

Gemeinde Schwielochsee (Gójacki Jazor)
Flächennutzungsplan
Begründung

Stand: Vorentwurf 05/2026

Gemeinde Schwielochsee, vertreten durch
Amt Lieberose/Oberspreewald
Bauamt
Kirchstraße 11, 15913 Straupitz
Tel.: 035475 / 863 – 51
asmus@lieberose-oberspreewald.de

Bearbeitung des Flächennutzungsplans
regioteam
Büro für Stadtplanung und Regionalwirtschaft
Bundesplatz 8, 10715 Berlin
www.regioteam-berlin.de

Bearbeitung des Umweltberichts
Planungsbüro Schubert
Rumpeltstraße 1, 01454 Radeberg
info@pb-schubert.de

INHALT

TEIL A - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG	5
1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG	5
2. ZWECK UND WIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	6
2.1 ZWECK UND RECHTLICHE GRUNDLAGEN	6
2.2 GELTUNGSBEREICH UND ZEITHORIZONT	6
2.3 WIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	6
2.3.1 Selbstbindung der Gemeinde	6
2.3.2 Bindung von Behörden	6
2.3.3 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne	7
2.3.4 Keine Rechtswirkung im Innenbereich	7
2.3.5 Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten	7
2.3.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte	7
2.3.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich	8
2.3.8 Grundlage für Ergänzungssatzungen	8
2.3.9 Grundlage für Vorkaufsrechte	8
2.4 ÄNDERUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS	8
2.5 LANDSCHAFTSPPLAN	8
3. BESTANDSAUFNAHME	9
3.1 LAGE, GRÖÖE UND STRUKTUR DER GEMEINDE	9
3.2 TOPOGRAPHIE, NATUR UND LANDSCHAFT, GEWÄSSER	9
3.3 BEVÖLKERUNGSSTRUKTUR UND BEVÖLKERUNGSENTWICKLUNG	9
3.4 WIRTSCHAFTSSTRUKTUR UND WIRTSCHAFTSENTWICKLUNG	10
3.5 SOZIALES, BILDUNG, GESUNDHEIT	12
3.6 MOBILITÄT UND VERKEHR	12
3.7 GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG	14
3.8 SPORT- UND SPIELFLÄCHEN	14
4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	15
4.1 LANDES- UND REGIONALPLANUNG	15
4.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 2019 und Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007	15
4.1.2 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald	16
4.1.3 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“	16
4.1.4 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“	17
4.2 LANDSCHAFTSPROGRAMM UND LANDSCHAFTSRAHMENPLAN	17
4.3 SCHUTZGEBIETE NACH NATURSCHUTZRECHT	17
4.4 PLANFESTSTELLUNGEN UND SONSTIGE FACHPLANUNGEN	17
4.5 GEMEINDLICHE BEBAUUNGSPLÄNE UND SATZUNGEN	17
4.6 BESCHLOSSENE INFORMELLE PLANUNGEN	18
5. STADTPLANERISCHES KONZEPT	19
5.1 PLANUNGSGRUNDSÄTZE	19
5.2 PLANUNGSZIELE UND PLANERISCHES KONZEPT	19
6. SEKTORALE KONZEPTE	23
6.1 WOHNEN	23

6.1.1	Bestehende Wohnsiedlungsflächen	23
6.1.2	Wohnungsbaupotentiale der Innenentwicklung	23
6.1.3	Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau und Wohnsiedlungsflächen im Sinne des LEP HR	25
6.2	GEWERBE	27
6.2.1	Tourismus	27
6.2.2	Produzierendes Gewerbe, Handwerk, sonstiges Gewerbe	28
6.2.3	Erneuerbare Energien	28
6.2.4	Einzelhandel und verbrauchernahe Versorgung	29
6.2.5	Dienstleistungsbetriebe, freie Berufe, wohnverträgliches Gewerbe	30
6.2.6	Soziales, Bildung, Gesundheit	30
6.3	GRÜN- UND FREIFLÄCHEN, LANDSCHAFTSBEZOGENE ERHOLUNG	31
6.4	SPIEL- UND SPORTFLÄCHEN	32
6.5	MOBILITÄT UND VERKEHR	32
6.6	MEDIENSEITIGE ERSCHLIEßUNG	32
6.7	IMMISSIONSSCHUTZ	33
6.7.1	Rechtsgrundlagen	33
6.7.2	Straßenverkehrslärm	33
6.7.3	Schienenverkehrslärm	33
6.7.4	Gewerbelärm	33
6.7.5	Lärm von Sport- und Freizeitanlagen	34
6.8	FLÄCHEN FÜR WALD UND FÜR DIE LANDWIRTSCHAFT	34
6.9	NATUR- UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE, NATURA 2000	35
7.	PLANDARSTELLUNGEN	37
7.1	DARSTELLUNGSSYSTEMATIK	37
7.2	PLANINHALTE	37
7.3	VON DER DARSTELLUNG AUSGENOMMENE FLÄCHEN	38
8.	ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN	39
8.1	ENTWICKLUNGSSPIELRÄUME	39
8.2	ENTWICKLUNGSGRUNDSÄTZE	39
9.	NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN	42
9.1	NATURSCHUTZGEBIETE UND LANDSCHAFTSSCHUTZGEBIETE	42
9.2	WASSERSCHUTZGEBIETE	42
9.3	WASSERFLÄCHEN	42
9.4	ÜBERÖRTLICHE VERKEHRSTRASSEN	42
9.5	DENKMALSCHUTZ	43
9.6	FLÄCHEN, DIE DEM BERGRECHT UNTERLIEGEN	44
9.7	LEITUNGSTRASSEN	44
9.8	MILITÄRISCH GENUTZTE FLÄCHEN	44
10.	KENNZEICHNUNGEN	44
10.1	BODENBELASTUNGEN	44
TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN		46

