

## Stellungnahme zum Flächennutzungsplanentwurf

Der Flächennutzungsplan bestimmt die Entwicklung der Gemeinde Schwielowsee für die nächsten 15 Jahre. Deshalb muss Klarheit bestehen über die Leitlinien der Entwicklung der Gemeinde auch in den einzelnen Fachbereichen, z.B. im Bereich Naherholung und Verkehr.

### I. Grundsätzliches:

#### Qualität der Bestandsaufnahme

Die vorhandene Bestandsaufnahme als Grundlage des Flächennutzungsplanentwurfs scheint den Erfordernissen nicht zu genügen, weil keine Begründung für die Abweichungen der jeweiligen Darstellungen des geltenden Flächennutzungsplanes von denen des Entwurfs vorliegt. Mindestens hierfür muss eine ausreichende städtebauliche Begründung geliefert werden, weil der Flächennutzungsplan die zukünftige städtebauliche Entwicklung der Gemeinde anhand der voraussehbaren Bedürfnisse der Gemeinde darstellen soll, § 5 Absatz 1 Satz 1 BauGB.

Im Rahmen der Argumentation/Begründung ist in den Fällen der geänderten Darstellung die vom FNP abweichende Darstellung auf ihre Plausibilität hin sorgfältig zu prüfen.

### II. Vorgaben durch höherrangiges Recht - Landesentwicklungsplan Berlin - Brandenburg-Nachverdichtung statt zusätzlicher Flächeninanspruchnahme

Grundsätzlich ist zu bemerken dass der Landesentwicklungsplan Berlin Brandenburg (LEP B-B, verabschiedet im März 2009) für die Gemeinde Schwielowsee ein begrenztes Wachstum vorsieht.

Tatsächlich stehen Innerorts große Flächen zur Verfügung (zwischen Lindenstraße und Michendorfer Chaussee, Blütenviertel, Entwicklungsmöglichkeiten auf sehr großen Grundstücken, Neubau von Häusern auf Grundstücken mit Ferienhäusern und nicht schützenswerten verfallender Bausubstanz), so dass der Ortsteil Caputh in den nächsten fünfzehn Jahren innerhalb der jetzt geschaffenen Bebauungsgrenzen seine Entwicklung nehmen kann und zunächst auch soll. Die SPD-Fraktion folgt mit dieser Vorgehensweise den Vorgaben des Landesentwicklungsplanes Berlin-Brandenburg, der den grundsätzlichen Vorrang der Innenentwicklung vor der Inanspruchnahme von Außenbereichsflächen betont.

Der für Bewohner und Besucher/Urlauber erlebbare Naturraum darf nicht noch weiter eingeschränkt und der Erholungswert des Orts gemindert und dadurch in seiner Bedeutung für die wirtschaftliche Stabilität der Gemeinde herabgesetzt werden.

Eine Erhöhung der Einwohnerzahl ist vorrangig durch Nachverdichtung zu sichern.

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Der Nachweis, dass die beabsichtigten Erweiterungen der Ortslage im Flächennutzungsplanentwurf mit den Zielen und Grundsätzen der Raumordnung, Landes- und Regionalplanung vereinbar sind, fehlt, hierzu finden sich im Begründungsentwurf keine Aussagen, warum genau an dieser Stelle eine Erweiterung in die Landschaft hinein vorgenommen werden muss, Alternativvorschläge sind nicht ersichtlich, ein Baulückenkataster würde ausreichende Aussagen über vorhandene Baulandreserven erlauben und die Begründung der Notwendigkeit von zusätzlicher Flächeninanspruchnahme erleichtern.

### III. Konkretisierung der Darstellung von Baugebieten

Der Flächennutzungsplanentwurf sieht im Wesentlichen nur die Darstellung von Baugebieten nach § 1 Ansatz 1 BauNVO vor. Zu Lasten der Qualität findet – auch und gerade im Bestand innerhalb des bebauten Bereiches - eine nach BauGB zulässige Einstufung von Flächen als Baugebiete nach § 1 Absatz 2 BauNVO, ohne eine Notwendigkeit hierfür darzulegen, nicht statt.

