

GML

Vorgaben zur Weiterbearbeitung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan

Vorbemerkung

Die Auswertung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange (Entwurf) liegt als Information vor und wird erläutert.

Die endgültige Behandlung und die Abwägungsentscheidungen zu den Äußerungen sind erst mit Vorlage des Entwurfs des Flächennutzungsplans zur öffentlichen Auslegung sinnvoll, weil sie abhängig von der endgültigen Fassung des Entwurfs sind.

Für die weitere Bearbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans durch Verwaltung und Planungsbüro sollen aber vorab nachfolgende Sachpunkte entschieden werden.

Eine Vorwegnahme von o.g. Abwägungen oder des Beschlusses zur Auslegungsfassung des Flächennutzungsplans ist damit nicht verbunden.

Beschluss

Die weitere Bearbeitung des Entwurfs des Flächennutzungsplans soll nach Maßgabe folgender Beschlüsse zu Teilbereichen erfolgen:

1. Wohnbaufläche Basdorfer Straße

Die Darstellung einer Wohnbaufläche nördlich der Basdorfer Straße wird nicht weiter verfolgt. Die Fläche wird als Wald dargestellt.

Begründung:

Gegen die bauliche Inanspruchnahme der Fläche haben sich im Beteiligungsverfahren erhebliche Vorbehalte aus der Einwohnerschaft gezeigt.

Die Fläche ist als Wald nach dem Landeswaldgesetz einzustufen; die zuständige Forstbehörde lehnt eine Aufhebung der Waldeigenschaft ab. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes. Das zuständige Ministerium hat sich zunächst im Beteiligungsverfahren nicht geäußert, aber eben auch nicht zugestimmt. Das Ministerium fordert nun u.a. zu dieser Fläche den Nachweis der Erforderlichkeit als Wohnbaufläche, die Glaubhaftmachung fehlender Standortalternativen und eines öffentlichen Interesses.

Ein entsprechender Antrag auf Zustimmung zur Darstellung der Fläche als Baufläche hat nach diesen Kriterien nahezu keine Aussicht auf Erfolg. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung sowie der Landkreis haben eingewandt, dass der Flächennutzungsplan nicht an die Ziele der Landesplanung angepasst ist, wenn die Neusauweisungen von Wohnbauflächen sowie Wohnflächen in gemischten Bauflächen den

zulässigen Gesamtumfang von 6,9 ha überschreitet. Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat sich in der Abstimmung des FNP kritisch zur Fläche Basdorfer Straße geäußert. Mit Entfall der Fläche Basdorfer Straße wird die 6,9 ha Grenze eingehalten.

Sofern die Darstellung der Fläche Basdorfer Straße im FNP dennoch weiter verfolgt wird, ist damit zu rechnen, dass die Fläche von der Genehmigung des FNP ausgenommen wird (wegen Waldeigenschaft und Lage im LSG).

2. Wohnbauflächen Siedlung „Havelland“

Die Darstellung der nördlichen Teile der Siedlung „Havelland“ als Wohnbaufläche wird nicht weiter verfolgt; auch dieser Bereich wird als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Wochenendhaussiedlung“ dargestellt.

Begründung:

Die gemeinsame Landesplanungsabteilung hat eingewandt, dass Wochenendhaussiedlungen nach den Vorgaben des Landesentwicklungsplans nur dann für eine Entwicklung als Wohnbereiche in Frage kommen, wenn sie an das Siedlungsgebiet anschließen und angemessen erschlossen sind. Dies wird vor allem bezüglich der Siedlung „Havelland“ in Frage gestellt.

(Erläuterung einen ergänzende Stellungnahme der GL ist angekündigt.)

Ein Flächennutzungsplan, der nicht an die Ziele der Landesplanung angepasst ist, kann nicht genehmigt werden.

3. Einzelhandelstandorte in Zühlsdorf

Alternative Einzelhandelstandorte in Zühlsdorf werden nicht mehr im Hauptplan dargestellt.

