

1. Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlage

Der Flächennutzungsplan wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch das Gesetz zur Änderung des Baugesetzbuches und zur Neuregelung des Rechts der Raumordnung (Bau- und Raumordnungsgesetz 1998 - BauROG) in der Fassung der Bekanntmachung vom 25. August 1997 (BGBl. I S. 2081) aufgestellt.

Für den Flächennutzungsplan gilt die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes zur Erleichterung von Investitionen und der Ausweisung und Bereitstellung von Wohnbauland (Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetz) vom 22. April 1993 (BGBl. I S. 466).

1.2 Bisheriges Planverfahren

Aufstellungsbeschluss 1991

Im Frühjahr 1991 beschloss die Stadtverordnetenversammlung Teltow, einen Flächennutzungsplan und einen Landschaftsplan aufzustellen.

Die Bürgerbeteiligung nach § 3 Abs. 1 BauGB und die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurden im Frühjahr 1992 durchgeführt. Die eingegangenen Anregungen und Bedenken waren Grundlage für die überarbeitete Fassung des FNP- Entwurfs. Die öffentliche Auslegung des ersten Entwurfs zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan fand im Januar/Februar 1993 statt. Im September 1993 beschloss die SVV, die Arbeit am Flächennutzungsplan und am Landschaftsplan vorläufig einzustellen und die vorliegenden Arbeitsgrundlagen bis in das Jahr 1994 zu nutzen.

Eingemeindung der Gemeinde Ruhlsdorf 1993

Die sich ständig verändernden Rahmenbedingungen, der fortschreitende Strukturwandel sowie die Vergrößerung des Gemeindegebietes im Dezember 1993 durch Eingemeindung der vormals selbständigen Gemeinde Ruhlsdorf erforderten eine Überarbeitung und Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Entwicklungsziele der Stadt Teltow.

Rahmen- und Entwicklungsplanung 1994

Aus diesem Grund wurde im Januar 1994 mit der Erarbeitung einer Städtebaulichen Rahmen- und Entwicklungsplanung für die Gesamtstadt begonnen. Diese Planung diente der Definition der kommunalen Entwicklungsziele sowie der Abschätzung von Perspektiven und Potenzialen der Stadtentwicklung.

Die ebenfalls im Laufe des Jahres 1994 in einem parallelen Verfahren erstellten Rahmenpläne für den Ortsteil Seehof und für die Altstadt fügen sich als Ergebnisse der planerischen Vertiefung in die Städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung für die Gesamtstadt Teltow ein.

Die SVV beschloss am 3.5.1995, diese Rahmen- und Entwicklungsplanung als Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan der Stadt zu nutzen.

Weitere Grundlagen für den Flächennutzungsplan

Am 17.4.1996 beschloss die SVV, den genehmigten Flächennutzungsplan Ruhlsdorf mit allen Flächenausweisungen in den Entwurf zum Flächennutzungsplan sowie zum Landschaftsplan Teltow aufzunehmen.

Grundlage für die Erarbeitung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan und des Landschaftsplans waren damit folgende Planungen:

- Vorentwurf zum Flächennutzungs- und Landschaftsplan Teltow, Stand Januar 1993 bzw. August 1992;
- Flächennutzungsplan Ruhlsdorf, Stand Februar 1993, genehmigt am 12.1.1993;
- Stadtteilentwicklungsplanung Teltow-Seehof, Stand Januar 1994;
- Rahmenplan zur Erneuerung der Altstadt Teltow, Stand Dezember 1994;
- Städtebauliche Rahmen- und Entwicklungsplanung Teltow, Stand Januar 1995;
- Ergänzungen der vorliegenden Planungen durch Beschlüsse der Stadtverordnetenversammlung 1995/96.

Darüber hinaus wurde der aktuelle Stand (10/2003) der verbindlichen Bauleitplanung bei der Erstellung des Entwurfs zum Flächennutzungsplan und zum Landschaftsplan berücksichtigt.