Die SPD-Fraktion regt an, nicht nur generalisierend die Bauflächen nach § 1 Absatz 1 BauNVO darzustellen, sondern in Ansehung der konkreten Situation im Einzelfall auch die nach der BauNVO § 1 Absatz 2 zulässige Form der Darstellung als Baugebiete zu wählen, um der Funktion und dem Schutz des jeweiligen Gebietstypus und seiner zukünftigen Ausrichtung zum Wohle aller gerecht zu werden.

Die Gemeinde Schwielowsee muss selbst bestimmen, wie konkret sie die einzelnen Darstellungen im Flächennutzungsplanentwurf trifft, um Fehlentwicklungen zu korrigieren, Bedarfe zu ordnen und Erhaltenswertes sinnvoll zu nutzen.

### IV. Fehlendes Entwicklungskonzept

Ein Entwicklungskonzept ist bisher nicht Bestandteil des Flächennutzungsplans. Die SPD-Fraktion stellt fest, dass eine Beteiligung der Öffentlichkeit ohne ein solches Konzept unvollständig ist und regt daher aus Gründen der Verfahrensökonomie an, die Öffentlichkeit erst zu beteiligen, wenn alle für die Beurteilung des Flächennutzungsplanentwurfes relevanten und notwendigen Unterlagen und Daten zusammengestellt wurden, da der Planentwurf sonst ohnehin erneut in die gesetzlich vorgeschriebene Offenlage gehen müsste, wenn die Unterlagen beim ersten Beteiligungsverfahren unvollständig waren.

Der bisher zur Verfügung gestellte Textteil ist qualitativ mangelhaft.

Der Textteil des Flächennutzungsplanentwurfes – der Begründungsentwurf – sollte als Grundlage der weiteren Diskussion überarbeitet werden und an den Mindestanforderungen ausgerichtet werden.

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Ein unvollständiger oder mangelhafter Flächennutzungsplan schafft auf Dauer gesehen keine Rechtssicherheit und birgt den Grundstein ständiger Auseinandersetzungen in sich anstatt Planungssicherheit zu liefern und Orientierungsgrundlage für zukünftige Entwicklungen zu sein.

### V. Darstellung von Wohnbauflächen

Wohnnutzungen sind im WS, WR, WA, WB, aber unter anderem auch im Dorf- und Mischgebiet, sowie im Kerngebiet und als Ausnahmen unter strengen Voraussetzungen auch im Gewerbe- und Industriegebiet zulässig – nur ist der Schutz der Wohnnutzung gegenüber anderen Nutzungen unterschiedlich stark ausgeprägt.

Es ist beispielsweise möglich, bereits im Flächennutzungsplan die Bezeichnungen differenziert einzusetzen, was eventuell für den strittigen Bereich Ortsmitte zwischen Friedrich-Ebert-Straße, Straße der Einheit, Weberstraße und Weinbergstraße bedeutet, dass man für dieses Gebiet die Darstellung W weiter konkretisieren kann, um den besonderen Schutzcharakter des Wohnens hervorzuheben, aber auch wohn-unschädliche Nutzungen weiterhin und zusätzlich zu erlauben. Dies ist besonders zu beachten bei der historischen, neben Schloss und Kirche als touristisch attraktivster Bereich eingestuften Ortsmitte einschließlich des Krughofes.

Mit Sicht auf die beantragte Anerkennung als „staatlich anerkannter Erholungsort“ wird dringend empfohlen, die Darstellung als „Allgemeines Wohngebiet“ entsprechend § 4a BauNVO zu verwenden, da hier das Wohnen einen höheren Schutz genießt.

### VI. Darstellung von Gewerblichen Bauflächen

Das Gewerbe kann nicht als der große Steuerzahler ausgegeben werden (was es natürlich zweifelsfrei wirklich ist) ohne dann in ausreichendem Umfang Gewerbebetriebe darzustellen; abgesehen von der gemischten Gemengelage an der Michendorfer Chaussee.

Gewerbebetriebe in dem historischen Ortskernen sind Bestand, aber wie wird zukünftig mit möglichen neuen Gewerbetreibenden bzw. Interessenten wie z.B. Betreibern von Tankstellen, Schlossereien, Baufirmen verfahren?

