

## **TOP 1**

### **Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**

Der Ortsvorsteher Herr Scheidereiter eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest. Er begrüßt den Ortsbeirat, die Bürgermeisterin, die Verwaltung, das Büro SR Stadt- und Regionalplanung und alle anwesenden Gäste und weist darauf hin, dass Frau Murin die heutige Sitzung moderieren wird.

- 8 Ortsbeiratsmitglieder sind anwesend  
Beschlussfähigkeit ist gegeben
- Frau Hoppe Bürgermeisterin
- Frau Murin Fachbereichsleiterin Bauen, Ordnung und Sicherheit
- Frau Simon Sachbearbeiterin FB Bauen, Ordnung und Sicherheit
  
- Herr Rhode, Frau Wugk, Herr Dr. Bacher Büros SR Stadt- und Regionalplanung
  
- 53 Gäste

## **TOP 2**

### **Feststellung der Tagesordnung**

Als einziger Tagesordnungspunkt ist heute die Erörterung des Flächennutzungsplans

## **TOP 3**

### **Erörterung zum Vorentwurf Flächennutzungsplan**

Zu Beginn der Veranstaltung führt Frau Murin in den Bearbeitungsstand ein.

Frau Murin erläutert, dass es beabsichtigt sei, in die 3. Sitzungsfolge zu gehen, unter dem Vorbehalt, dass keine GV-Sondersitzung mehr notwendig ist. Nach Billigung des FNP-Entwurfs erfolgt die Beteiligung der Bürger, Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange. Die Beteiligung ist für Mitte August für sechs Wochen in Aussicht gestellt. Im Anschluss erfolgt die Auswertung der Stellungnahmen. Wenn keine wesentlichen Änderungen vorgenommen werden müssen, wird der FNP der GV zur Beschlussvorlage vorgelegt. Dies wird voraussichtlich nicht mehr in diesem Jahr geschehen.

Frau Murin übergibt das Wort an Herrn Rhode.

Anhand einer Präsentation erläutert er allgemeine Ziele des Flächennutzungsplans zu folgenden Unterpunkten:

1. Ziele, Zwecke und Auswirkungen der Planung
2. Grundlagen der Planung
3. Änderungen gegenüber dem geltenden FNP
4. Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung
5. Landschaftsplan
6. Zeitplan

Herr Rhode weist ausdrücklich darauf hin, dass es sich bei diesem Plan um einen Zwischenstand des FNP-Vorentwurfs handelt, da der Entwurf noch nicht von der GV gebilligt wurde und der Planungsprozess noch läuft. Die Erörterungsveranstaltung soll demzufolge dazu beitragen, Anregungen zu sammeln, zu informieren und eventuell aufkommende Fragen zu erläutern.

Herr Rhode erläutert den weiteren zeitlichen Ablauf.

*Frau Härge möchte wissen, wann die Verträglichkeitsmatrix wieder zur Einsicht ins Internet gestellt wird.*

Frau Murin antwortet, dass dies bei der nächsten öffentlichen Beteiligung - wahrscheinlich ab Mitte August 2011, spätestens jedoch im Herbst 2011 - geschehen wird.

*Herr Mai fragt an, welches Konzept zur Ausarbeitung der Entwicklungsziele für den zukünftigen FNP zugrunde gelegt wurde.*

Herr Rhode führt aus, dass für die Entwicklungsziele Capuths kein gesondertes Planwerk vorliege. Er weist jedoch darauf hin, dass für alle Ortsteile (Caputh, Ferch, Geltow) individuelle Entwicklungsziele vorliegen. In Caputh findet zum Beispiel eine andere Art von Tourismus statt, dessen Entwicklung forciert werden soll.

*Herr Düring fragt wie man die unterschiedlichen Darstellungen im FNP vorschreiben kann, wenn der Gemeinde diese Flächen gar nicht gehören?*

Herr Rhode antwortet, dass auf Eigentumsverhältnisse im FNP nicht eingegangen wird, es ist nur eine Absichtserklärung der Gemeinde.