Öffentliche Auslegung 1997

Die SVV beschloss am 23.04.1997 die öffentliche Auslegung des zweiten Entwurfs zum Flächennutzungsplans gem. § 3 Abs. 2 BauGB.

Eine zweite Beteiligung der Träger öffentlicher Belange (TÖB) und der Nachbargemeinden gem. § 4 BauGB erfolgte durch Schreiben vom 07.05.1997. Von 75 angeschriebenen TÖB und Nachbargemeinden haben sich 49 mit Anregungen und/oder Bedenken und/oder zustimmend zur Planung geäußert.

Die öffentliche Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfes gem. § 3 Abs. 2 BauGB fand in der Zeit vom 20.05. bis zum 27.06.1997 im Bauamt der Stadt Teltow statt.

Innerhalb dieses Zeitraumes haben sich insgesamt 679 Bürger mit Anregungen und Bedenken in Form von Einzelstellungnahmen oder Sammelstellungnahmen mit Unterschriftenlisten am Planverfahren beteiligt.

Die SVV hat die Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange in ihrer Sitzung am 26.11.1997 geprüft und über das Ergebnis der Abwägung einen entsprechenden Beschluss gefasst. Im Ergebnis der Abwägung führten die Anregungen und Bedenken von 551 Bürgern zu Änderungen der Planung.

Eingeschränkte öffentliche Auslegung 1998

Daraus resultierend sowie aufgrund weiterer Fortschreibungen der Planung (ebenfalls durch Beschluss der SVV v. 26.11.1997) wurden im Entwurf zum Flächennutzungsplan Änderungen vorgenommen, die eine erneute Auslegung gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB erforderten. Die SVV hatte in ihrer Sitzung am 26.11.1997 beschlossen, dass gem. § 3 Abs. 3 Satz 2 BauGB im erneuten Auslegungsverfahren Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden können.

Die dritte, eingeschränkte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 11.02. bis zum 13.03.1998 statt. Die SVV hat die Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zur dritten Auslegung in ihrer Sitzung am 22.04.1998 geprüft und über das Ergebnis der Abwägung einen entsprechenden Beschluss gefasst und den FNP als vorbereitenden Bauleitplan der Stadt Teltow beschlossen.

Eingeschränkte öffentliche Auslegungen 1999

Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens wurde durch die Genehmigungsbehörde beanstandet, dass der FNP den Zielen der Raumordnung und Landesplanung in einigen Punkten widerspricht. Nachdem mit den übergeordneten Planungsbehörden in den wesentlichen inhaltlichen Punkten Einvernehmen erzielt werden konnte, hat die SVV am 21.04.1999 die Änderungen des Flächennutzungsplan in den betroffenen Bereichen gebilligt und beschlossen, den FNP erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen. Weiterhin wurde beschlossen, dass gem. § 3 Abs. 3 Satz 1 BauGB im erneuten Auslegungsverfahren Anregungen und Bedenken nur zu den geänderten Planinhalten vorgebracht werden können.

Die vierte, eingeschränkte öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 10.05. bis zum 14.06.1999 sowie vom 12.07. bis 26.07.1999 statt. Die SVV hat die Anregungen und Bedenken der Bürger und der Träger öffentlicher Belange zur vierten Auslegung in ihrer Sitzung am 20.10.1999 geprüft und über das Ergebnis der Abwägung den entsprechenden Beschluss gefasst.

Weiterhin hat die SVV am 20.10.1999 Änderungen des Flächennutzungsplans gebilligt und beschlossen, den FNP erneut gem. § 3 Abs. 2 BauGB auszulegen.

Die fünfte, eingeschränkte Auslegung fand in der Zeit vom 25.10. bis zum 05.11.1999 bzw. vom 09.12.1999 bis 23.12.1999 statt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 14.10.1999 bzw. 19.11.1999 über die Auslegung informiert.

Die Ergebnisse der Beteiligungsverfahren wurden am 15.03.2000 durch die SVV Teltow geprüft.

