

Beschlussvorlage für den Ortsbeirat Löhme

Beschluss Nr.: Bv/546/2022

öffentlich

Einreicher: Bürgermeister

Federführung: Sachgebiet Bauverwaltung, **Verfasser:** Herr Günther

Behandelt im:

Ortsbeirat Löhme

12.05.2022

Betreff: Stellungnahme zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen mit der Festsetzung eines Sondergebietes Erholung (Wochenendhausgebiet) im Bereich Nordufer Haussee

Beschluss:

Der Ortsbeirat Löhme befürwortet:

1. Die Einleitung eines Planverfahrens zur Änderung des Flächennutzungsplanes im Bereich Nordufer Haussee und empfiehlt diesen der Stadtverordnetenversammlung zur Bestätigung.
2. Die Umsetzung des Verfahrens soll je nach der Haushaltslage innerhalb der nächsten 3 Jahre erfolgen.

Begründung:

Der Bereich zwischen dem Geltungsbereich der Klarstellungssatzung und dem Nordufer des Haussees wurde bereits zu DDR-Zeiten fast komplett mit Bungalows und Wochenendhäusern bebaut. Aktuell besteht hier allerdings lediglich Bestandsschutz für Erhalt und Nutzung. Das Gebiet ist als Grünfläche/Grünland dargestellt (Außenbereich). Die Fläche besteht aus den westlich gelegenen privaten Flurstücken 501 und 502, den stadteigenen Flurstücken 342, 375, 500, 503, 686, 42 (tlw.) und den östlich gelegenen privaten Flurstücken 40/2, 517, 518, 341, 375 und tlw. 374 und 340, 518, 520.

(Sieh auch Anlage 1, Geltungsbereich der Änderung)

Die Verwaltung hat gemäß Auftrag vom 17.02.2022 vom Ortsbeirat Löhme die Möglichkeiten geprüft, eine bauplanungsrechtliche Lösung für den Bereich zwischen Hausseeufer und südlicher Bebauung zu finden. Dazu wurde der Landkreis (Planungsamt) und das Planungsbüro W.O.W. aus Bernau bei Berlin beteiligt. Im Ergebnis hat sich herausgestellt, dass eine Änderung des bestehenden Flächennutzungsplanes von Grünfläche / Sportanlagen in Sondergebiet Erholung in diesem Bereich am besten geeignet wäre (analog zum Gebiet „An der Welle“ in Seefeld).

Dazu wäre ein entsprechendes Verfahren zur FNP-Änderung nötig. Da die Stadt Eigentümer mit dem größten Flächenanteil ist, müssten die Kosten des Planverfahrens durch die Stadt getragen werden. Die Kosten würden inkl. Artenschutzgutachten ca. 15.000 € betragen. Aktuell sind hierfür keine Haushaltsmittel vorgesehen und müssten daher in der zukünftigen Haushaltsplanung berücksichtigt werden.

Da die Stadt durch die Verpachtung der eigenen Wochenendgrundstücke Einnahmen generiert, wäre die FNP-Änderung eine nachhaltige Lösung für die zukünftige Nutzung und würde Rechtssicherheit für aktuelle und zukünftige Pächter bedeuten. Außerdem kann die Stadt Einfluss auf die städtebauliche Entwicklung in diesem Bereich nehmen, da Gebäude und Nutzung dann durch die Verordnung über bauaufsichtliche Anforderungen an Camping- und Wochenendhausplätze im Land Brandenburg (Brandenburgische Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung - BbgCWPV) geregelt wäre. (Anlage 2) Ohne das o.g. Verfahren ist es nicht möglich, Veränderungen, Ausbauten oder den Neubau von Wochenendhäusern zu realisieren. Die Nutzung der Grundstücke bliebe stark eingeschränkt und planungsrechtlich umstritten.

1 Aktuell besteht nur ein Bestandsschutz, der Neubau von Gebäuden ist nicht möglich. Die
2 vorhandenen Bestandsgebäude befinden sich baurechtlich in einer Grauzone. Der
3 Neubau/Ersatz von Gebäuden ist derzeit nicht möglich. Die Stadt hat nicht zuletzt auch
4 aufgrund der Verpachtung von eigenen Grundstücken die Pflicht, rechtskonforme
5 planungsrechtliche Zustände in dem Bereich zu schaffen. Die Gemeinde hat Bauleitpläne
6 aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung
7 erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

8 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

Planungskosten, ca. 15.000 €	Im HH 2023 unter 51.1.01.543102 einplanen	Bestätigung Kämmerei:
---------------------------------	--	-----------------------

9 Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

Beschlussfähigkeit:

Abstimmung:

gesetzl. Mitglieder	davon anwesend	dafür	dagegen	enthalten
3	3	3	0	0

10 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt und dass zur Sitzung unter Mitteilung der
11 Tagesordnung rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden ist.
12
13
14
15

Ortsvorsteher