*Herr Düring erkundigt sich nach einer Fläche (neben der Fa. Blank, Schulstraße/Ecke Schmerberger Weg), in der eine Lagerhalle vorhanden ist. Er möchte gerne in ein Gewerbegebiet gehen, findet aber in Caputh keine geeignete Fläche. Er spricht sich für die Darstellung westlich des Schulweges bis zur Fa. Blank als gemischte Baufläche aus.*

Frau Murin nimmt diese Aussage zur Kenntnis und erläutert, dass bestehende Gewerbe Bestandschutz haben.

*Herr Blank erkundigt sich, ob neue Gewerbeflächen in Caputh geplant sind.*

Frau Murin sagt, dass für Caputh keine neuen Gewerbeflächen ausgewiesen werden, da unter anderem die vorhandenen Flächen noch nicht komplett ausgelastet sind und daher der Bedarf an neuen Flächen, die einer gewerblichen Nutzung zugeschrieben werden sollen, schwer zu begründen sei. Sie verweist auf die zusätzlichen gewerblichen Bauflächen in Ferch mit 11 ha.

*Herr Weiß möchte wissen, wie sich der politische Wille hinsichtlich der Gestaltung der drei Ortsteile darstelle. Er erkundigt sich, ob alle drei Ortsteile gleichgestellt seien. Des Weiteren möchte Herr Weiß wissen, was es bedeutet, ein Kleingewerbe in einem Mischgebiet zu besitzen.*

Frau Murin erläutert, dass alle drei Veranstaltungen in den Ortsteilen jeweils verschieden durchgeführt wurden. Caputh, Ferch und Geltow haben unterschiedliche Probleme und unterschiedliche Ziele, die einer individuellen Lösung bedürfe. Caputh steht für Wohnen, Tourismus und die dazugehörige Infrastruktur. Caputh soll sich nicht als Gewerbestandort entwickeln, sondern den touristischen Sektor ausbauen und stärken. Des Weiteren wird angestrebt, dass sich die Einwohnerzahl erhöht und somit auch ein neuer Standort für einen Verbrauchermarkt in Aussicht gestellt werden kann. Zusammenfassend erläutert Frau Murin, dass alle drei Ortsteile unterschiedlich gewachsen sind und demzufolge auch andere Ziele verfolgt werden.

*Herr Heller fragt, woher die Daten für die Bevölkerungsentwicklung und den Wohnungsbedarf stammen.*

Frau Murin antwortet, dass die Zahlen vom statistischen Bundesamt eingeholt worden sind. Diese Zahlen wurden rechnerisch ermittelt, da Caputh theoretisch Potentiale für eine positive Bevölkerungsentwicklung besitzt. Herr Rhode fügt hinzu, dass den Berechnungen eine Berechnung mit verschiedenen Faktoren (Ersatzbedarf, Zusatzbedarf, Mobilitätsreserve, Nachholbedarf) zugrunde liegt, wodurch der Wohnbedarf ermittelt wird.

*Herr Lechler möchte wissen, welche rechtlichen Auswirkungen auf ihn zukommen werden, da sein Grundstück im LSG liegt.*

Frau Murin antwortet, dass bestehende Gebäude im LSG dem Bestandschutz unterliegen. Herr Dr. Bacher merkt an, dass das Grundstück von Herrn Lechler aus dem LSG ausgegliedert werden soll, wenn die LSG-VO seitens des MUGV überarbeitet wird.

*Herr Ladner möchte wissen, worin die Unterschiede zwischen einem Reinen Wohngebiet, einem Allgemeinem Wohngebiet und einem Mischgebiet liegen. Es darf nicht der Eindruck entstehen, dass der FNP nichts regelt.*

Frau Murin führt aus, dass in einem FNP die Grundzüge der Planung dargestellt werden. Flächennutzungspläne können die für die Bebauung vorgesehenen Flächen nach der allgemeinen Art der baulichen Nutzung (Bauflächen) darstellen (Wohnbaufläche, gemischte Baufläche, gewerbliche Baufläche, Sonderbaufläche). Demzufolge wird eine detaillierte Unterscheidung in Reines Wohngebiet, Allgemeines Wohngebiet oder Mischgebiet nicht vorgenommen.