Öffentliche Auslegung 2001

In Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde ergaben sich, bedingt durch höchstgerichtliche Gerichtsurteile, weitere Erfordernisse, die vor Genehmigung des Planes abschließend zu klären waren. Bestimmte Klärungen, die bislang erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung (Bebauungsplan, vorhabenbezogener Bebauungsplan) zu vollziehen waren, mussten nunmehr bereits auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) erfolgen. Dabei handelte es sich u.a. um die Vereinbarkeit von Darstellungen mit Landschaftsschutzgebieten oder mit Waldflächen nach dem Brandenburgischen Waldgesetz.

Die Ergebnisse dieser Klärungen sowie das Ergebnis der Abwägung der vorangegangenen öffentlichen Auslegung führten zu Änderungen der Planung, die von der SVV in ihren Sitzungen am 14.3. und 27.6.2001 beschlossen wurden. In der Sitzung am 27.6.2001 bestimmte die SVV den FNP-Entwurf zur erneuten öffentlichen Auslegung. Die Auslegung wurde nicht auf die Änderungen beschränkt, sondern es konnten Anregungen zum gesamten Plan vorgebracht werden.

Die Auslegung fand in der Zeit vom 15.10. bis einschließlich 16.11.2001 statt. Die Träger öffentlicher Belange und die Nachbargemeinden wurden am 11.10.2001 über die Auslegung informiert.

Überarbeitung des Landschaftsplans, Erneute Auslegung

Aus der zwischenzeitlich erfolgten Überarbeitung des Landschaftsplans Teltow ergaben sich eine ganze Reihe von Änderungen, die nach Prüfung weiterer Belange zum größten Teil in den vorliegenden Entwurf des FNP eingearbeitet wurden. Weitere Änderungen resultieren aus inzwischen geänderten Planungsvorstellungen im Zuge von Bebauungsplanverfahren sowie aus Aktualisierungen auch der Planungen anderer Träger (z.B. überörtliche Hauptverkehrsstraßen).

Die SVV hat in ihrer Sitzung am 15.1.2003 den FNP-Entwurf zur öffentlichen Auslegung bestimmt. Diese fand vom 12.2. bis 14.3.2003 statt.

Aufgrund der Vielzahl von Planänderungen wurde bestimmt, dass die Auslegung sich nicht nur auf die geänderten Plandarstellungen und Änderungen im Erläuterungsbericht bezieht.

Erneute, eingeschränkte Auslegung Juni 2003

Die Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs im Februar/März 2003 ergab eine Reihe von Anregungen von Bürgern sowie zu berücksichtigenden Einwänden, Hinweisen und Anregungen von Nachbargemeinden und Trägern öffentlicher Belange.

Die Stadtverordnetenversammlung hat diese Anregungen und Hinweise in ihrer Sitzung am 16.4.2003 abgewogen und infolge der Abwägung insgesamt 11 Planänderungen beschlossen.

Dabei handelt es sich um folgende Änderungen:

- Änderung einer Wohnbaufläche zu Mischgebiet (Walther-Rathenau-Straße)
- Änderung einer Landwirtschaftsfläche zu Wohnbaufläche (Paul-Singer-Straße, angrenzend an die Buschwiesen)

- Änderung einer Grünfläche/Parkanlage zu Wohnbaufläche (ehem. Grenzstreifen, nördlicher Teil)
- Änderung einer Landwirtschaftsfläche zu Grünfläche/Parkanlage (ehem. Grenzstreifen, südlicher Teil)
- Die Darstellung einer Sportanlage in der Trinkwasserschutzzone II entfällt
- Darstellung eines weiteren Standorts Versorgungsanlage/Wasser zur Sicherung künftiger Brunnenstandorte in der Trinkwasserschutzzone II
- Darstellung eines Standortes Versorgungsanlage/Wasser zur Sicherung von künftigen Brunnenstandorten in der Grünfläche/Parkanlage südlich des Wohnviertels der Post
- Erweiterung der Wohnbaufläche zwischen Verdi- und Dürerstraße bis zur Kleingartenanlage (frühere Darstellung: Wald)
- Darstellung einer Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (SPE) in der sonstigen Grünfläche nördliche der S-Bahn
- Darstellung einer Maßnahmenfläche (SPE) in der Grünfläche/Parkanlage nördlich der S-Bahn
- Änderung einer Landwirtschaftsfläche zu Waldfläche (südwestlicher Ortsteil Ruhlsdorf)
- Änderung einer Grünfläche zu Fläche für Gemeinbedarf/Jugendfreizeitheim (Nähe Freibad Kiebitzberge, Grenze zu Kleinmachnow)