Das Problem Tankstelle wird seit Jahr und Tag niedergerungen.

Hier bedarf es einer Bedarfsanalyse und der Auflistung einzelner konkreter Konfliktsituationen, um innerhalb eines zeitlich überschaubaren Horizonts Teile der Konflikte möglichen Lösungen durch Vorhaltung von Flächenoptionen zuführen zu können. Genau dies ist – unter anderem - Aufgabe eines Flächennutzungsplans.

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

### VII. Differenziertere Gebietsbezeichnungen

Es ist im Flächennutzungsplan möglich einzelne Fläche differenzierter zu darzustellen, wie dies im Falle des Märkischen Gildehauses bereits im Entwurf des Flächennutzungsplan geschehen ist, im Falle des Cafe Wolf und des Hotel Müllerhof - um zwei Beispiele zu nennen - aber nicht erfolgte.

Das Ergebnis dieser Nichtaufnahme der nach der BauNVO möglichen Sondergebietsdarstellung heißt für die Zukunft dieser Nutzungen, dass sie zwar bestandsgeschützt sind, weil es sich bei dem Flächennutzungsplan um einen vorbereitenden Bauleitplan handelt, aber eine Entwicklung und Ausweitung über den Bestand hinaus unerwünscht zu sein scheint. Zwar kann das Cafe Wolf zu klein sein, um eine eigene Darstellung zu wählen, jedoch liegt hier eine Ungleichbehandlung zumindest im Fall des Hotel Müllerhof vor, die zu begründen ist.

### VIII. Verkehrskonzept

Die hochbelastete Situation (das tägliche Verkehrschaos an der KITA in Caputh, Fährein- und –ausfahrt) zeigt auf dramatische Art und Weise, wo die Handlungsschwerpunkte für eine notwendige Verkehrsplanung liegen. Die auftretenden Belastungen sind sowohl für die Anwohner, als auch für den Mikroindividualverkehr, den regionalen und überregionalen Verkehr unerträglich.

Die jetzt vorhandenen Straßen sind weder geeignet, noch in der Lage noch mehr Verkehr aufzunehmen. (Das ist auch Ergebnis der Tourismusuntersuchung.)

Es fehlt die Darstellung von ausreichenden Parkplätzen für die Besucher und Gäste in allen drei Ortsteilen. Hauptziel der Gemeinde Schwielowsee ist der Besuch möglichst vieler Gäste und das möglichst jeden Tag. Die Gäste wollen auch zurück zur Natur, das aber nicht zu Fuß. Die Auswirkung des jährlich steigenden PKW-Verkehrs führen zu einer enormen Lärm-, Staub und Abgasbelastung in allen touristischen Kerngebieten der Gemeinde. Hinzukommen die stetig wachsende Gefährdung der Fußgänger und Radfahrer. Inzwischen fahren Kinderwagen und Rollstühle auf der Straße zwischen den Autos, um den auf den Gehwegen parkenden Autos auszuweichen.

Das bedeutet, dass vorrangig der öffentliche Personennahverkehr auszubauen ist, alternative Verkehrskonzepte entwickelt werden müssen und sich die Lärm- und Feinstaubbelastung durch entsprechende Verkehrsplanung reduzieren muss.

Eine Lärmbelastungskarte und ein Lärminderungsplan sind bisher weder in Auftrag gegeben, geschweige denn untersucht oder entwickelt worden, angesichts der bestehenden Belastungssituation aber dringend notwendig als Grundlage für die weitere Planung.

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Alle weiteren Entwicklungen an der Ortsperipherie vermehren den Autoverkehr.

Eine Bebauung zentraler Bereiche ermöglicht das Reisen mit den öffentlichen Verkehrsmitteln und verbessert zudem die Möglichkeit lokaler Versorgung.

Die SPD-Fraktion fordert daher die Erarbeitung eines Verkehrskonzeptes

### IX. Landschaftsschutzgebiete und Erholungsflächen

Aufgrund der unter oben aufgeführten Argumente hält die SPD-Fraktion grundsätzlich eine Ausgliederung von Landschaftsschutzgebietsflächen für nicht notwendig und für die weitere Ortsentwicklung schädlich. Dies trifft auch für die bisher privaten Grünflächen am Gemünde zu.