*Frau Marquart fügt hinzu, dass im FNP gemäß BauNVO eine detaillierte Darstellung von Baugebieten möglich ist. Sie schlägt vor, für das Gebiet Zentrum Caputh Besonderes Wohngebiet gemäß § 4a BauNVO darzustellen. Im Mischgebiet wäre eine GFZ von 3,0 möglich.*

Herr Rhode erläutert, dass im FNP die Grundzüge der Planung dargestellt werden. Die Art der Bodennutzung ergibt sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung der Gemeinde und wird anhand der voraussehbaren Bedürfnisse konzipiert. Bei einer detaillierten Darstellung von Baugebieten müsste dies für alle drei Ortsteile erfolgen, darüber hinaus wäre dies schon ein Vorgriff auf die weitere Planung. Er stimmt zu, dass "Besonderes Wohngebiet" eine passende Darstellung für das Zentrum Capuths wäre. Diese Darstellung müsste sehr detailliert begründet werden und in der Analyse grundstücksscharf untersucht werden.

*Frau Krause (Nachbarin vom Schmerberger Weg 16) warnt davor, dass andere Betriebe nachziehen werden, wenn erst einmal ein Betrieb zugelassen wird. Eine Ausweisung des Zentrums Caputh als gemischte Baufläche sei nicht zu unterstützen.*

*Frau Ladner verdeutlicht, dass Caputh zum Zeitpunkt des 1. Vorentwurfs den Status zum anerkannten Erholungsort noch nicht hatte. Sie möchte, dass Aufklärungsarbeit geleistet wird, damit verdeutlicht werde, welche Auswirkungen entstehen, wenn das Zentrum Caputh als gemischte Baufläche ausgewiesen wird. Es gibt Gerüchte, dass bei Darstellung einer Wohnbaufläche Kita und Schule verlagert werden müssten. Im Mischgebiet lebt man immer lauter. Frau Ladner fügt hinzu, dass sie den FNP als einen zukunftsweisenden Plan versteht. Sie warnt davor, dass der Status als anerkannter Erholungsort wieder entzogen werden kann und spricht sich dafür aus, die Entscheidung für eine gemischte Baufläche zu überdenken.*

*Herr Scheidereiter fügt hinzu, dass dieses Thema in der Gemeindevertretersitzung behandelt worden ist. Der Ortsbeirat hat sich nach langer Diskussion eine Position erarbeitet. Sie möchten den Status als anerkannter Erholungsort beibehalten. Es ginge nicht darum, große Flächen gewerblich zu entwickeln. Es soll lediglich die vorhandene Struktur, die sich seit Jahrhunderten entwickelt hat, erhalten bleiben und nicht zerstört werden.*

*Frau Ladner entgegnet dazu, dass für die Erhaltung der gegenwärtigen Situation Wohnbaufläche dargestellt werden muss.*

Diese Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

*Herr Mai sieht den FNP als wesentliches Instrument für die Steuerung der baulichen Entwicklung. Die Gemeinde muss dafür sorgen, dass sie nicht von der Unteren Bauaufsichtsbehörde in Bad Belzig überstimmt werde. Er merkt an, dass klare Kompetenzverhältnisse geschaffen werden müssen.*

Frau Murin erklärt, dass die Beurteilung über die Zulässigkeit eines Vorhabens nach § 34 BauGB erfolgt. Ein Baurecht nach § 34 BauGB besteht nur innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile, d. h. jeder Baukomplex, der nach der Zahl der vorhandenen Bauten eine gewisse Gewichtung besitzt. Vorhaben, welche sich nicht nach § 34 BauGB beurteilen las-

sen und sich somit im Außenbereich befinden, müssen über die Aufstellung von Bebauungsplänen beurteilt werden.