Die Stadtverordnetenversammlung hat bestimmt, dass Anregungen nur zu den geänderten Darstellungen des Flächennutzungsplanentwurfs vorgebracht werden können und dass die Auslegung auf einen Zeitraum von zwei Wochen verkürzt wird.

Die Auslegung fand vom 10.6. bis zum 25.6.2003 statt.

Abwägung, Beschluss

Die Auslegung des Flächennutzungsplanentwurfs im Juni 2003 ergab sowohl Anregungen von Bürgern als auch Stellungnahmen von Trägern öffentlicher Belange und Nachbargemeinden. Die Stadtverordnetenversammlung hat diese Anregungen und Hinweise in ihrer Sitzung am 15.10.2003 abgewogen und folgende Änderungen des Flächennutzungsplans und des Erläuterungsberichtes bestimmt:

- Die Kennzeichnung von Flächen, deren Böden erheblich mit Umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, wurde an den aktuellen Stand des Altlastenkatasters des Landkreises Potsdam-Mittelmark angepasst. Aus der Verschiebung bzw. Ergänzung dieser Kennzeichnungen resultieren jedoch keine anderen Darstellungen des Flächennutzungsplans.
- Der Erläuterungsbericht wurde um Ausführungen zum Umgang mit Bodendenkmalen ergänzt.
- Der Bestand der Pumpwerke wurde entsprechend den Angaben des Wasser- und Abwasserzweckverbands „Der Teltow“ ergänzt bzw. korrigiert. Der Erläuterungsbericht wurde angepasst. Daraus ergeben sich keine Konsequenzen für die übrigen Darstellungen des Flächennutzungsplans.
- Hinweise des Amtes für Forstwirtschaft Belzig zu Waldbeständen und der Notwendigkeit privatrechtlicher Vereinbarungen zwischen Bauherren und Waldbesitzern in Grenzbereichen von Waldflächen wurden im Erläuterungsbericht ergänzt.

Die Stadtverordnetenversammlung hat den entsprechend geänderten Flächennutzungsplan mit Planstand Oktober 2003 als vorbereitenden Bauleitplan für das gesamte Gemeindegebiet in ihrer Sitzung am 15.10.2003 beschlossen und den Erläuterungsbericht gebilligt.

Genehmigung mit Maßgabe

Der Landkreis Potsdam-Mittelmark hat mit Datum vom 16.2.2004 die Genehmigung des Flächennutzungsplans mit einer Maßgabe erteilt. Als Maßgabe wurde die Herausnahme einer Fläche aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans bestimmt. Es handelt sich dabei um eine Fläche südlich der S-Bahn-Freihaltetrasse bis an die Grenze der Trinkwasserschutzzone II westlich entlang der Ruhlsdorfer Straße in einer Tiefe von 50 m.

Die Stadtverordnetenversammlung ist dieser Maßgabe mit Beschluss vom 10.3.2004 beigetreten.

1.3 Geltungsbereich

Die ehemalige selbstständige Gemeinde Ruhlsdorf ist seit der Kreisgebietsreform im Land Brandenburg im Dezember 1993 ein Ortsteil der Stadt Teltow. Der FNP Teltow gilt für das gesamte Gemeindegebiet der Stadt Teltow (mit dem Ortsteil Ruhlsdorf).