Der Charme, den die Uferpromenade in ihrer gegenwärtigen Ausgestaltung bereits besitzt muss nicht nur erhalten bleiben, was durch Sicherung des hohen Grünanteils der Gärten erfolgen muss, sondern diese Uferpromenade als Teil eines erlebbaren Gesamtkonzeptes weiterentwickelt werden. Die hierfür notwendigen Weichenstellungen müssen bereits auf der Flächennutzungsplanebene erfolgen.

Der Übergang von bebauter Fläche und LSG muss äußerst sensibel erfolgen.

Der bisher eingebrachte Vorschlag einer Abstandsregelung von nur zehn Metern ist städtebaulich und landschaftsplanerisch kontraproduktiv, da er eine Bebauung der Grundstücke entlang der Uferpromenade zulassen würde.

Es käme zu einer Neuauflage der am Ortseingang Caputh von Potsdam aus kommend zur Besichtigung freigegebenen Bau-, Planungs- und Natursünden – eine Bebauung von ehemals "blickoffenen" Wassergrundstücken mit massiver Wohnbebauung.

Wo früher am Ortseingang zwei flache Bungalows standen, versperren jetzt zwei weitere (wenn auch schmale, weil die Grundstücke nicht breiter waren) höhere Massivhäuser dem Wanderer und Radfahrer den Blick auf das Wasser.

Der ehemals sanfte Übergang von der Wohnbebauung in die Landschaft erfolgt jetzt abrupt.

Ein Ausbau von Erlebniswegen in den Ortsteilen, vom und zum Wasser, Ausbau und Lückenschließung der Uferwege am Caputher See, dem Templiner See, dem Schwielowsee und dem Petzinsee sind im FNP zu berücksichtigen.

Aufgrund der schon aufgeführten Argumente halten wir Umwidmungen von Landschaftsschutzflächen für die Entwicklung der Gemeinde für schädlich. Dieser Weg sollte nur in ganz besonderen Ausnahmefällen als „ultima ratio“ begangen werden, wenn alle anderen Alternativen definitiv ausgeschlossen sind, um den

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

entstandenen Konflikt zu bewältigen und bedarf dann einer besonderen Begründung und Abwägung.

**Der für den Bewohner und Besucher erlebbare Naturraum wird sonst noch weiter eingeschränkt und der Erholungswert der Gemeinde gemindert.**

**Ein gewerblich Baufläche im LSG Geltow ist in keiner Weise zukunftsweisend.**

### Einzelne konkrete Fälle, die einer Klärung bedürfen:

#### Caputh:

- Landschaftsschutzgebiet und Gartenland am Gemünde muss im FNP unverändert erhalten bleiben. Dieser Bereich ist prägend für den Erholungscharakter von Caputh. Die ursprünglich Bau- und Nutzungsstruktur an der Havel ist hier erlebbar.
- Ausgliederung LSG am Parkplatz Weinbergstraße ist zu prüfen und zu begründen.
- Das Gesundheitszentrum am Krähenberg wird abgelehnt: Dafür gibt es bisher keinerlei Informationen. Eine Ausgliederung aus dem LSG wäre erforderlich. Ein solches Zentrum führt zu erheblichem zusätzlichem Verkehr durch die Wohngebiete.
- Sonnenhang - rechte Seite – Die Notwendigkeit einer solchen Siedlungsflächenerweiterung ist nicht ersichtlich. Dies wäre ein Eingriff in das Landschaftsschutzgebiet, wofür keine Begründung ersichtlich ist. Das Waldgebiet soll keiner zusätzlichen Bebauung zuführen werden. Die Infrastruktur der Verkehrswege lässt ohne Erweiterung eine zusätzliche Bebauung nicht zu.
- Wasserkistützpunkt Ortsausgang Richtung Ferch soll als private Sportfläche dargestellt werden, um Bestandschutz aufrechtzuerhalten.
- Schießplatz Richtung Ferch ist ebenso darzustellen, eine Lösung für Schießplatz und Wasserskiplatz zur Erhaltung der Außenbereichsfunktion ist zu erarbeiten.
- im Ortskern keine Mischgebietsdarstellung, sondern ausdifferenzierte Nutzungsdarstellung, die dem besonderen Planungsziel Reduzierung der Belastung der Wohnbevölkerung Rechnung trägt, die Darstellung „W“ für den Ortskern ist zu erhalten und entsprechend zu konkretisieren.
- Hotelstandorte sind entsprechend ihrer Nutzung im FNP darzustellen, gilt auch für die übrigen Ortsteile.
- das „Blütenviertel“ soll als „W“ dargestellt werden.