*Herr Becker möchte wissen, wie die Entwicklung des Tourismus Capuths prognostiziert wird. Er lehnt die Ausweisung einer Mischbaufläche ab, solange keine Prognosen bezüglich der touristischen Entwicklung vorliegen.*

*Herr Böhme möchte wissen, ob eine nachträgliche Änderung des FNP möglich ist. Kann für Caputh-Mitte (ehemalige Gärtnerei) eine gewerbliche Baufläche dargestellt werden? Was ist für das Gebiet Caputh-Mitte geplant.*

Frau Murin antwortet, dass Änderungsverfahren grundsätzlich möglich sind. Der Vorschlag einer gewerblichen Nutzung für das Gebiet Caputh-Mitte wird erstmals genannt und wird zur Kenntnis genommen.

*Herr Dallorso merkt an, dass in der Gemeindevertretersitzung die Forderung über die Ausweisung eines Reinen Wohngebietes nicht unterstützt wurde, da somit die Sicherung der historischen gewachsenen Mitte nicht klargestellt werden kann. Er verweist darauf, dass in den vergangenen 20 Jahren keine gewerbliche Nutzungen als "Ausreißer" entstanden sind - trotz Darstellung eines Mischgebietes für das Zentrum Caputh.*

*Herr Blank teilt mit, dass sich die "Dörfer" separat entwickelt haben. Ein Problem würde aufkommen, wenn das Zentrum Caputh als Reines Wohngebiet ausgewiesen wird. Das Mischgebiet muss erhalten werden, damit das Handwerk eine Zukunft hat.*

*Herr Ladner bittet darum darzustellen, was die unterschiedlichen Merkmale von Reinem Wohngebiet, Allgemeinem Wohngebiet und Mischgebiet sind.*

Herr Rhode weist auf die wesentlichen Unterschiede zwischen einem Allgemeinem Wohngebiet und einem Reinen Wohngebiet hin. Zur Untermauerung seiner Aussagen zitiert Herr Rhode die §§ 3 bis 4a und § 6 aus der BauNVO.

### **§ 3 Reine Wohngebiete**

- (1) Reine Wohngebiete dienen dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind Wohngebäude.
- (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Läden und nicht störende Handwerksbetriebe, die zur Deckung des täglichen Bedarfs für die Bewohner des Gebiets dienen, sowie kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

2. Anlagen für soziale Zwecke sowie den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienende Anlagen für kirchliche, kulturelle, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

(4) Zu den nach Absatz 2 sowie den §§ 2, 4 bis 7 zulässigen Wohngebäuden gehören auch solche, die ganz oder teilweise der Betreuung und Pflege ihrer Bewohner dienen.

### **§ 4 Allgemeine Wohngebiete**

- (1) Allgemeine Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen.
- (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,  
2. die der Versorgung des Gebiets dienenden Läden, Schank- und Speisewirtschaften sowie nicht störenden Handwerksbetriebe,

3. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

### (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Betriebe des Beherbergungsgewerbes,
2. sonstige nicht störende Gewerbebetriebe,
3. Anlagen für Verwaltungen,
4. Gartenbaubetriebe,
5. Tankstellen.

### **§ 4a Gebiete zur Erhaltung und Entwicklung der Wohnnutzung (besondere Wohngebiete)**

(1) Besondere Wohngebiete sind überwiegend bebaute Gebiete, die aufgrund ausgeübter Wohnnutzung und vorhandener sonstiger in Absatz 2 genannter Anlagen eine besondere Eigenart aufweisen und in denen unter Berücksichtigung dieser Eigenart die Wohnnutzung erhalten und fortentwickelt werden soll. Besondere Wohngebiete dienen vorwiegend dem Wohnen; sie dienen auch der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sonstigen Anlagen im Sinne der Absätze 2 und 3, soweit diese Betriebe und Anlagen nach der besonderen Eigenart des Gebietes mit der Wohnnutzung vereinbar sind.