Begründung: *Der künftige Flächennutzungsplan kann im Hauptplan keine Planungsalternativen darstellen. Weder die Darstellung aller drei Standorte, noch die Festlegung auf einen bevorzugten Standort erscheint angesichts des Fehlens einer konkreteren Entwicklungsabsicht sinnvoll. Durch die Aufnahme der Planungsalternativen als Beiplan in die Begründung bleiben die Planungsalternativen präsent, weitere Entscheidungen bleiben künftigen Verfahren vorbehalten.*

4. Pflegeheimstandort Summt

Der Standort Summt/Fischerweg wird wie folgt dargestellt:

- 4.1 Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Gesundheit (GES) oder
- 4.2 Wohnbaufläche mit Standortsymbol Gesundheit (GES) oder
- 4.3 Grünfläche mit dem Standortsymbol ERH

Begründung:

Das begonnene Projekt und das Planverfahren für ein Fachpflegeheim wurden vom Vorhabenträger seit mehreren Jahren nicht mehr verfolgt. Im damaligen Verfahren

wie im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit zum FNP wurden zahlreiche Einwände gegen ein Pflegeheim am Standort geäußert. Nunmehr wurden von einem anderen Projektentwickler Ideen für eine Kombination aus Pflegeeinrichtung und altengerechtem Wohnen vorgestellt.

4.1 Sonderbaufläche mit Zweckbestimmung Gesundheit (GES) ist im Vorentwurf dargestellt und würde fortgeführt.

4.2 Wohnbaufläche mit Standortsymbol Gesundheit (GES) würde den Charakter altengerechten Wohnens stärken, zu bestimmende Nutzungsanteile einer Pflegeeinrichtung wären auch entwickelbar

4.3 Grünfläche mit dem Standortsymbol ERH; die bauliche Entwicklung des Standortes würde aufgegeben. Eine landschaftsverträgliche Erholungsnutzung mit geringer baulicher Nutzung müsste gefunden werden.

5. Wohnbaufläche Feldheimer Straße

Die Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Feldheimer Straße wird nicht weiter verfolgt.

Begründung:

Die Fläche ist Teil des Landschaftsschutzgebietes. Das zuständige Ministerium hat sich zunächst im Beteiligungsverfahren nicht geäußert, aber eben auch nicht zugestimmt. Das Ministerium fordert nun u.a. zu dieser Fläche den Nachweis der Erforderlichkeit, die Glaubhaftmachung fehlender Standortalternativen und eines öffentlichen Interesses. Ein entsprechender Antrag auf Zustimmung zur Darstellung der Fläche als Baufläche hat nahezu keine Aussicht auf Erfolg. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

Sofern die Darstellung der Fläche Feldheimer Straße im FNP dennoch weiter verfolgt wird, ist damit zu rechnen, dass die Fläche von der Genehmigung des FNP ausgenommen wird (wegen LSG).

6. Wohnbaufläche Bergfelder Straße

Die Darstellung einer Wohnbaufläche südlich der Bergfelder Straße wird nicht weiter verfolgt.

Begründung:

Die Wohnbaufläche südlich der Bergfelder Straße ist nicht Teil des LSG. Sie stand jedoch in der Diskussion in enger Verbindung mit der Fläche Feldheimer Straße. Für sich alleine ist der beidseitige Anbau der Straße in diesem Teilabschnitt kaum mehr sinnvoll. Die Aussicht in die Landschaft wird verstellt, die Entwicklung der Freizeit mit Pferden kann behindert werden.

7. Erweiterung Gewerbegebiet „Am Jägerhof“

Die Darstellung einer Erweiterung der Gewerbefläche „Am Jägerhof“ wird nicht weiter verfolgt.

Begründung:

Teile der geplanten Flächenerweiterung (entlang der Autobahn) sind als Wald gemäß Landeswaldgesetz einzustufen; die zuständige Forstbehörde lehnt eine Aufhebung der Waldeigenschaft ab. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die (Teil-)Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

Die gesamte Flächenerweiterung ist Teil des Landschaftsschutzgebietes. Das zuständige Ministerium hat sich zunächst im Beteiligungsverfahren nicht geäußert, aber eben auch nicht zugestimmt. Das Ministerium fordert nun u.a. zu dieser Fläche den Nachweis der Erforderlichkeit als Baufläche, die Glaubhaftmachung fehlender Standortalternativen und eines öffentlichen Interesses.

Ein entsprechender Antrag auf Zustimmung zur Darstellung der Fläche als Baufläche hat nach diesen Kriterien nahezu keine Aussicht auf Erfolg. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

8. Erweiterung Gewerbegebiet „Am Hasensprung“

(bereits beschlossen; Beschluss Nr. 437/17/22 vom 08.05.2017)

9. Kleingartenanlage Buchhorster Straße

Der östliche Rand der Kleingartenanlage Buchhorster Straße im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung wird nicht mehr als Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Gart“, sondern als sonstige Grünfläche dargestellt.