#### Ferch:

Bei den Gebieten „Sperlingslust und Heideweg“ ist genau zu prüfen, ob und mit welchen Folgen der Verbleib der dortigen Bewohner über den FNP

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

abgesichert ist oder ob die Darstellung im FNP Anlass zu verwaltungsrechtlichen Maßnahmen bietet.

- Sperlingslust und Heideweg
- Umwandlung der Wochenendhausgebiete in Wohngebiete problematisch, Bewältigung der Konfliktsituation mit dem Außenbereich ungelöst
- Darstellung von Sichtachsen

### **Geltow:**

Änderung der Beschreibung im Textteil, 2.3.3.:

Geltow wird von seinen Einwohnern wegen seiner landschaftlich reizvollen Lage geschätzt. Auch für Geltow ist die Wohnfunktion prägend, deshalb muss auch in Geltow die Stärkung der Wohnfunktion -auch im Hinblick auf die Anerkennung als staatlich anerkannter Erholungsort- im Vordergrund stehen.

- Solitäre gewerbliche Baufläche, Deponiefläche der Firma Richter (westlich des Betriebsstandortes).  
Diese Deponiefläche (Zwischenablagerung teilweise mit lärmintensiver Aufbereitung) ist nur vorläufig genehmigt und liegt isoliert im Landschaftsschutzgebiet. Das Wohngebiet liegt nur wenige 100 m entfernt und soll sich in Richtung dieser Fläche weiter entwickeln. Der LKW-Verkehr wird durch die Wohngebiete geleitet. Nach Aussagen der Planer liegt diese Fläche zudem im sensiblen Grundwasserschutzgebiet.  
Die Deponiefläche gehört weder in ein Landschaftsschutzgebiet noch nahe an ein Wohngebiet und schon gar nicht in ein sensibles Grundwasserschutzgebiet. Ein neuer Standort z.B. in Ferch nahe der Autobahn ist zu suchen.
- Sonderbaufläche (!) KFZ-Einzelhandel an der Baumgartenbrücke.  
Es gibt keinen nachvollziehbaren planerischen Grund für die Ausweisung dieser Fläche im Vorland der Havelüberquerung. Solche gewerbliche Ansätze, die zu begrüßen sind, gehören in ein Gewerbegebiet.  
Das Vorland der Baumgartenbrücke ist besonders schützenswert. Im Interesse der Bürger unseres Ortes und unserer touristischen Entwicklung darf dieser Bereich nicht durch eine gewerbliche Ansiedlung, schon gar nicht durch KFZ-Betrieb mit allen seinen unangenehmen Begleiterscheinungen wie Leuchtreklame, Fahnen und Flatterbändern „verschmutzt“ werden.
- Sportplatz Alt-Geltow (westlich des Fußballplatzes, Gelände des neuen Sportzentrums)  
Die jetzige Ausweisung greift in den Bereich der schützenswerten Feuchtwiesen ein. Diese Fläche wird nach Aussagen des Vorsitzenden des Sportvereins insoweit nicht benötigt. Es gibt durch die Hangkante zur Feuchtwiese eine klare Abgrenzung. Eine entsprechende Rücknahme der

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Sportfläche in der Darstellung ist vorzunehmen und muss dem natürlichen Verlauf angepasst werden.

- Das (ehemalige) Ortszentrum, an der Caputher Chaussee liegt seit langem brach. Es müssen Vorstellungen entwickelt werden, wie dieser Bereich wieder belebt werden kann.