Aus den Darstellungen des FNP können gem. § 5 Abs. 1 Satz 2 Flächen bzw. sonstige Darstellungen ausgenommen werden, wenn dadurch die Grundzüge der Planung nicht berührt werden. Diese Darstellungen können zu einem späteren Zeitpunkt vorgenommen werden, die Gemeinde legt die Gründe hierfür im Erläuterungstext dar.

Drei Teilflächen wurden von den Darstellungen des FNP ausgenommen:

- ehemalige Aschedeponie (OT Ruhlsdorf);
- Teilfläche nördlich der Altstadt, die innerhalb des Landschaftsschutzgebietes „Parforceheide“ liegt (derzeit Baustoffproduktion/Baustofflagerfläche);
- Fläche südlich der S-Bahn-Freihaltetrasse, westlich der Ruhlsdorfer Straße, nördlich der Trinkwasserschutzzone II in einer Tiefe von 50 m von der Ruhlsdorfer Straße aus.

Die Darstellung dieser Flächen erfolgt zu einem späteren Zeitpunkt nach Klärung der kommunalen Planungsziele und entsprechendem Abschluss der sonstigen erforderlichen Verfahren.

1.4 Zeithorizont

Der Flächennutzungsplan hat keine gesetzlich geregelte Geltungsdauer. Die Planung bleibt auch nach Erreichen des formulierten Planungshorizontes bzw. avisierten Entwicklungsziele bestehen.

Der FNP stellt die künftigen Bauflächen und deren Folgeeinrichtungen der technischen und sozialen Infrastruktur dar. Die auf dieser Grundlage vorgenommenen Maßnahmen zur Erschließung, die Bebauung der Baugebiete und die Realisierung der weiteren Maßnahmen nehmen einen relativ großen Zeitraum von mindestens 10 -15 Jahren in Anspruch.

Aus diesem Grund wird der FNP Teltow für einen Zeitraum von ca. 15 Jahren erstellt. Nach Ablauf dieses Planungszeitraumes ist zu prüfen, inwieweit die derzeit formulierten Entwicklungsziele noch aktuell sind. Bei veränderten Rahmenbedingungen ist der FNP diesen Anforderungen und Erfordernissen bereits vorher anzupassen und entsprechend weiter zu entwickeln.

Um angesichts des dargestellten Zeithorizonts keine Missverständnisse hinsichtlich der Geltungsdauer des Flächennutzungsplans entstehen zu lassen, wurde nunmehr auf den Titel „Flächennutzungsplan Teltow 2010“ verzichtet.

1.5 Kartengrundlage

Die Plangrundlage wurde aus der Grundkarte der Stadt Teltow (Maßstab im Original 1:5.000) und den Flurkarten des Ortsteils Ruhlsdorf (Maßstab im Original 1:3.000) zusammengesetzt und anschließend verkleinert. Digitale Grundkarten lagen zum Zeitpunkt der Erstellung des vorliegenden Planwerks nicht vollständig vor. Aus Gründen der Nachvollziehbarkeit der Planung und Vergleichbarkeit mit vorhergehenden Planfassungen insbesondere für Bürger und die Träger öffentlicher Belange wird die Kartengrundlage weiter verwendet.

Die Grundkarte für den Entwurf zum Flächennutzungsplan wurde im Maßstab 1:7.500 erstellt. Das Landesamt für Bauen, Bautechnik und Wohnen (LBBW) hat mit Schreiben vom 27. März 1995 bestätigt, dass keine Einwände gegen den gewählten Maßstab und die angefertigte Kartengrundlage bestehen.

Die Plangrundlage wurde für die Erstellung des vorliegenden Planentwurfs in das digitale CAD-System eingefügt. Für den Originalplan wurde nunmehr ein Maßstab von 1:10.000 gewählt, der für Flächennutzungspläne üblich ist. Die Anforderungen der Planzeichenverordnung an die Lesbarkeit der Planinformationen sind in diesem Maßstab gegeben.