

Herr Dirk Rausch - SPD	entschuldigt
Frau Larissa Markus - CDU	nicht anwesend
Herr Eberhard Hummel - SPD	nicht anwesend
Herr Jonas Schäler - CDU	nicht anwesend
Herr Frank Schmidt - BBS	entschuldigt
Herr Christian Wessel - GRÜNE/B 90	nicht anwesend

## Öffentlicher Teil

### TOP 1

#### Eröffnung durch die Fachbereichsleiterin für Bauen und Planen, Frau Murin

**Frau Murin** eröffnet die Informationsveranstaltung um 18:06 Uhr, stellt das Podium vor, den beauftragten Fachplaner Herrn Rhode und begrüßt die Bürger und Bürgerinnen der Gemeinde Schwielowsee (42 insgesamt). Sie erläutert kurz das B-Planverfahren und den aktuellen Sachstand (Vorentwurfsphase mit durchgeführter Beteiligung der Öffentlichkeit und ToeB). Sie charakterisiert abschließend kurz die Problematik des LSG und die Abstimmungen mit dem MLUK (Umweltministerium).

**Frau Freundner** wünscht den Vortrag einer Präsentation von Herrn von Zadow.

Frau Murin erläutert hierzu die Nichtberücksichtigung der Präsentation auf der Informationsveranstaltung der Verwaltung und verweist auf eine potentielle Sitzung des OBC, in der die Präsentation visualisiert werden kann.

**Herr Prof. Dr. Weber** wünscht die Unterbrechung der Veranstaltung für 10 Minuten.

Frau Murin verweist auf den außerordentlichen Charakter der Informationsveranstaltung und sieht keine Notwendigkeit für eine zusätzliche Pause.

### TOP 2

#### Bestätigung der öffentlichen Tagesordnung

Frau Murin geht kurz auf die heutige Tagesordnung ein.

### TOP 3

#### Informationsvorlage zum aktuellen Sachstand des Bebauungsplanes "Campingplatz Himmelreich", OT Caputh

IV-2024/053

**Frau Murin** übergibt das Rederecht an Herrn Rhode, der in einer Präsentation (**Anlage**) die bisherige Zeitschiene und den aktuellen Sachstand des B-Planverfahrens erläutert. Er benennt die Verfahrensschritte, die ursprünglichen Ziele der Planung 2019 und Grundsätzliches zum Planverfahren, Planentwicklungen aus der Diskussion der Informationsveranstaltung 2022 und zusätzliche Planentwicklungen. Im Anschluss charakterisiert er das frühzeitige Beteiligungsverfahren, führt Sachpunkte aus und informiert über die Änderungen entsprechend der eingegangenen Stellungnahmen. Er verdeutlicht die Änderungen in der Begründung und priorisiert die obligatorische Änderung des Flächennutzungsplans, als Parallelverfahren in der Phase „Entwurf“ als Bebauungsplanes inklusive des Abschlusses eines Städtebaulichen Vertrages zur Sicherung der Festsetzungen.

## TOP 4

### Anfragen

**Frau Murin** übergibt das Rederecht an alle anwesenden Gäste und Abgeordnete.

**Eine Bürgerin** fragt nach dem Unterschied zwischen einem Mobilheim und Ferienhaus und zusätzlich nach der Planungshoheit für die Flächen des B-Planes. Herr Rhode erläutert den planungsrechtlichen Begriff des Mobilheimes im Kontext mit dem wechselnden Nutzerkreis eines Ferienhauses und verweist auf die Planungshoheit der Gemeinde Schwielowsee für die Landflächen bzw. des Wasser- und Schifffahrtsamtes Brandenburg an der Havel für die Flächen der Bundeswasserstraße.

**Herr Schiffmann** fragt nach der Änderung des FNPs der Gemeinde 2014 für den Bereich des Campingplatzes als „Grünfläche Zeltplatz“ und analysiert die daraus resultierende Mindercharakterisierung für den Betreiber des Campingplatzes. Er benennt die Auflagen aus dem Erbbaurechtsbestellungsvertrages und die Auswirkungen für den Campingplatzbetreiber durch die Neuausweisung. Herr Rhode verweist auf die Abstimmungen mit dem damaligen Umweltministerium und der Notwendigkeit zu dieser Darstellung. Er verweist auf die aktuellen Rechtsprechungen im Zusammenhang mit dem jetzt anwendbaren Zustimmungsverfahren für Flächen innerhalb der Landschaftsschutzgebiete (LSG), wenn der FNP in diesem Kontext modifiziert wird.

