

Flächennutzungsplan

Gemeinde Schwielochsee

Amt Lieberose/Oberspreewald
Vorentwurf Stand Mai 2026

Planzeichenerklärung

Bauflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 1 BauGB)
■ Wohnbaufläche
■ Gemischte Baufläche
■ Gewerbliche Baufläche
■ Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung

Gemeinbedarfsflächen (§ 5 Abs. 2 Nr. 2a BauGB)
■ Gemeinbedarfsfläche

Verkehr (§ 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB)
■ Örtliche Hauptverkehrswege

Freiflächen, Wasserflächen
■ Fläche für die Landwirtschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 9a BauGB)
■ Fläche für Wald (§ 5 Abs. 2 Nr. 9b BauGB)
■ Grünfläche mit Angabe der Zweckbestimmung (§ 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB)
■ Wasserfläche (§ 5 Abs. 2 Nr. 7 BauGB)
■ Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 5 Abs. 2 Nr. 10 BauGB)

Nachrichtliche Übernahmen
Umgrenzung von Schutzgebieten und Schutzobjekten im Sinne des Naturschutzrechts (§ 5 Abs. 4 BauGB)
■ Naturschutzgebiet
■ Landschaftsschutzgebiet
■ Fauna-Flora-Habitat
■ Special Protection Area (Vogelschutzgebiet)

Umgrenzung von Denkmalen (§ 5 Abs. 4 BauGB)
■ Bodendenkmal

Trinkwasserschutzbereiche (§ 5 Abs. 4 BauGB)
■ Schutzzonen II und III (konzentrisch)

Flächen im Interesse des Hochwasserschutzes (§ 5 Abs. 4a BauGB)
■ Überschwemmungsgebiete

Allgemeine Entwicklungsgrundsätze

1. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen können in Bebauungsplänen Reine Wohngebiete, Allgemeine Wohngebiete, Besondere Wohngebiete und Kleinsiedlungsgebiete sowie dörfliche Wohngebiete und Kleinviertel, Mischgebiete und Urbane Gebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung entwickelt werden.

2. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gemischten Bauflächen können in Bebauungsplänen Mischgebiete, Dorfgebiete - in Dörfern mit Landwirtschaft -, dörfliche Wohngebiete, Urbane Gebiete sowie, in untergeordnetem Umfang, Kerngebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung entwickelt werden. Weiter können eingeschränkte Gewerbegebiete entwickelt werden, soweit sie in kleinteiliger Mischung mit anderen Nutzungen entstehen. Weiter können Kleinviertel Sondergebiete für spezielle, nicht wesentlich störende Nutzungszwecke entwickelt werden.

3. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten gewerblichen Bauflächen können in Bebauungsplänen Gewerbegebiete, eingeschränkte Gewerbegebiete, Industriegebiete sowie Sondergebiete im Sinne der Baunutzungsverordnung für spezielle, gewerbegebietstypische Nutzungszwecke entwickelt werden.

4. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Sonderbauflächen können in Bebauungsplänen Sondergebiete, Flächen für den Gemeinbedarf sowie Flächen für die Ver- und Entsorgung im Sinne der Baunutzungsverordnung entwickelt werden, soweit sie der Zweckbestimmung der Sonderbaufläche entsprechen.

5. Aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen für den Gemeinbedarf können in Bebauungsplänen Flächen für den Gemeinbedarf und Sonderbauflächen entwickelt werden, soweit sie der Zweckbestimmung der Fläche entsprechen.

Besondere Entwicklungsgrundsätze

1. Für Teilflächen mit einer Größe von bis zu 0,3 ha kann in Bebauungsplänen eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn sie nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere für Grundstrukturen und für Nutzungen, die gegenüber der dargestellten Hauptnutzung dienenden Charakter haben, etwa Flächen für den Gemeinbedarf, die Freiraumversorgung oder die Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung.

2. Auf dargestellten Grünflächen, Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen ist die Festsetzung von Baugebieten generell nicht möglich; ausgenommen sind untergeordnete Grundstrukturen.

3. Auf dargestellten Grünflächen können auch Spielplätze entwickelt werden, soweit die Zweckbestimmung der Grünfläche insgesamt gewahrt bleibt.

4. Standorte, die nur durch ein Symbol dargestellt sind (d.h.R. <0,3 ha) und deren in der Planzeichnung keine eigene Fläche zugeordnet ist, sind auf den nachgeordneten Planungs- und Entscheidungsebenen zu berücksichtigen. Ihre Nicht-Berücksichtigung ist im Einzelfall zu begründen, steht aber der Entwicklungsmöglichkeit eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

5. An den in der Planzeichnung mit dem Symbol "Hol" dargestellten Standorten im Außenbereich sind Satzungen nach dem BauGB und Vorhaben, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, mit dem Flächennutzungsplan vereinbar, soweit sie sich nach Art und Maß der Nutzung und der Fläche, die überbaut werden soll, in die umgebende Landschaft einfügen.

Verfahrensvermerke

- Die Gemeindevertretung hat in der Sitzung vom 15.02.2022 gemäß § 2 Abs. 1 BauGB die Aufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 02.09.2022 ortsüblich bekannt gemacht.
- Die frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB mit öffentlicher Darlegung und Anhörung für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom 05.12.2024 hat in der Zeit vom 24.04.2025 bis 29.05.2025 stattgefunden.
- Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB für den Vorentwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX hat in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX stattgefunden.
- Zu dem Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX beteiligt.
- Der Entwurf des Flächennutzungsplans in der Fassung vom XX.XX.XXXX wurde mit der Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB in der Zeit vom XX.XX.XXXX bis XX.XX.XXXX öffentlich ausgestellt.
- Die Gemeinde hat mit Beschluss der Gemeindevertretung vom XX.XX.XXXX den Flächennutzungsplan in der Fassung vom XX.XX.XXXX festgestellt.

(Gemeinde) _____, den _____

(Bürgermeister/in) _____

7. Der Landkreis Dahme-Spreewald _____ gemäß § 6 BauGB genehmigt.

(Landkreis) _____, den _____

(Unterzeichner/in) _____

8. Ausgefertigt _____, den _____

(Gemeinde) _____

(Bürgermeister/in) _____

9. Die Erstellung der Genehmigung des Flächennutzungsplans wurde am XX.XX.XXXX gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Der Flächennutzungsplan mit Begründung wird seit diesem Tag zu den üblichen Dienststunden in der Gemeinde zu jedermanns Einsicht bereitgehalten und über dessen Inhalt auf Verlangen Auskunft gegeben. Der Flächennutzungsplan ist damit rechtswirksam. Auf die Rechtstüchtigkeit der §§ 214 und 215 BauGB sowie auf die Einstufbarkeit des Flächennutzungsplans einschl. Begründung und Umweltbericht wurde in der Bekanntmachung hingewiesen.

(Gemeinde) _____, den _____

(Bürgermeister/in) _____

0 1.000 2.000 3.000 m
1:15.000 auf 1189 x 1261,5 mm

Dieser Plan wurde auf Datengrundlage der Landesvermessung und Geobasisinformation Brandenburg (LGB) erstellt. Grundlage ist die topographische Karte im Maßstab 1:10.000.

Quelle: © GeoBasis-DE/LGB, dl-de/by-2-0