Begründung:

Im Schutzstreifen der Hochspannungsfreileitung dürfen keine Nutzungen, die dem dauernden Aufenthalt von Menschen dienen, geplant und zugelassen werden, darunter auch Kleingärten. Der Flächennutzungsplan folgt dieser Vorgabe. In dem betroffenen Streifen sind nur wenige Gärten vorhanden. Der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan greift nicht in bestehende Nutzungsrechte ein; hierüber ist auf anderer rechtlicher Ebene zu entscheiden.

10. Gemischte Baufläche Mühlenbecker Straße

Eine Fläche östlich der Mühlenbecker Straße (Ecke Orchideenweg) wird als gemischte Baufläche dargestellt.

Begründung:

Für die Fläche, derzeit Lager und Handel mit Gartenbaustoffen, ist ein Bebauungsplanverfahren eingeleitet. Vorgesehen ist ein „Sondergebiet für Dienstleistungsgartenbau“, dies kann aus einer gemischten Baufläche des Flächennutzungsplans entwickelt werden. Eine intensivere gewerbliche Entwicklung im Sinne einer Darstellung als gewerbliche Baufläche soll nicht verfolgt werden.

11. Wohnbaufläche Bahnhofstraße (Schildow)

Die Darstellung einer Wohnbaufläche westlich der Bahnhofstraße zwischen Katharinen- und Elisabethstraße wird nicht weiter verfolgt.

Begründung:

Die Fläche ist als Wald nach dem Landeswaldgesetz einzustufen; die zuständige Forstbehörde lehnt eine Aufhebung der Waldeigenschaft ab. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

12. Wohnbaufläche Kastanienallee

Im Bereich Kastanienallee wird eine zusätzliche Wohnbaufläche nur südwestlich der Straße zwischen dem Standort der Fa. Collonil und vorhandenen Wohngebäuden dargestellt. Die Gewerbekomplexe beiderseits der Straße werden bestandsorientiert als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Begründung:

Für die Gewerbekomplexe beiderseits der Straße sind dauerhaft gewerbliche Nutzungen absehbar, eine Umnutzung zu bahnhofsnahen Wohnzwecken ist unwahrscheinlich. Nur für die o.g. Fläche südlich des Standorts der Fa. Collonil sind Wohnnutzungen in Planung.

13. Wohnbauflächen Mittelstraße (Schildow)

Neue Wohnbauflächen am Westende der Mittelstraße nördlich und südlich der Straße werden nicht verfolgt.

Begründung:

Die Flächen nördlich der Straße liegen im Landschaftsschutzgebiet. Das zuständige Ministerium hat sich zunächst im Beteiligungsverfahren nicht geäußert, aber eben auch nicht zugestimmt. Das Ministerium fordert nun u.a. zu dieser Fläche den Nachweis der Erforderlichkeit als Baufläche, die Glaubhaftmachung fehlender Standortalternativen und eines öffentlichen Interesses. Ein entsprechender Antrag auf Zustimmung zur Darstellung der Fläche als Baufläche hat nach diesen Kriterien nahezu keine Aussicht auf Erfolg. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

Die Flächen südlich der Straße ist als Wald nach dem Landeswaldgesetz einzustufen; die zuständige Forstbehörde lehnt eine Aufhebung der Waldeigenschaft ab. Damit ist die Gemeinde rechtlich gehindert, die Fläche im Flächennutzungsplan als Baufläche darzustellen.

Sofern die Darstellung der Flächen im FNP dennoch verfolgt wird, ist damit zu rechnen, dass die Flächen von der Genehmigung des FNP ausgenommen wird (wegen LSG bzw. Wald).

14. Gemischte Baufläche Schönfließ

Zusätzliche gemischte Bauflächen nordöstlich der Ortslage von Schönfließ werden nicht dargestellt.

Begründung:

Durch eine zusätzliche Darstellung von Bauflächen am Mühlenweg wird eine untypische Aufweitung der Bebauungsstruktur des historischen Ortskerns vorbereitet, die bezüglich der Bebauungstiefe im Ortskern eine nicht gewünschte Vorbildwirkung hätte.