#### (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Läden, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Schank- und Speisewirtschaften,
3. sonstige Gewerbebetriebe,
4. Geschäfts- und Bürogebäude,
5. Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke.

#### (3) Ausnahmsweise können zugelassen werden

1. Anlagen für zentrale Einrichtungen der Verwaltung,
2. Vergnügungsstätten, soweit sie nicht wegen ihrer Zweckbestimmung oder ihres Umfangs nur in Kerngebieten allgemein zulässig sind,
3. Tankstellen.

(4) Für besondere Wohngebiete oder Teile solcher Gebiete kann, wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen (§ 9 Abs. 3 des Baugesetzbuchs), festgesetzt werden, dass

1. oberhalb eines im Bebauungsplan bestimmten Geschosses nur Wohnungen zulässig sind oder
2. in Gebäuden ein im Bebauungsplan bestimmter Anteil der zulässigen Geschoßfläche oder eine bestimmte Größe der Geschoßfläche für Wohnungen zu verwenden ist.

### **§ 6 Mischgebiete**

(1) Mischgebiete dienen dem Wohnen und der Unterbringung von Gewerbebetrieben, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### (2) Zulässig sind

1. Wohngebäude,
2. Geschäfts- und Bürogebäude,
3. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes,

4. sonstige Gewerbebetriebe,
5. Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke,
6. Gartenbaubetriebe,
7. Tankstellen,
8. Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 in den Teilen des Gebiets, die überwiegend durch gewerbliche Nutzungen geprägt sind.

(3) Ausnahmsweise können Vergnügungsstätten im Sinne des § 4a Abs. 3 Nr. 2 außerhalb der in Absatz 2 Nr. 8 bezeichnete Teile des Gebiets zugelassen werden.<sup>1</sup>

*Herr Groß merkt an, dass sich Caputh in den letzten 20 Jahren trotz des Mischgebietes positiv entwickelt hat. Er verdeutlicht, dass der FNP die politische Entwicklung in den nächsten 10 Jahren festlege.*

*In einer Wohnbaufläche wären die Gewerbetreibenden nur ausnahmsweise zulässig. Das Fährfest könne nicht mehr stattfinden. Er plädiert für die Darstellung der Fläche Zentrum Caputh als Mischgebiet.*

*Herr Freudner unterstützt die Aussage von Herrn Groß. Er stellt fest, dass niemand gegen das Caputher Handwerk ist. Er mahnt an, dass die Paragraphen der BauNVO richtig verstanden werden. Er positioniert sich für die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebiets.*

Diese beiden Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.

*Frau Ladner möchte wissen, ob bei einer Ausweisung von Wohnbauflächen Probleme in Verbindung mit Volksfesten, Kindertagesstätten und Seniorenheimen auftreten können.*

Herr Rhode bestätigt, dass keine Probleme diesbezüglich auftreten können.

*Herr Wunsch merkt an, dass die heutige Entwicklung in der Gemeindevertretung forciert werden muss, damit die typische Mischung aus Gewerbe und Wohnen erhalten bleibt. Die Gemeinde muss Leitlinien setzen.*

Frau Murin antwortet, dass aus der Öffentlichkeit Stellungnahmen kamen, die für die Darstellung als Wohnbaufläche plädierten. In der Sondersitzung der Gemeindevertretung sind drei verschiedene Abwägungsvorschläge vorgestellt und von Herrn Rhode erläutert worden. Mehrheitlich hat sich die Gemeindevertretung für die Darstellung als Mischbaufläche entschieden. Dies wird von der Verwaltung jetzt so vertreten. Herr Rhode erläutert die Empfehlung der Planer, für das Gebiet Zentrum Caputh Wohnbaufläche darzustellen. Die Gründe sind schon ausführlich von Frau Ladner genannt worden. Aus der Wohnbaufläche wäre in der nächsten Planungsebene die Festsetzung eines Besonderen Wohngebietes ableitbar.

