

TOP 1

Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Anwesenheit und Beschlussfähigkeit

Der Ortsvorsteher Herr Büchner eröffnet die Sitzung und stellt die Beschlussfähigkeit fest mit der Bemerkung, dass Herr Beuster und Herr Krüger im späteren Verlauf an der Sitzung teilnehmen werden. Er begrüßt den Ortsbeirat, die Bürgermeisterin, die Verwaltung, das Büro SR • Stadt- und Regionalplanung, Herrn Rhode und alle anwesenden Gäste.

- 3 Ortsbeiratsmitglieder sind anwesend
Beschlussfähigkeit ist gegeben
- Frau Hoppe Bürgermeisterin
- Frau Murin Fachbereichleiterin Bauen, Ordnung und Sicherheit
- Frau Simon Sachbearbeiterin FB Bauen, Ordnung und Sicherheit

- Herr Rhode, Frau Wugk, Herr Dr. Bacher Büro SR • Stadt- und Regionalplanung

- ca. 70 Gäste

TOP 2

Feststellung der Tagesordnung

Der einzige Tagesordnungspunkt ist heute die Erörterung des Flächennutzungsplans.

TOP 3

Erörterung zum Vorentwurf Flächennutzungsplan

Zu Beginn der Erörterungsveranstaltung führt Herr Büchner in das Thema ein.

Frau Murin erläutert den Bearbeitungsstand und begrüßt das große Interesse der Fercher Bürger am Vorentwurf des FNP und in dieser Erörterungsveranstaltung.

Herr Büchner erläutert, dass der Ortsbeirat mit der Verfahrensweise, keiner gesonderten Ladung zu dieser Sondersitzung einverstanden ist, da in der letzten Ortsbeiratssitzung bereits dieser Termin bekannt gegeben wurde.

Die Erörterungsveranstaltungen werden in den einzelnen Ortsteilen Ferch, Caputh und Geltow durchgeführt. Die Veranstaltungen sollen die Möglichkeit einer konstruktiven Zusammenarbeit liefern. Die Bürgerinnen und Bürger hatten die Möglichkeit ihre Bedenken, Ideen und Anregungen zu äußern. Diese wurden im Zuge der Abwägung zum FNP-Entwurf eingearbeitet, zur Kenntnis genommen oder abgelehnt.

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 Brost fragt direkt nach Punkt 4, wie es zur Ausweisung des Landschaftsschutzgebietes (LSG) in der Alten Dorfstelle kam.

Herr Rhode bittet die Antwort zurückzustellen, da er im weiteren Ablauf der Präsentation auf den Punkt eingehen wird.

Herr Rhode führt aus, dass der FNP-Vorentwurf abgeschlossen ist. Die frühzeitige Beteiligung der Bürger und Träger öffentlicher Belange wurde in der Gemeindevertretersitzung am 16.03.2011 ausgewertet. Die Darstellung des Mischgebietes im Zentrum von Ferch wird nicht wie im FNP von 2002 weiter verfolgt. Hier wird stattdessen Wohnbaufläche dargestellt.

Im LSG dürfen keine Bauflächen dargestellt werden. Die Verordnung über das LSG liegt seit 1998 vor.

Anfrage zum LSG. Wie war das LSG vor 1990 ausgewiesen?

Herr Büchner sagt, dass die LSG-Verordnung im Jahr 1998 aufgestellt wurde. Gebäude, welche im LSG liegen und legal errichtet wurden haben Bestandsschutz. Die EU hatte angeordnet mehr LSG-Flächen auszuweisen. Die weißen Flächen im FNP Ferch sind in den Jahren von 1999 bis 2001 entstanden, da bei diesen Flächen kein gemeinsamer Konsens erzielt werden konnte. Es dürfen keine Bauflächen im Landschaftsschutzgebiet liegen. Ziel ist es, diese weißen Flächen zu überplanen, um legale bauliche Nutzungen festlegen zu können.

Herr Stephan (Alte Dorfstelle 3) erkundigt sich nach dem Status des Gebietes der Alten Dorfstelle vor 1998.

Herr Büchner antwortet, dass die Gebiete "Alte Dorfstelle" und "Sperlingslust" vorher keinen Status hatten, da kein gültiger FNP vorlag.