### X. Zum Verfahren – insbesondere der Bürgerbeteiligung

Die SPD-Fraktion Schwielowsee fordert die Verwaltung auf, zusätzlich zu den gesetzlich nach den §§ 3 und 4 BauGB vorgeschriebenen Verfahren über die Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am Aufstellungsverfahren zum Flächennutzungsplan hinaus die Betroffenen durch zusätzliche Formen der Mitwirkung an der Zusammenstellung der Plankonzepte für die zukünftige Ausrichtung der Gemeinde und die Aufgabenwahrnehmung der Ortsteile innerhalb der Gemeinde teilhaben zu lassen.

Begründung:

Das Baugesetzbuch schreibt in den §§ 2 bis 4 nur die Mindestformen der Mitwirkung der Betroffenen und Interessierten vor. Gerade wegen der Bedeutung des sanften Tourismus für die wirtschaftliche Entwicklung der Gemeinde und die saisonalen Belastungen und Ungleichgewichtungen ist es dringend erforderlich, hier zulässigerweise mehr als das nur gesetzlich vorgeschriebene Mindestverfahren durchzuführen und auch die aktuellen Kommunikationsformen bürgerschaftlicher Meinungsbildung zu berücksichtigen.

### XI. Grundsätzliches:

Gemeindevertretern, sachkundigen Einwohnern aber auch interessierten Bürger sollte die Möglichkeit eingeräumt werden, sich in einer „neutralen“ Veranstaltung zu den Fachbegriffen eines FNP und über die zugrundeliegenden Gesetze zu informieren.

### Kritik:

In einzelnen Gremien, wie dem Ortsbeirat Caputh, wurde ohne Zuhilfenahme der rechtlichen Grundlagen mit Fachbegriffen hantiert, die so herausgepickt Angst und Druck erzeugten und dementsprechend auch keine Möglichkeit einräumten, entsprechend auszuloten, welche Alternativen bestünden. Ebenso kam es im Rahmen einer Ortsbeiratssitzung zu einer pointierten Diskussion darüber, dass die Gemeinde Schwielowsee gegenüber dem Gewerbebetrieb Glindow-Petzow der Stadt Werder (Havel) auf der Gemarkung Ferch etwas Vergleichbares entwickeln könnte.

### Fazit:

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Die SPD-Fraktion fordert die Überarbeitung des bisherigen Flächennutzungsplanentwurfes und die Ergänzung um die notwendigen Unterlagen, um die Gemeinde in die Lage zu versetzen, mit einem zukunftsweisenden und abgewogenen Flächennutzungsplan einen Handlungsmaßstab für eine erfolgreiche Entwicklung zu haben.

Dies erfordert die Schaffung einer sorgfältigen Bestandsaufnahme, die Bestimmung der zu sichernden Entwicklungsziele und die Feststellung des aus der Differenz resultierenden Bedarfs auf den Feldern der

- Versorgung mit Gütern und Dienstleistungen des öffentlichen und privaten Bereichs,
- insbesondere mit den der Allgemeinheit dienenden baulichen Anlagen und Einrichtungen des Gemeinbedarfs (hierzu zählen Schulen, sozialen, gesundheitlichen, kulturellen und kirchlichen Zwecken dienende Gebäude und Einrichtungen, sowie die Flächen für Sport- und Spielanlagen,
- Konzepte und die Bereitstellung von Flächen für den überörtlichen Verkehr und die Hauptverkehrszüge,
- Versorgungsanlagen, Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung
- Land- und Forstwirtschaft
- Schutz, Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- Wirtschaft und Arbeitsplätze, insbesondere in den Bereichen Tourismus und Dienstleistung;

Das hierfür aufzustellende Konzept muss den Anforderungen der Nachhaltigkeit an eine gesunde Entwicklung genügen und ein auf seine jeweiligen Standorte zu konzentrierendes ausgewogenes Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten, Aufwachsen und Ausbildung, Leben, Erholung und Natur gewährleisten. Nur dies kann Ergebnis eines unter Einbeziehung aller am Planungsprozeß Beteiligten und von ihm Betroffenen sein.

