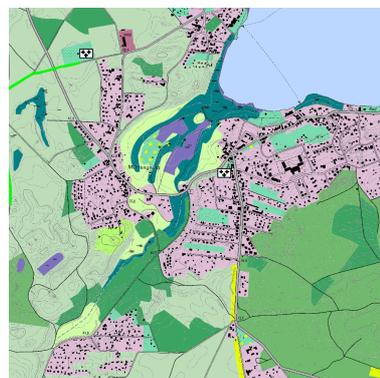
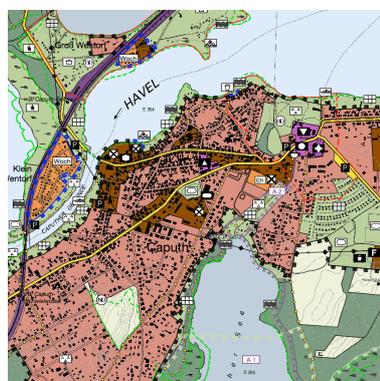


Zusammenfassende Erklärung zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee

Fassung vom 5. September 2014



1. **Verfahrensablauf**

Die Gemeinde Schwielowsee hat am 17.12.2008 beschlossen, den Flächennutzungsplan (FNP) aufzustellen. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 16.06.2010 bis einschließlich 30.07.2010, die frühzeitige Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 18.12.2009. Zusätzlich wurden in den drei Ortsteilen Erörterungsveranstaltungen durchgeführt. Die formelle Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 26.01.2012 bis einschließlich 2.03.2012 sowie vom 15.03.2012 bis einschließlich 30.03.2012, die formelle Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 26.01.2014. Eine erneute Beteiligung der Öffentlichkeit erfolgte vom 14.11.2013 bis einschließlich 16.12.2013, mit Schreiben vom 29.11.2013 wurden die von der Änderung berührten Behörden erneut beteiligt. Mit Schreiben vom 5.02.2014 wurden die von der Änderung berührten Behörden erneut und eingeschränkt beteiligt.

Der Feststellungsbeschluss wurde am 10.04.2014 gefasst, der Flächennutzungsplan ist am 14.08.2014 genehmigt worden, die Genehmigung wurde am 3.09.2014 bekannt gemacht.

2. **Planungsziele**

Für die bis 2002 selbstständigen Gemeinden Caputh, Ferch und Geltow lagen zu Beginn der Erarbeitung des FNP Schwielowsee drei fortgeltende Flächennutzungspläne vor, die jeweils eigenständige Planungsziele verfolgten. Die Flächennutzungspläne von Caputh und Geltow waren seit 1994 gültig, der FNP Ferch war seit 2002 gültig. Im FNP Ferch waren mehrere Flächen aufgrund von Nutzungskonflikten von den Darstellungen ausgenommen. Die Darstellung wurde mit dem neu aufzustellenden FNP nachgeholt.

Die Notwendigkeit einer Neuaufstellung des FNP lag jedoch nicht nur in der Fortschreibung der geltenden Pläne, sondern auch in den veränderten Rahmenbedingungen der letzten 10 bis 15 Jahre, die unmittelbare Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und die Flächennutzung im Gemeindegebiet haben. In diesem Zusammenhang sind für die Gemeinde Schwielowsee die Aufstellung des Landesentwicklungsplans Berlin-Brandenburg (LEP B-B), der gegenüber dem landesweiten Durchschnitt hohe Bevölkerungszuwachs sowie die Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" zu nennen.