Herr Brost merkt an, dass er 1975 ein Grundstück geerbt hat und sein Eigentum jetzt schlechter gestellt ist, da es im LSG liegt.

Herr Bacher weist auf das Zustandekommen der LSG-Verordnung hin: Die LSG-Verordnung wurde vom Land Brandenburg aufgestellt, das Verfahren wurde 1998 abgeschlossen. Die Gemeinde muss sich an diese Verordnung halten. Im Rahmen des FNP werden über 40 ha Fläche aus dem LSG ausgegliedert. Herr Büchner ergänzt, dass nicht die Gemeinde Schwielowsee das LSG ausgewiesen hat. Die Gemeinde hat Einspruch bezüglich der Festsetzung der LSG-Grenzen erhoben. Er weist nochmals darauf hin, dass die Gebäude der "Alten Dorfstelle", soweit sie legal errichtet wurden (gültige Baugenehmigung), Bestandsschutz haben.

Herr Bauch (Alte Dorfstelle 5) sagt, dass die Planungshoheit bei der Gemeinde liegt und fragt, ob die Gemeinde im LSG-Verfahren keinen Einspruch erhoben hat?

Frau Murin erläutert, dass sich die Gemeinde im Verfahren geäußert hat, viele Hinweise wurden aber nicht berücksichtigt.

Herr Waschgau fragt nach dem Unterschied zwischen "Sonderbaufläche Wochenendhausgebiet" und "Grünfläche Erholungsgrundstück".

Herr Rhode erläutert, dass Gebiete, welche als Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" dargestellt sind, sich im Rahmen der Zweckbestimmung "Wochenendhausgebiet" baulich weiter entwickeln dürfen. Grünflächen mit der Zweckbestimmung "Erholungsgrundstück" dürfen nicht baulich weiter entwickelt werden. Grundsätzlich entscheidet über die Genehmigung immer die Untere Bauaufsichtsbehörde.

Herr Brost fragt wie viel Dezibel ein Wochenendhausgebiet (wie Mischgebiet) haben darf.

Herr Rhode antwortet, 64 dB am Tag und 54 dB in der Nacht. Das bedeutet, die Schutzbedürftigkeit ist geringer als bei einem Wohngebiet (Tag 59, Nacht 49).

Frau Protze fragt: Ist die vorliegende Karte Lärmimmission ein Status quo?

Herr Rhode antwortet, die Plankarte hat den Stand 2007, die Werte werden sich mit dem Autobahnausbau erhöhen.

Es folgt die Präsentation von Herrn Dr. Bacher zum Landschaftsplan

Herr Ellguth erklärt, dass die Moore in den letzten Jahren verschwunden sind, aus seiner Sicht sind die Brunnen des Wasserwerkes Glindower Weg die Ursache.

Herr Bacher antwortet, dass zukünftig das Grundwasser aus tieferen Brunnen entnommen werden soll. Des Weiteren sollen Kiefernwälder keine Monokulturen bleiben, sondern durch Mischwälder ersetzt werden. Die Maßnahmen werden im Landschaftsplan benannt.

Es werden jetzt schon Maßnahmen durchgeführt, um diesem negativen Trend entgegen zu wirken (Ausdünnung der Kiefern). Dadurch sollen die Moore wieder mehr Wasserzulauf bekommen und die Regenerierung der Moore erfolgen.

Herr Rhode informiert über den weiteren Zeitenplan.

Frau Behrend (Borker Weg) fragt nach der Bedeutung der Darstellung für ihr Grundstücks (Wald bzw. Grünfläche)

Herr Büchner antwortet, in einer Grünfläche bleibt der Bestandschutz erhalten. Er erläutert, dass in einer Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" mit einer Baugenehmigung ein Wochenendhaus nach heutigen Standards erweitert werden kann.

Frau Flath erläutert die Situation für ihr Grundstück. Sie hat eine Klage eingereicht und ist bereits vor Gericht. Der Landkreis hat ihr mitgeteilt, dass das Verfahren nicht ausgesetzt werden kann.

Herr Büchner erläutert, dass die genannte bauliche Anlage des Grundstückes nicht legal errichtet wurde, eine Aussetzung der Verfügung bei Bauten dieser Größenordnung ist nicht möglich. Frau Murin fügt hinzu, dass diese bauliche Anlage zu groß sei und daher das Verfahren vor Gericht nicht ausgesetzt wird, da sich der FNP noch im Verfahren befindet.