*Herr Wunsch möchte wissen, ob Planungen für neue Gewerbeflächen in Aussicht gestellt werden.*

Frau Murin verneint dies. Sie fügt hinzu, dass in Ferch aufgrund der Lage an der Peripherie und mit direkter Autobahnanbindung neue Gewerbeflächen ausgewiesen werden und somit Caputh nicht als Gewerbestandort entwickelt werden soll. Sie merkt an, dass keine rückläufigen Gewerbeanmeldungen in Caputh zu verzeichnen sind.

*Herr Hüller führt aus, dass Caputh eine positive Entwicklung des Kleinhandwerks zu verzeichnen hat. Allein diese Betriebe weisen 200 Arbeitsplätze auf. Schwielowsee steht mit Teltow, Kleinmachnow und Stahnsdorf phantastisch da im Landkreis. Diese Betriebe sind auch verpflichtet, die Immissionsrichtwerte einzuhalten. Natürlich sind die Obergrenzen im Mischgebiet höher – aber als Dauerschallpegel. Es gibt in Caputh keine Nacht- und Spät-*

---

<sup>1</sup> Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466), §§ 3, 4, 4a und 6 BauNVO.

*schichten, auch keinen Wochenendbetrieb – nur im touristischen Bereich. Des Weiteren weist er darauf hin, wie schwierig es heutzutage sei, Arbeitsplätze zu erhalten. Es geht hier um Kleinstgewerbebetriebe, nicht um große Produktionsbetriebe.*

*Herr Weiß erläutert, welche neue Qualität durch die Neubürger Capuths entsteht. Er mahnt an, dass eine Nahversorgung aufgrund des demographischen Wandels und der immer älter werdenden Bevölkerungsstruktur Capuths, immer schwieriger wird. Er möchte wissen, wie die Gemeinde mit dieser Entwicklung umgeht. Wie wird sich die Gemeinde verhalten in der Zeit bis der FNP wirksam wird?*

Frau Murin weist auf den § 34 BauGB hin, der für den unbeplanten Innenbereich angewendet wird. Der FNP wird erst im nächsten Jahr wirksam werden.

*Frau Krause merkt an, dass sie nichts gegen das Gewerbe hat, es müsse jedoch im Einklang mit den Nachbarn stehen. Aber eine Tischlerei, die Abfälle verbrennt, kann sehr störend sein.*

*Herr Kalicki erläutert, dass Caputh die höchste Kinderrate zu verzeichnen hat und zudem noch eine Gewerbestruktur vorzuweisen habe, welche eine Entwicklung des Ortes zulasse. Das bisher dargestellte Mischgebiet war dem Wohl der Menschen dienlich. Diese Äußerungen werden zur Kenntnis genommen.*

*Herr Krause sagt, dass das Gelände im Schmerberger Weg 16 nicht schön aussieht. Auf dem Grundstück befinden sich keine richtigen Hallen oder Gebäude. Es handelt sich dabei eher um Verschläge, welche das Ortsbild zerstören.*

Frau Murin sagt, dass dieser Hinweis zur Kenntnis genommen wird, aber nicht Inhalt des FNP's sein könne.

*Herr Freudner untermauert, dass das Zentrum Capuths im FNP als Wohnbaufläche dargestellt werden soll. Er plädiert für die Aussage von Herrn Rhode.*

*Frau Moor erkundigt sich, inwiefern der FNP auf die aktuelle Thematik der dezentralen Energieversorgung eingeht.*

Frau Murin weist auf die Planung möglicher Windenergieanlagen hin. Die dafür in Aussicht gestellten Flächen südlich der Bundesautobahn A 10 sind derzeit im FNP noch als Flächen für die Abgrabung und Gewinnung von Bodenschätzen (Bergbau) dargestellt. Herr Rhode erläutert an einer Arbeitsfolie wo unter Berücksichtigung von Abstandsflächen, die Nutzung von Windenergie möglich wäre. Er ergänzt, dass eine Novellierung des BauGB erfolgen wird, worin die erneuerbaren Energien stärker berücksichtigt werden. Die Thematik der erneuerbaren Energien wird in den FNP-Entwurf ausführlich aufgenommen.