3. **Wesentlicher Planinhalt**

Die Darstellung von Wohnbauflächen und gemischten Bauflächen wurde gegenüber den bisher geltenden Flächennutzungsplänen deutlich reduziert, insbesondere in Geltow. Das Bauflächenkonzept basiert auf der Bewertung der Siedlungsflächenpotenziale, die in vier Gruppen gegliedert wurden: Plangebiete noch nicht vollständig realisierter Bebauungspläne, Nachverdichtung, Umstrukturierung und Zuwachs. Es ist Ziel des FNP, die Innenentwicklung stärker als die Außenentwicklung zu unterstützen. Dafür sollen vorrangig die noch nicht realisierten Flächen in Bebauungsplangebieten bebaut werden und die Potenziale in Nachverdichtungs- und Umstrukturierungsgebieten ausgeschöpft werden. Die landesplanerisch mögliche Entwicklungsoption gemäß Ziel 4.5 Abs. 2 LEP B-B wird nicht überschritten. Für die Einwohnerentwicklung wurde eine Zielzahl von 11.000 Einwohnern für das Jahr 2025 angenommen, der ermittelte Wohnungsbedarf liegt dafür bei 834 Wohnungen. Durch die Ausschöpfung der analysierten Siedlungsflächenpotenziale kann dieser Bedarf ausreichend abgedeckt werden.

Eine zusätzliche räumliche Beschränkung der Siedlungsflächen erfolgt durch das LSG. Mehrere für vorhandene Siedlungsflächen dargestellte Bauflächen lagen zu

Planungsbeginn im LSG. Es wurden daher zur Klärung des Normenkonfliktes 2009 und 2011 Anträge beim zuständigen Ministerium auf Prüfung der Vereinbarkeit von im FNP dargestellten Bauflächen mit der LSG-Verordnung gestellt. Die Entscheidungen des zuständigen Ministeriums waren zunächst klärend für das weitere Verfahren. Jedoch war die Überlagerung von Bauflächen und LSG trotz der von der Gemeinde Schwielowsee angenommenen Inaussichtstellung der Ausgliederung Hinderungsgrund für die Genehmigung des FNP im Februar 2013. Im Ergebnis von Gesprächen mit dem Landkreis Potsdam-Mittelmark und dem zuständigen Ministerium im März 2013 wurde entschieden, gemäß § 10 BbgNatSchAG die Ausgliederung für 24 Bauflächen durchzuführen. Das Ausgliederungsverfahren wurde auf Grundlage der beantragten Ausgliederungsflächen aus dem LSG parallel zur erneuten Beteiligung am FNP-Aufstellungsverfahren durchgeführt.

4. Berücksichtigung der Umweltbelange

Zur Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes wurde im Rahmen der Aufstellung des FNP eine Umweltprüfung durchgeführt, in der die erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet wurden.

Im FNP der Gemeinde Schwielowsee werden als wichtigste Konfliktpunkte mit den Umweltbelangen folgende Darstellungen vorgenommen:

- über den Bestand hinausgehende Siedlungsflächen,
- Darstellung einer "Fläche für erneuerbare Energien" im Ortsteil Ferch

Weite Teile des Gemeindegebietes liegen in Schutzgebieten insbesondere im LSG "Potsdamer Wald- und Seengebiet" und in Trinkwasserschutzgebieten.

Auf Basis des fortgeschriebenen Landschaftsplans wurde eine Umweltprüfung der Darstellungen des FNP durchgeführt. Als Grundlage dafür dienten im wesentlichen folgende Informationen:

- Fortschreibung der Biotoptypenkartierung
- MEP, 2014: Faunistisches Sondergutachten Geplantes Bebauungsplanverfahren im Windeignungsgebiet 24 "Bliesendorfer Heide". Endbericht.
- GIS- Daten des Landkreises zu Schutzgebieten und geschützten Biotopen
- GIS Daten des LUGV zu Hochwasserschutzgebieten und Tierarten
- Immissionsschutz-Gutachten: Geruchsimmissionsprognose zum FNP der Gemeinde Schwielowsee im Ortsteil Caputh vom 26.06.2013

Die einzelnen Planungen, insbesondere der Siedlungserweiterungsflächen und die "Fläche für erneuerbare Energie" wurden auf ihre Auswirkung bezogen auf die Schutzgüter:

- Mensch
 - Arten- und Lebensgemeinschaften
 - Boden, Wasser, Klima
 - Landschaftsbild und Landschaftserleben und sonstige Kultur- und Sachgüter
- sowie hinsichtlich der Auswirkungen auf die vorhandenen Schutzgebiete überprüft.