Frau Reimer (Sperlingslust) möchte wissen, wieviel Quadratmeter Grundfläche ein Wochenendgrundstück haben darf.

Frau Murin teilt mit, dass auf einem Wochenendgrundstück bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 60 m² errichtet werden dürfen (Richtlinie des Landkreises). Das MIL empfiehlt, dass auf Grundstücken, die nur als Wochenendgrundstück genutzt werden dürfen, bauliche Anlagen mit einer Grundfläche von insgesamt 100 m² errichtet werden dürfen. Demzufolge haben die Untere Bauaufsichtsbehörde und das MIL andere Richtlinien.

Herr Büchner erläutert nochmals, dass die weißen Flächen im geltenden FNP in Sperlingslust als Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" dargestellt werden. Die Aufstellung von Bebauungsplänen wäre für die Mehrheit der Bürger und für die Gemeinde finanziell nicht tragbar. Die Bereiche, so wie sie jetzt im FNP-Vorentwurf dargestellt sind, werden sich nicht grundlegend ändern. Es muss auf die Bedürfnisse der jeweiligen Ortsteile eingegangen werden. In Ferch sollen insbesondere die Infrastruktur und der Einzelhandel gestärkt werden. Für jede Baufläche müssen Ausgleichsflächen geschaffen werden. Es muss ein ausgewogenes Verhältnis entstehen damit die Gemeinde auch Flächen zur Verfügung hat, welche sie veräußern kann. In der Planung soll ein Verbrauchermarkt in Ferch berücksichtigt werden. Ferch soll die Möglichkeit bekommen, seinen Einzelhandel zu stärken und auszubauen. Sollten hier Rückschlüsse ermöglicht werden, Einwohnerzahlen oder ausgewiesene Bauflächen bestehen zu lassen, muss über einen Tausch dieser innerhalb des Gemeindegebietes nachgedacht werden.

Zu weiteren speziellen Anfragen, ob Grundstücke innerhalb oder außerhalb der Sonderbaufläche liegen, bittet Frau Murin die betroffenen Bürgerinnen und Bürger mit den Angaben zu Flur und Flurstücksnummer des jeweiligen Grundstückes zum Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit zu kommen. Dort können sie genaue Informationen erhalten.

Frau Büchler regt an, dass Flächen für Gebäude mit bezahlbarem kleinen Wohnraum geplant werden sollen. Frau Büchler fragt weiterhin an, ob auch vorhandene Wohnhäuser in der Alten Dorfstelle Bestandschutz genießen.

Herr Büchner antwortet: ja

Herr Hübner fragt, ob sich der Bestandschutz auf die Nutzung bezieht.

Herr Büchner antwortet: ja

Herr Hübner fragt, ob der Runderlass des Bauministeriums für Wochenendhäuser gilt.

Herr Büchner antwortet: ja

Herr Wolf (Wietkiekenweg) fragt, welche Entwicklungsmöglichkeiten sein Gebiet bietet.

Es wird erläutert, dass es sich auch in einer Sonderbaufläche "Wochenendhausgebiet" befindet und wie bereits beschrieben entwickelt werden kann.

Herr Groß fragt, wann die Pläne im Internet zu finden sind.

Herr Rhode antwortet, dass dies für die nächste Bürger- und Behördenbeteiligung geplant sei.

Herr Alhorn erkundigt sich nach Auflagen zum Trinkwasserschutzgebiet.

Herr Büchner erläutert, dass es Auflagen für diese Gebiete gibt, aber diese Verordnung noch überarbeitet werden muss. Frau Murin ergänzt, dass es eine öffentliche Auslegung gab. Es wurde eine Stellungnahme geschrieben, da die Auflagen zu hoch sind um eine bauliche Nutzung in diesen Bereichen zu ermöglichen. Es sind Veränderungen von der Unteren Wasserbehörde geplant.

Herr Ellguth fragt, ob eine als Landwirtschaftsfläche dargestellte Fläche nördlich von Mittelbusch als Ausgleichsfläche genutzt werden könnte.

Herr Rhode nimmt diese Anregung auf, sie wird im weiteren Verfahren geprüft.