**Herr Dallorso** hinterfragt die 2-Geschossigkeit und fordert eine Festsetzung zur Minderung auf maximal ein Vollgeschoss und weitere gestalterische Festsetzungen, wie maximale Dachneigung, um den nachträglichen Ausbau von Luftgeschossen zu Vollgeschossen zu verhindern.

**Herr Gronow** fragt nach den Auswirkungen im Falle einer nicht erfolgreichen Änderung des FNP. Herr Rhode priorisiert erneut die Notwendigkeit der Änderung in ein Sondergebiet „Ferienhaus/Campingplatz“, um die bisherigen Nutzungen aufrechterhalten zu können.

**Frau Freundner** benennt kurz einige laufenden Bauordnungswidrigkeitsverfahren, verweist auf die Veränderungssperre und fragt nach dem Einfluss der Verfahren auf den B-Plan und dessen Festsetzungen. Herr Rhode erläutert die Irrelevanz der Verfahren für die Fortführung des Bauleitplanes. Frau Murin verweist in diesem Kontext auf Verfahren des Landkreises Potsdam-Mittelmark und direkt anhängige Gerichtsverfahren. Zusätzlich informiert Sie über einen Termin zu diesem Thema beim Landkreis zusammen mit dem WSA im Dezember 2024.

**Herr Prof. Dr. Weber** fragt nach den Auswirkungen für die Gemeinde, wenn der Satzungsbeschluss des B-Planes nicht gefasst wird. Frau Murin verweist auf den Rückfall zu einem Zeltplatz entsprechend dem aktuellen FNP und verweist auf die Brandenburgische Camping – Wochenendhausplatz-Verordnung.

Frau Murin verweist auf die planungsrechtliche Ordnung und Sicherheit des Gebietes, als übergeordnetes Planungsziel auf die Frage von **Herrn Hünerson** nach diesem im Kontext mit etwaigen Mehreinnahmen für die Gemeinde durch einen neuen Pachtzins. Sie konkretisiert aber in diesem Kontext die strikte Trennung von B-Plan und Erbbaurechtsbestellungsvertrag.

**Herr Schiffmann** fragt nach der Verfügbarkeit der Flächen, die der jetzige Erbbaurechtsnehmer beim WSA gepachtet hat für einen etwaigen neuen Betreiber. Frau Murin verweist hierbei auf die direkten Pachtverträge mit dem WSA und deren Rechtskraft mit dem jetzigen Erbbaurechtsnehmer, auch im Falle eines neuen Betreibers des Campingplatzes. Sie konkretisiert die Nichteinsichtnahmemöglichkeit der Gemeinde in diese Verträge.

**Herr Dallorso** plädiert für die Ausweitung der Zugangsrechte für die Öffentlichkeit zum Leuchfeuer auch auf die Flächen des WSA. Frau Murin unterstützt diesen Vorschlag und sagt Gespräche mit dem WSA in diesem Kontext zu. **Herr von Zadow** favorisiert diese Option.

**Herr Haape** charakterisiert Probleme bei der Gewährleistung der Finanzierung des B-Planes durch den Erbbaurechtsnehmer durch die noch ausstehende Kostenübernahme. Frau Murin verweist hier auf den Aufstellungsbeschluss des B-Planes aus dem Jahr 2019 mit der Prämisse, dass der Gemeinde keine Kosten hierbei entstehen dürfen und konkretisiert die bisherige Finanzierung bis zum Vorentwurf und die noch ausstehende Kostenübernahme für die Entwurfsphase.

**Herr Bothe** fragt nach der Anwendbarkeit der Unzulässigkeit von den anderen Campingplätzen im Gemeindegebiet, wenn sich diese auch im LSG befinden. Frau Murin verdeutlicht adäquate Probleme bei einem Campingplatz im OT Ferch, die ebenfalls gelöst werden müssen.

**Ein weiterer Bürger** bedankt sich für die Möglichkeit dieser Informationsveranstaltung, charakterisiert, dass faktisch 99% der Festsetzungen des B-Planes den aktuellen Bestand sichern sollen und fragt nach der baurechtlichen Zulässigkeit der Bestandsnutzungen. Herr Rhode und Frau Murin verweisen auf die Historie des Campingplatzes, die Notwendigkeit des B-Planverfahrens als Beurteilungsgrundlage der Zulässigkeit der baulichen Anlagen und den möglichen Rückbau dieser bzw. verschiedener Nutzungen, wenn der B-Plan nicht als Satzung beschlossen wird.