*Frau (Name nicht genannt) fragt, ob Bestandschutz ausläuft, wenn jemand stirbt?*

*Herr Schiffmann möchte wissen, ob bei einem Eigentümerwechsel der Bestandschutz erhalten bleibt.*

Frau Murin stellt klar, dass Gewerbetreibende in einem Wohngebiet Bestandschutz genießen, so lange die Immissionswerte eingehalten werden. Herr Rhode erklärt, dass bei einer Veränderung von Art und Maß der baulichen Nutzung eine neue Beurteilungsgrundlage vorliegt. Eine Nutzungsänderung muss demzufolge beantragt werden. Frau Murin ergänzt, dass bei einem Eigentümerwechsel nicht der Bestandschutz erlischt. Wenn eine Nutzung aber sieben Jahre ruht, erlischt der Bestandschutz.

*Frau Loschki erkundigt sich nach der Verteilung der Arbeitnehmer im touristischen und sonstigen gewerblichen Sektor. Des Weiteren führt sie aus, dass sie für die Erhaltung des Kleingewerbes ist und spricht sich für ein Allgemeines Wohngebiet in Verbindung mit dem Tourismus aus. Wie soll von Gästen eine Kurabgabe verlangt werden, wenn die Lärmimmissionen hoch sind.*

Frau Murin antwortet, dass die Daten so nicht im FNP enthalten sind, sie können jedoch vom Statistischen Bundesamt eingeholt werden, damit wäre eine Gegenüberstellung möglich ist.

*Herr Bennua sagt, dass sich das Zentrum von Caputh trotz der Festlegung als Mischgebiet gut entwickelt hat. Er ist dafür, diese Darstellung beizubehalten.*

*Herr Düring plädiert für Toleranz bei Lärm- und Geruchsimmissionen.*

*Frau Marquart erkundigt sich, wo genau steht, dass die Bestandserhebung für das Zentrum Caputh grundstücksscharf gemacht werden müsste, wenn Besonderes Wohngebiet dargestellt werden soll.*

Herr Rhode erläutert, dass dies der planerische Anspruch ist. Je detaillierter die Darstellung sein soll, desto genauer muss die Analyse sein, um die Darstellung städtebaulich begründen zu können. Hier ist v. a. der Blick auf die Gesamtgemeinde zu beachten: Warum wird für das Zentrum Caputh grundstücksscharf geplant und für andere Gebiete in der Gemeinde nicht.

*Herr Mai bekräftigt noch einmal, dass anstelle der Darstellung als gemischte Baufläche eine Form der Wohnbaufläche gewählt werden sollte.*

Herr Rhode betont, dass es grundsätzlich möglich ist, im FNP Baugebiete festzusetzen. Es war aber Ziel des FNP's ist, die Grundzüge der Planung darzustellen und detaillierte Festlegungen – die sich aus der Diskussion für das Zentrum Caputh ergeben können - auf einer anderen Maßstabsebene zu treffen.

*Frau Moor fügt hinzu, dass die Gemeinde einen Auftrag erteilen sollte, welche eine genaue Analyse der Caputher-Mitte ermöglicht.*

*Herr Freudner möchte wissen, ob eine solcher Auftrag in Planung ist?*

Frau Murin verneint diese Frage.