Frau Protze fragt, ob eine verkehrliche Entlastung des Schwarzen Weges geplant sei und welche öffentlichen Parkflächen in Planung sind.

Herr Büchner antwortet, dass es Überlegungen gab zur verkehrlichen Entlastung (Fläche am "Schwarzer Weg"). Als weitere Möglichkeit könnte der "Hohlweg" entlang des Campingplatzes ausgebaut werden. Herr Rhode benennt am Plan die Stellplatzanlagen.

Frau Murin erläutert den weiteren Zeitplan: Nach den Erörterungsveranstaltungen in den drei Ortsteilen wird der FNP-Entwurf den Ausschüssen, den Ortsbeiräten und der Gemeindevertretung zur Billigung vorgelegt, nach der Billigung erfolgt eine erneute Beteiligung der Bürger und der Träger öffentlicher Belange.

Herr Büchler erkundigt sich nach Schutzmaßnahmen gegen den Autobahnlärm.

Frau Murin erläutert, dass es sich bei den präsentierten Lärmkarten um berechneten Lärm - nicht um gemessenen Lärm handelt. Dieser wurde für die Ermittlung des Lärmkorridors zugrunde gelegt. In 1,5 Wochen wird nochmals eine Auslegung zum Planfeststellungsverfahren "Achtstreifiger Ausbau der BAB 10" durchgeführt. Bürgerinnen und Bürger können sich wieder beteiligen.

Herr König erkundigt sich nach Veränderungen zwischen Vorentwurf und Entwurf auf dem Heideberg. Herr Rhode antwortet, nur eine kleine Hangfläche in nordwestlicher Richtung wird im LSG verbleiben.

Herr Altenstein fragt, ob ein abgebrannter Bungalow Bestandsschutz hat.

Frau Murin antwortet mit "ja", solange ein Fundament verbleibt kann der Bungalow in gleicher Größe mit Baugenehmigung wieder aufgebaut werden.

Herr Hübner fragt, wann schriftliche Antworten auf Einwände und Anregungen im FNP-Verfahren versendet werden.

Frau Murin antwortet, dass jetzt nach der Abwägung am 16.03.2011 die Schreiben erarbeitet und rausgeschickt werden.

Frage, wann wird der FNP rechtskräftig.

Herr Rhode antwortet: Der Feststellungsbeschluss wird nicht mehr in diesem Jahr gefasst.

Herr Büchner fasst zusammen, dass ein großer Teil aller Probleme in dem FNP gelöst werden wird.

Herr Bonow sagt, so wie die Fläche von Sperlingslust ausgewiesen wurde, ermöglicht sie kein Dauerwohnen.

Herr Büchner antwortet mit "ja", aber hier greift der Runderlass zum Dauerwohnen in Wochenendhäusern.

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


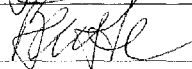
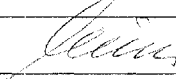
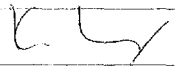
gez.: Büchner
Ortsvorsteher

gez.: A. Simon
Protokoll

Gemeinde Schwielowsee

**Anwesenheitsliste zur Niederschrift der Erörterungsveranstaltung
 zum FNP des Ortsbeirates Ferch**

Sitzungstermin: 28. März 2011
 Sitzung Nr. 2s/2011
 Seite: _____ von _____

Mitglieder des Ortsbeirates Ferch		
1.	Herr Roland Büchner (BBS)	
2.	Herr Detlef Beuster (DIE LINKE)	
3.	Herr Benno Felsch (BBS)	entbunden
4.	Herr Dirk Krüger (BBS)	entbunden
5.	Herr Hans-Wieland Kürth (SPD)	
Vertreter der Gemeindeverwaltung / Gäste		
	Frau Kerstin Hoppe (Bürgermeisterin)	
	Frau Katrin Bednarczyk (Fachbereichsleiterin Zentrale Steuerung)	
	Frau Ute Lietz (Fachbereichsleiterin Finanzen)	
	Frau Kerstin Murin (Fachbereichsleiterin Bauen, Ordnung/Sicherheit)	
	ca. 60 Bürgerinnen und Bürger	
	F. Simen	
	H. Rhode Stadt- und Regionalplanung	
	Dr. Bahner -h-	
	F. Wuyke -h-	