In seiner derzeitigen Fassung kann der vorgelegte Entwurf nur ein erster Anstoß auf dem richtigen Weg zu einer nachhaltigen Planung der Zukunft der Gemeinde sein.

Wegen der zukunftsweisenden Wichtigkeit für unsere Gemeinde birgt der Zeitdruck, mit der die Beschlussfassung angeplant war und immer noch ist, Gefahren, die sich auf die Gültigkeitsdauer des FNP negativ auswirken können. Die SPD-Fraktion dringt auf eine langsamere Gangart, damit schlussendlich ein Ergebnis erreicht wird, das vor unseren nachkommenden Bewohnern akzeptiert wird.

# Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

## Erläuterung

Zur Erläuterung, auf welcher Grundlage die SPD-Fraktion zu ihrer Einschätzung gelangt ist, werden hier noch einmal die wesentlichen Grundprinzipien dargestellt, die für die SPD-Fraktion bei der Erarbeitung ihrer Stellungnahme maßgebend waren:

### 1. Zur Rechtsposition eines Flächennutzungsplanes im Baurecht

Ein Flächennutzungsplan selbst schafft kein verbindliches Baurecht für den Bürger, sondern ist ein Planungsinstrument der Gemeinde, in dem diese ihre planerischen Entwicklungsziele für die Gesamtgemeinde für einen überschaubaren zukünftigen Zeitraum darstellt.

Der Flächennutzungsplan ist ein vorbereitender Bauleitplan (§1 BauGB).

Der Flächennutzungsplan hat gegenüber der Aufstellung eines Bebauungsplanes (verbindlicher Bauleitplan), mit dem Baurecht geschaffen (qualifiziert festgesetzt) wird, einem vorliegenden rechtswirksamen Flächennutzungsplan zu folgen, da dieser Bebauungsplan aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln ist, § 8 Absatz 2 BauGB.

Der Flächennutzungsplan ist für alle öffentlichen und privaten Planungsträger, die nach den Vorschriften des Baugesetzbuches am Aufstellungsverfahren beteiligt wurden, verbindlich, § 7 BauGB.

Das Aufstellungsverfahren für den Flächennutzungsplan richtet sich nach den §§ 1 bis 7 Baugesetzbuch.

### 2. Inhalt der Darstellungen des Flächennutzungsplans

Im Flächennutzungsplan können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf der Grundlage des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes nach der allgemeinen Art ihrer baulichen Nutzung (Bauflächen) als

Wohnbauflächen (W),

gemischte Bauflächen (M),

gewerbliche Bauflächen (G) und

Sonderbauflächen (S)

im Flächennutzungsplan dargestellt werden, § 1, Absatz 1 Bau NVO.

Zur Konkretisierung der einzelnen Planungsziele auf der Grundlage des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der besonderen Art ihrer baulichen Nutzung (Baugebiete) als

Kleinsiedlungsgebiete (WS),

reine Wohngebiete (WR),

allgemeine Wohngebiete (WA),

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

besondere Wohngebiete (WB),

Dorfgebiete (MD),

Mischgebiete (MI),

Kerngebiete (MK),

Gewerbegebiete (GI),

Industriegebiete (GI) und

Sondergebiete (SO)

im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Dabei liefert die Baunutzungsverordnung in den §§ 2 bis 11 Anhaltspunkte (Festsetzungen der einzelnen Baugebietstypen nach der BauNVO können und dürfen hier nicht erfolgen) für die Darstellung der Flächen in Umsetzung des gemeindlichen Entwicklungskonzeptes.

Bei der Beurteilung des Charakters eines Nutzungstyps eines der §§ 2 bis 11 der BauNVO kommt es nicht nur auf die Aufzählung der grundsätzlich zulässigen und der ausnahmsweise zulässigen Nutzungsarten, sondern auch auf die im ersten Absatz des jeweiligen Paragraphen vorgenommene Gebietsbeschreibung an, die Aussagen über den Vorrang der einzelnen Nutzungen trifft.