Herr Scheidereiter sagt, dass der Planungsauftrag diskutiert wird

*Frau Marquart möchte wissen, wann der FNP wieder ins Internet gestellt wird.*

*Frau Murin erläutert, dass sich der FNP-Entwurf noch in der Bearbeitung befindet. Nach Billigung durch die Gemeindvertretung wird der FNP-Entwurf ins Internet gestellt.*

Herr Rhode zeigt die von seinem Büro angefertigte Bestandsanalysekarte zum Zentrum von Caputh, die grundstücksweise zu über 80 % Wohnen, 12 % Mischnutzung und 6 % reine gewerbliche Nutzung zeigt.

*Frau Scherwinski merkt an, dass sie seit 1971 im Besitz eines Grundstückes (Seestraße) ist und Bestandteil einer Eigentümergemeinschaft ist. Sie möchte wissen, inwiefern das Grundstück aus dem LSG ausgegliedert werden kann.*

Frau Murin erklärt, dass ein Antrag gestellt wurde, diese Fläche aus dem LSG zu entlassen. Eine Entlassung wurde vom MUGV nicht in Aussicht gestellt, es besteht nur die Möglichkeit eine Einzelfallentscheidung bei der Unteren Naturschutzbehörde herbeizuführen.

Frau Murin ergänzt, dass die Bescheide des MUGV zu den beantragten LSG-Ausgliederungsflächen nicht im Internet veröffentlicht werden, diese jedoch im Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit eingesehen werden können.

Herr Scheidereiter bedankt sich beim Planungsbüro, der Verwaltung und bei den Bürgern für die rege Diskussion und beendet die Sitzung um 20:45 Uhr.




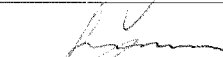
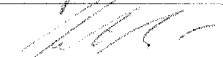
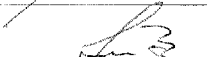
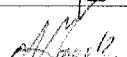
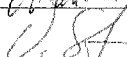
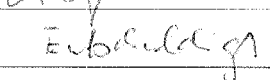
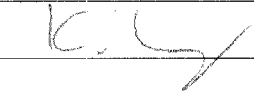
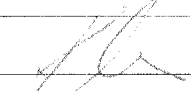
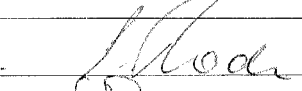
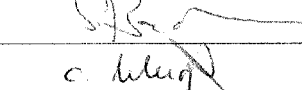
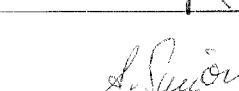
gez.: Scheidereiter  
Ortsvorsteher

gez.: A. Simon  
Protokoll

Gemeinde Schwielowsee

## Anwesenheitsliste zur Niederschrift der Erörterungsveranstaltung zum FNP des Ortsbeirates Caputh

Sitzungstermin: 5. April 2011  
 Sitzung Nr. 2s/2011  
 Seite: \_\_\_\_\_ von \_\_\_\_\_

<b>Mitglieder des Ortsbeirates Caputh</b>		
1.	Herr Jürgen Scheidereiter (Unabhängige Bürger)	
2.	Herr Thomas Dallorso (BBS)	
3.	Herr Claus Göpfert (SPD)	
4.	Herr Karsten Grunow (Unabhängige Bürger)	
5.	Herr Dietrich Kalicki (DIE LINKE)	
6.	Herr Bernd Lietz (SPD)	
7.	Herr Hans Noack (CDU)	
8.	Herr Daniel Schiffmann (CDU/FDP)	
9.	Herr Holger Teichmann (FDP)	
<b>Vertreter der Gemeindeverwaltung / Gäste</b>		
	Frau Kerstin Hoppe (Bürgermeisterin)	
	Frau Katrin Bednarczyk (Fachbereichsleiterin Zentrale Steuerung)	
	Frau Ute Lietz (Fachbereichsleiterin Finanzen)	
	Frau Kerstin Murin (Fachbereichsleiterin Bauen, Ordnung/Sicherheit)	
	ca. 50-5 Bürgerinnen und Bürger	
	SR Stadt- u. Regionalpl.	
	Birco Bachler	
	Christin Muehl (Wagner)	

Frau Simon  
 FB Bauen, Ordnung u. Scherb.