Als wesentliche Auswirkungen der Siedlungserweiterung ist die zunehmende Versiegelung im Umfang von ca. 30 ha sowie die Veränderung des Landschaftsbildes zu nennen. Bei einzelnen Darstellungen von Misch- bzw. Gewerbegebieten, z. B. in Geltow sind Erhöhungen der Lärmbelastung durch den Verkehr zu erwarten. Die Auswirkungen sind insgesamt jedoch geringer einzuschätzen als in den vorher gültigen Flächennutzungsplänen Caputh, Ferch und Geltow.

Wesentliche Auswirkungen der "Fläche für Erneuerbare Energien" sind die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes sowie die Auswirkungen auf Arten und Lebensgemeinschaften.

Die Auswirkungen auf Schutzgebiete wurden im Laufe des Verfahrens so weit reduziert, dass diese mit den Schutzziele vereinbar sind. Einzelne Flächen des LSG werden durch das zuständige Ministerium aus dem Schutzgebiet entlassen.

5. Ausgleichsmaßnahmen

Im Rahmen der Flächennutzungsplanung werden weitere Eingriffe planerisch vorweggenommen. Dafür sind bei Realisierung dieser Eingriffe weitere Ausgleichsflächen erforderlich. Insgesamt werden Ausgleichsflächen in einer Größenordnung von 582 ha ausgewiesen. Die Verfügbarkeit der Flächen wurde durch die Gemeinde mit den Eigentümern vorabgestimmt, so dass davon auszugehen ist, dass die Flächen weitgehend zur Verfügung stehen. Die Maßnahmen haben eine unterschiedliche Kompensationswirkung für Eingriffe. Insgesamt ist abzuschätzen, dass Eingriffe in einem Umfang von ca. 67 ha durch diese Maßnahmen ausgeglichen werden können. Damit sind die geplanten Eingriffe von ca. 31 ha auf dem Gemeindegebiet ausgleichbar. Die Gemeinde beabsichtigt, die Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen eines Ausgleichspools zu steuern.

6. Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligungen

In den **Entwurf des FNP vom 15.12.2011** wurden im Ergebnis der frühzeitigen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Anpassung von dargestellten Bauflächen:

Die weitere Analyse der Siedlungsflächenpotenziale und die Abstimmungen mit dem zuständigen Ministerium führten teilweise zu anderen Bauflächenabgrenzungen, insbesondere zu Reduzierungen von Bauflächen im LSG. Die Siedlung Sperlingslust wird überwiegend nicht als Wohnbaufläche, sondern als Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" dargestellt. Andere besiedelte Flächen werden nicht als Wald, sondern als Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück" dargestellt. Für den Container-Stellplatz in Geltow wird die allgemeine Art der baulichen Nutzung von gewerbliche Baufläche in Sonderbaufläche "Containerstellplatz-Bestand" mit Maßgaben des zuständigen Ministeriums aufgrund der Lage im LSG geändert. In Ferch wird die gewerbliche Baufläche zugunsten von Landwirtschaftsfläche reduziert.

- Darstellung einer "Fläche für Erneuerbare Energien Windkraft":

Das von der Region "Havelland-Fläming" vorgesehene Windeignungsgebiet (WEG) 24 wird mit seiner in Ferch liegenden Teilfläche teilweise im FNP dargestellt. Südlich der Bundesautobahn A 10 wird die Fläche nur teilweise übernommen, da konkret andere Nutzungen vorgesehen sind (u. a. Erweiterung des angrenzenden Erlebnis- und Spargelhofes Klai-stow, Erweiterung der Heidelbeer-kulturen), da sich auf der Fläche in mehreren Bereichen Ausgleichsflächen befinden, die dem festgesetzten Bebauungsplan "Spargel- und Erlebnishof Klai-stow" der Stadt Beelitz zugeordnet sind und da es sich um Erholungswald handelt.