So müssen beispielsweise alle Nutzungen im besonderen Wohngebiet nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sein, d. h. eine leichte Beeinträchtigung der Wohnnutzung führt schon zur Unvereinbarkeit und damit zur Unzulässigkeit, d.h. dem Ausschluss der unvereinbaren Nutzung, während im Mischgebiet von einer Gleichberechtigung von Wohnen und Gewerbebetrieben - mit der einschränkenden Bedingung, dass die Gewerbebetriebe das Wohnen nicht wesentlich stören - ausgegangen wird. Sobald hier ein Gewerbebetrieb das Wohnen wesentlich stört, wird er auch hier unzulässig sein.

### 3. Zum Verhältnis Flächennutzungsplan und Bestand von Gewerbe, Wohnen und anderen Nutzungen

Der Flächennutzungsplan ist behördenintern verbindlich, das heißt der Inhalt der Darstellungen des Flächennutzungsplanes wirkt gegenüber der ihn aufstellenden Gemeinde als Selbstverpflichtung, sich bei der Aufstellung von Bebauungsplänen für die Dauer der Gültigkeit des Flächennutzungsplanes an dessen Vorgaben zu orientieren und bindet alle am Planaufstellungsverfahren beteiligten Behörden und alle am Planaufstellungsverfahren beteiligten sonstigen Träger öffentlicher Belange hinsichtlich des Planinhalts, soweit sie diesem im Aufstellungsverfahren nicht widersprochen haben.

Bei Vorliegen der Voraussetzungen kann ein Bebauungsplan anderen Inhalts - als ihn der Flächennutzungsplan darstellt - aufgestellt werden, wenn dieser Teil des Flächennutzungsplans oder der Flächennutzungsplan parallel zur Aufstellung des Bebauungsplans oder im Nachgang geändert wird.

## Stellungnahme der SPD-Fraktion der Gemeindevertretung Schwielowsee zum Entwurf des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan entfaltet dem Bürger gegenüber grundsätzlich keine Wirkung.

Die einzige – negative – Wirkung besteht im Einzelfall ausschließlich im Außenbereich bei der Festschreibung der Ablehnung von Vorhaben, die den Darstellungen des Flächennutzungsplans widersprechen und nicht zu den sogenannten privilegierten Vorhaben nach § 35 Absatz 1 BauGB gehören.

Darüber hinaus besteht gegenüber dem einzelnen Bürger keine Wirkung, die eine Zulässigkeit oder Unzulässigkeit eines Bauvorhabens begründet.

Diese Wirkung kann nur

- durch die Zugehörigkeit eines Baugrundstücks zum im Zusammenhang bebauten Ortsteil oder
- dessen Lage im Geltungsbereich eines Bebauungsplans oder
- dessen ausnahmsweise Zulässigkeit unter den eingeschränkten Voraussetzungen des § 35 BauGB

hervorgerufen werden.

#### 4. Notwendigkeit eines Entwicklungskonzeptes

Das Entwicklungskonzept besteht mindestens aus einer sorgfältigen Bestandsaufnahme, auf deren Basis die planende Gemeinde im Rahmen der gesetzlichen Vorgaben ihre Entwicklungsziele festlegt.

Anhand dieser Entwicklungsziele [Ausrichtung der zukünftigen Funktion und Aufgabenwahrnehmung der Gemeinde mindestens an den Marktpunkten Bevölkerungsentwicklung, Arbeitsstätten (Handwerk, Gewerbe, Industrie, Dienstleistungssektor) und der dafür erforderliche Infrastruktur, Sicherung der vorhandenen und Umsetzung der mit der Planung zu erreichenden Lebensqualität für alle Einwohner unter Abwägung aller Vorteile und Belastungen für einzelne oder Teile der Bevölkerung] ist eine Bestandsanalyse vorzunehmen, aufgrund derer der Bedarf für einzelne Nutzungsarten festgestellt wird. Die Umsetzung des Bedarfs erfolgt in planerischer Hinsicht durch die Darstellung der für die Bedarfsdeckung notwendigen Flächen anhand der im Entwicklungskonzept für die einzelnen Gemeindeteile vorgesehenen Aufgabenzuweisungen und im Rahmen der tatsächlich möglichen Aufgabenwahrnehmung. Dies folgt im Übrigen auch schon aus § 5 BauGB.

Heide-Marie Ladner, Fraktionsvorsitzende

20. Januar 2010