Im Bereich des Stadtgebietes befindet sich eine 110-kV-Hochspannungsfreileitung der E.DIS Netz GmbH, die aus der Topographischen Kartengrundlage DTK 10 entnommen werden kann.

Bei der Umsetzung/Planung des Flächennutzungsplanes ist insbesondere der entsprechende Schutzstreifen der jeweiligen Energieleitung zu beachten. Hieraus ergeben sich einzuhaltende Mindestabstände oder eingeschränkte Nutzungsmöglichkeiten. Im Bereich von Freileitungen sind dabei die Grenzwerte der 26. BImSchV einzuhalten und bei der Errichtung baulicher Anlagen bestimmte Abstände nach den einschlägigen VDE-Bestimmungen — Verband der Elektrotechnik Elektronik Informationstechnik e. V. — (DIN VDE 0210 Teil 1) zu beachten.

12.9 Schienenverkehr

Das Eisenbahn-Bundesamt weist mit Schreiben vom 28.11.2023 auf Folgendes hin.

Der ehemalige Kreuzungsbahnhof Wriezen befindet sich an verschiedenen Positionen entlang mehrerer Bahnstrecken:

- Bei Bahnkilometer 75,57 der von der DB Netz AG betriebenen Strecken 6758 und 6156, welche zwischen Eberswalde Hauptbahnhof und Frankfurt (Oder) verlaufen.
- Bei Bahnkilometer 61,22 der Strecke 6528 (Berlin Wriezener Bahnhof –) Ahrensfelde – Wriezen (Wriezener Bahn), die bereits vor 1898 planfestgestellt wurde, jedoch seit 1998 ab Tiefensee und seit 2006 ab Werneuchen stillgelegt ist.
- Bei Bahnkilometer 0,0 der Strecke 6529 Wriezen – Godków, die vor 1892 planfestgestellt wurde und seit 1982 stillgelegt ist.
- Bei Bahnkilometer 96,3 der Strecke 6524 Fürstenwalde (Spree) – Wriezen (Oderbruchbahn), die vor 1912 planfestgestellt wurde und seit 1966 stillgelegt ist.

Betriebene Bahnanlagen:

Für aktive Bahnanlagen der Strecken 6758, 6156 gelten ergänzend zu den Immissionsschutzbestimmungen noch die besondere Gestaltungs- und Sanktionswirkung der eisenbahnrechtlichen Planfeststellung gegenüber Jedermann (§ 75 Abs. 2 S. 1 VwVfG). Darüber hinaus besteht die Möglichkeit, dass sich das Maß der Belästigungen wie Lärm und Erschütterung im Rahmen des regulären Betriebs der Bahnanlagen verändert. Die bestehenden Anlagen unterliegen auch der Pflicht zur Duldungspflicht nach allgemeinem Bauplanungsrecht für Personen, die sich in der Nähe legaler Belästigungsquellen ansiedeln.

Stillliegende und brachliegende Bahnanlagen:

Für stillliegende oder brachliegende Bahnanlagen der Strecken 6528, 6529, 6524 ist zusätzlich zu beachten, dass die tatsächliche Nutzung oder Nichtnutzung der Bahnanlagen (möglicherweise als solche tatsächlich gar nicht mehr äußerlich erkennbar) gegenüber deren rechtlich zulässiger Nutzung unerheblich ist. Bei geringer oder gänzlich eingestellter Auslastung der Bahnanlagen, selbst über einen langen Zeitraum hinweg, soll kein Eindruck entstehen, dass die Belastung auf den bislang gegebenen Zustand zu beschränken wäre.

Zukünftige Bahnvorhaben:

Im Hinblick auf künftige Bahnvorhaben wird darauf hingewiesen, dass nur zusätzlich hervorgerufene (über dem bereits genehmigten Maß liegende) Lärm- und Erschütterungsbelastung rechtlich beachtlich sind.

Demnach ist daher zu berücksichtigen, dass bei der Planung an die Bahnanlagen oder Nutzungen in der Nähe von Bahnanlagen, auch auf derzeit noch stillliegende oder historisch genehmigte Bahnverkehrsanlagen, die mögliche Auswirkungen darauf denkbaren Schienenverkehrs- und Anlagenbetrieb zu beziehen.

13 Flächenbilanz

Bauflächen / -gebiete / Darstellungen	Darstellung FNP 2006 in ha	Darstellung FNP 2024 in ha	Bilanz in %
Wohnbauflächen	189,7	206	2,2%
Gemischte Bauflächen	130,6	134	1,4%
Gewerbliche Bauflächen	77,0	93	1,0%
Gewerbegebiet	10,6	10	0,1%
SO Krankenhaus	4,9	6	0,1%
SO Großflächiger Einzelhandel	2,5	2	0,02%
SO Tierhaltung	11,8	12	0,1%
SO Wochenendhausgebiet im Dorf	0,8	1	0,01%
SO Justizvollzugsanstalt	5,2	6	0,1%
SO Photovoltaik	---	57	0,6%
Gemeinbedarfsflächen	8,0	9	0,1%
Grünflächen	183,4	182	1,9%
Wasserflächen	100,4	64	0,7%
Waldflächen	1.940,5	1954	20,5%
Landwirtschaftsflächen	6.097,2	6662	70,1%
Wiesen- u. Weideflächen	600,5	---	---
SPE-Flächen* *überlagert mit weiteren Darstellungen	---	185	1,9%
Bahnanlagen	28,4	36	0,4%
Straßen	69,6	94	1,0%
Flächen für Versorgungsanlagen	18,1	20	0,2%
Flächen gesamt	9.479,0	9507,6	100%

Hinweis: Abweichungen der Gesamtfläche ergeben sich u.U. auch aufgrund der aktualisierten Kartengrundlage (in einem neuen Koordinatensystem).

14 Quellen

14.1 Fachkonzepte und -berichte

Flächennutzungsplan Stadt Wriezen 02/2006

Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin - Brandenburg (LEP HR)

Sachlicher Teilregionalplan „Regionale Raumstruktur und Grundfunktionale Schwerpunkte“

Sachlicher Teilregionalplan Erneuerbare Energien Oderland-Spree

Energiekonzept 2050 der Bundesregierung

Energiestrategie 2030 des Landes Brandenburg

Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007)

Integriertes Entwicklungskonzept (IEK) Wriezen „Kernstadt“ (2017)

Energiekonzept der Region Oberbarnim-Niederoderbruch

Denkmalbereichssatzung Altwriezen

Wriezen INSEK 2035

14.2 Statistische Erhebungen

Statistischer Jahresbericht 2021 des Landkreis Märkisch-Oderland

Statistischer Jahresbericht 2022 des Landkreis Märkisch-Oderland

Bevölkerungsvorausschätzung 2017 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr 2018

Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030, Ämter und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg, Landesamt für Bauen und Verkehr 2021

Bevölkerungsvorausschätzungen 2017-2030 und 2020 bis 2030, Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg LBV Brandenburg

Wegweiser Kommune der Bertelsmann Stiftung

Landkreis Märkisch-Oderland, via [VertiGIS WebOffice Demografie \(landkreismol.de\)](https://landkreismol.de)