

1 **Beschlussvorlage**
2 **für die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen**

4 **Vorlagen-/Beschluss-Nr.: Bv/554/2022**
5 **öffentlich**

6 **Einreicher:** Bürgermeister

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

8 **Behandelt im:**

Ausschuss für Bauen, Stadtentwicklung und Ordnung der Stadt Werneuchen	14.06.2022
Hauptausschuss der Stadt Werneuchen	30.06.2022
Stadtverordnetenversammlung Werneuchen	14.07.2022

9 **Betreff: Beschluss zur Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Werneuchen**
10 **mit der Festsetzung eines Sondergebietes Erholung (Wochenendhausgebiet)**
11 **im Bereich Nordufer Haussee**

12 **Beschluss:**

13 Die Stadtverordnetenversammlung Werneuchen beschließt:

- 14 1. Die Verwaltung wird beauftragt, ein Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplanes
15 im nördlichen Bereich am Haussee Löhme zu einzuleiten.
- 16 2. Die genaue Abgrenzung des FNP-Änderungsbereiches soll im Verfahren geklärt werden.
- 17 3. Planungsziel ist die Darstellung einer Sonderbaufläche Erholung, in dem die Vorschriften
18 der Brandenburgischen Camping- und Wochenendhausplatz-Verordnung – (BbgCWPV)
19 gelten.
- 20 4. Bei Verfahrenskosten sind alle Eigentümer einzubeziehen.
- 21 5. Die Kosten sollen ab 2024 im Haushalt der Stadt Werneuchen eingestellt werden.

22 **Begründung:**

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

30 (Siehe auch Anlage 1, Geltungsbereich der Änderung)

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

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

43 Die Stadt hat als Sonderordnungsbehörde die Pflicht auf rechtskonforme planungsrechtliche
44 Zustände zu achten und/oder diese gegebenenfalls auch durchzusetzen. Die Gemeinde hat
45 Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und
46 Ordnung erforderlich ist (§ 1 Abs. 3 BauGB).

47 Aktuell besteht nur ein Bestandsschutz, der Neubau von Gebäuden ist nicht möglich. Die
48 vorhandenen Bestandsgebäude sind aus den siebziger Jahren, befinden sich teilweise in
49 schlechtem baulichen Zustand und sind baurechtlich in einer Grauzone. Der Neubau/Ersatz
50 von Gebäuden ist derzeit nicht möglich. Die Stadt hat nicht zuletzt auch aufgrund der

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

13 **Haushaltsrechtliche Auswirkungen:**

15.000,00 € (nach Maßgabe des Haushaltes in 2024	Betreffende HH-Stelle 51.101.543112	Bestätigung Kämmerei:
--	--	-----------------------

14 **Anlagen:**

- 15 1: geplanter Änderungsbereich
16 2: BbgCWPV

Bürgermeister

Sachgebietsleiterin

1 **Stellungnahme der Ortsbeiräte:**

Ortsbeirat	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
Löhme	12.05.2022	3	3	0	0

2

3 **Stellungnahme der Fachausschüsse:**

Ausschuss	Datum	Mitglieder	Ja-Stimmen	Nein-Stimmen	Stimmenthaltungen
A 4	14.06.2022	5 (3)	4	0	0
A 1	30.06.2022	7	ohne Votum		

4

5 **Beschluss der Stadtverordnetenversammlung:**

Beschlussfähigkeit

Abstimmung

Gesetzliche Mitgliederzahl:	18	dafür:	
davon anwesend:		dagegen:	
		Stimmenthaltung:	

6

7 Befangenheit wurde erklärt durch:

8

9

10 Die Richtigkeit der Angaben über Beschlussfähigkeit und Abstimmung werden bescheinigt. Zur Sitzung unter Mitteilung der
11 Tagesordnung ist rechtzeitig und ordnungsgemäß eingeladen worden. Die Beschlussfähigkeit der
12 Stadtverordnetenversammlung ist gegeben.

13

Werneuchen, 14.07.2022

.....
Vorsitzender der SVV

.....
Stadtverordnete/r

14