In den **Entwurf des FNP vom 17.10.2012** wurden im Ergebnis der formellen Beteiligung folgende Änderungen aufgenommen:

- Änderung der Darstellung von Bauflächen und von Zweckbestimmungen:

In der Siedlung Kammerode wird die Wohnbaufläche geringfügig erweitert, in Geltow wird die gewerbliche Baufläche für den Betriebsstandort der Fa. Richter-

Recycling in Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung "Recycling und Spedition" geändert, in Caputh wird die Wohnbaufläche westlich der Seestraße erweitert.

- Fläche für Erneuerbare Energien Windkraft:

Die nördliche Grenze wird an die Abgrenzung des Windeignungsgebietes WEG 24 im Entwurf des Regionalplans Havelland-Fläming 2020 vom 26.04.2012 angepasst, da ein größerer Abstand zu Bliesendorf berücksichtigt wurde..

Die Darstellung einer gemischten Baufläche im Bereich Wildpark-/ Meiereistraße in Geltow wird nicht - wie aus der Öffentlichkeit gefordert - in Wohnbaufläche geändert. Es soll in dieser Fläche, die Bestandteil einer Gemeingelage ist, langfristig eine gemischte Nutzung entwickelt werden, da die Wohnnutzung hier in unmittelbarer Nähe des Recyclingbetriebes keinen Vorrang haben soll. Die Schutzabstände zu der 110-kV-Freihaltung sowie der benachbarte Pferdehof sprechen gegen eine weitere Entwicklung der Wohnnutzung.

In den **Entwurf des FNP vom 30.08.2013** wurden folgende Ergänzungen im Ergebnis der ersten Rechtsprüfung aufgenommen:

- Anpassung der Flächen für Bahnanlagen an die Eigentumsverhältnisse "DB Netz AG":

Widersprüchliche Angaben des Eisenbahnbundesamtes und der DB Netz AG führten zu unvollständigen Darstellungen von Bahnflächen. Dies wurde korrigiert.

- Anpassung gemischte Baufläche Caputh Zentrum an gemeindliche Entwicklungsziele:

Die räumliche Ausdehnung der gemischten Baufläche im Bereich Caputh-Zentrum wurde in der Öffentlichkeit und in der Gemeindevertretung kontrovers diskutiert. Einerseits sollte die Wohnqualität nicht beeinträchtigt werden, andererseits sollte die gewerbliche Nutzung im Ortsteilzentrum nicht eingeschränkt werden. Im Ergebnis wurde auf der Grundlage einer grundstücksscharfen Bestandsanalyse, die auch die strukturellen Möglichkeiten einer gewerblichen Entwicklung berücksichtigte, die Darstellung der gemischten Baufläche zugunsten von Wohnbaufläche erheblich reduziert.

- Fläche für Erneuerbare Energien Windkraft:

In die Legende wird textlich dargestellt, dass die Flächen für Erneuerbare Energien "Windkraft" einer Konzentrationswirkung gleichkommen und damit die übrigen Flächen im Gemeindegebiet von der Windkraftnutzung ausgenommen sind.

- Änderung der Sonderbaufläche "Containerstellplatz" in Grünfläche:

Aufgrund der Lage im LSG wird die derzeit als Container-Stellplatz genutzte Fläche als Grünfläche dargestellt; die Ausgleichsfläche 8 wird vergrößert.

In die **Planfassung vom 20.03.2014** wurde im Ergebnis der erneuten und eingeschränkten Beteiligung folgende Änderung aufgenommen:

- Änderung der Darstellung für eine Teilfläche in Sperlingslust von Wohnbaufläche in Grünfläche mit der Zweckbestimmung "Haus- und Nutzgärten":

Aufgrund der Lage in der Schutzzone III des Wasserschutzgebietes wurde die Wohnbauflächen-Darstellung für die unbebaute Fläche reduziert.

Diese zusammenfassende Erklärung nach § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan Schwielowsee vom 20.03.2014 beigelegt.