Herr Rhode bekräftigt die Notwendigkeit der direkten Verortung der Bootsreinigung und Begrenzung auf diese Flächen, auf Anfrage von **Frau Neugebauer** nach deren Problematik innerhalb des LSG und thematisiert die dafür notwendige Baugenehmigung entsprechend der naturschutzrechtlichen Vorschriften.

**Herr Fellenberg** fragt nach Baugenehmigungen, da sich das Plangebiet im Außenbereich entsprechend § 35 BauGB befindet. Frau Murin verweist hier auf vorliegende Baugenehmigungen u.a. für das Restaurant und die Seebrücke.

Allgemeine Zustimmung generieren die Wortäußerungen von **Herrn Braunsdorf** und **Herrn von Zadow**, nach der Reduzierung des Geltungsbereiches um die Flächen des WSA.

Frau Murin verdeutlicht die Planungshoheit der Gemeinde bei einer möglichen Einflussnahme des Erbbaurechtsnehmers auf den B-Plan und die Unabhängigkeit der Gemeinde in diesem Zusammenhang.

**Herr Grunow** verdeutlicht den Mehrwert des Campingplatzes auf die Finanzlage der Gemeinde durch die Erhöhung des Kurbeitrages und wünscht sich Planungs- und Rechtssicherheit für die Gemeinde und den Campingplatzbetreiber durch die Erstellung dieses B-Planes.

**Herr Hünerson** fragt nach den Planungsintentionen der Gemeinde hinsichtlich des Konfliktes zwischen naturnaher Nutzung und Bewirtschaftung. Frau Murin bekräftigt die Vereinbarkeit von beiden Aspekten, wenn gerecht abgewogen wird, was durch Spezifizierungen im modifizierten Erbbaurechtsbestellungsvertrag nachhaltig gesichert werden soll.

Frau Murin benennt die Abstimmung mit dem MLUK als größte Hürde für die Umsetzung des B-Planes bzw. eines möglichen Scheiterns des Verfahrens auf explizite Nachfrage von **Frau Neugebauer**, der Ausgang zum jetzigen Zeitpunkt noch ergebnisoffenen Charakter trägt.

**Frau Freundner** hinterfragt die Umsetzung eines möglichen B-Planes bzw. die Durchsetzbarkeit von Nutzungen, die nicht B-Plankonform sind. Frau Murin benennt die Bauaufsicht für die Durchsetzung genehmigungspflichtiger Vorhaben und die Gemeinde für alle genehmigungsfreien Vorhaben.

**Herr Rüss** analysiert den Konflikt zwischen der aktuell stattfindenden Nutzung auf dem Campingplatz im Vergleich zu den geplanten Festsetzungen und verdeutlicht dies am Beispiel der gewerblichen Nutzungen. Frau Murin verweist nochmals auf die Unabhängigkeit des B-Planverfahrens zu den jetzigen Nutzungen und wiederholt die Aussage, dass eventuell auch Nutzungen / Gebäude nach Inkrafttreten des B-Plans rückgebaut bzw. aufgegeben werden müssen. Sie stellt kumulativ dazu die Priorität des Termins beim Landkreis Potsdam-Mittelmark im Dezember dar.

**Herr T. Gross** weist abschließend auf die Notwendigkeit und Priorität der Öffentlichkeitsbeteiligung hin, damit jedem Bürger die Möglichkeit zur Abgabe einer Stellungnahme zur Planung gewährleistet wird. Frau Murin und Herr Rhode bekräftigen diesen Aspekt als gesetzlich vorgeschriebenen Teil des Planverfahrens und verweisen auf eine weitere Beteiligung der To-eB und der Öffentlichkeit mit dem B-Planentwurf.

Frau Murin beendet den **öffentlichen Teil** der Informationsveranstaltung um **19:25 Uhr**.

Beginn der nichtöffentlichen Informationsveranstaltung um 19:35 Uhr.

### **Nichtöffentlicher Teil**

...

Frau Murin beendet die Informationsveranstaltung um 20:28 Uhr.

gez.: K. Murin  
Fachbereichsleiterin  
Bauen und Planen

gez.: S. Wersing  
Protokoll