TEIL A - STÄDTEBAULICHE BEGRÜNDUNG

1. ANLASS UND ZIEL DER PLANAUFSTELLUNG

Das Baugesetzbuch (BauGB) sieht ein zweistufiges System der Bauleitplanung vor. Danach ist der Flächennutzungsplan (FNP) der vorbereitende Bauleitplan, Bebauungspläne sind die verbindlichen Bauleitpläne der Gemeinde. Es obliegt der Gemeinde, zu entscheiden, ob und wann ein Flächennutzungsplan aufgestellt wird. Bei zunehmend vielschichtigen Ausgangslagen für jeden einzelnen Planungsfall bietet der Flächennutzungsplan die Möglichkeit, grundsätzliche Entscheidungen der städtebaulichen Entwicklung frühzeitig in der Öffentlichkeit zu diskutieren, mit Trägern öffentlicher Belange abzustimmen und für rechtliche Problemstellungen Lösungswege für nachfolgende Verfahren vorzuzeichnen.

Flächennutzungsplanung in
Eigenverantwortung der
Gemeinde

Die Gemeinde Schwielochsee ist Teil einer Tourismusregion, die ihre Bedeutung im Fremdenverkehr nach der Wende nur bedingt bewahren konnte. Die Gemeinde und die örtliche Gemeinschaft begleiten aktiv den fortlaufenden Strukturwandel, der eine Anpassung der touristischen Infrastruktur erfordert, um sich an die veränderten Zielgruppen und ihrer jeweiligen Ansprüche an eine Urlaubsregion anzupassen. Dabei unterfällt sie, eben aufgrund der in guten Teilen unverbauten Landschaft und ihrer Eignung für die Erholungsnutzung, zusehends strenger werdenden Vorgaben des Naturschutzes. Hierdurch wächst der Aufwand, in einzelfallbezogenen Verfahren eine genehmigungsfähige Planung herauszuarbeiten, die auch den Zielen der Gemeinde entspricht. Diesen Hintergrund nimmt die Gemeinde zum Anlass, einen Flächennutzungsplan aufzustellen und damit eine abgestimmte städtebauliche Entwicklungskonzeption für alle Ortsteile zu formulieren.

Die Gemeinde Schwielochsee entstand am 26. Oktober 2003 aus den vormals selbstständigen Gemeinden des Amtes Schwielochsee, die heute Ortsteile sind.

Für den Ortsteil Speichrow besteht ein rechtswirksamer Flächennutzungsplan aus dem Jahr 1999, der seither einmal geändert wurde. Für die übrigen Ortsteile liegen jeweils Entwürfe zu Flächennutzungsplänen vor, die einen unterschiedlichen Verfahrensstand erreicht haben, aber alle mindestens ein Beteiligungsverfahren der Öffentlichkeit und der Träger öffentlicher Belange durchlaufen haben. Lange Zeit wurden diese Entwurfsfassungen auch durch die Baugenehmigungsbehörde im Landkreis Dahme-Spreewald für Beurteilungszwecke herangezogen. Da diese Entwurfsfassungen aber durchweg mehr als 25 Jahre alt sind, kann eine entsprechende Aktualität zumindest der Planungsziele, insbesondere aber der nachrichtlichen Übernahmen, nicht länger angenommen werden.

Aktueller Stand der
Flächennutzungsplanung

Für den Siedlungs- und Infrastrukturschwerpunkt der Gemeinde um den kleinen Schwielochsee, der sich in den Ortsteilen Goyatz und Jessern befindet, hat die Gemeinde 2021 eine informelle Bauleitplanung beschlossen. Formell ist dies eine von der Gemeinde beschlossene städtebauliche Planung und daher gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB in der Bauleitplanung zu berücksichtigen. Allerdings ist das Planwerk hinsichtlich Bestandsaufnahme und Planaussagen im Duktus eines Flächennutzungsplans gehalten, bildet damit eine Beurteilungshilfe für Bauvorhaben und eine wesentliche Grundlage für die Neuaufstellung des Flächennutzungsplans in diesem Bereich.

Am 14.06.2022 hat die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schwielochsee die Neuaufstellung eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen, der den bisher wirksamen Flächennutzungsplan der damaligen Gemeinde Speichrow ersetzen und für die übrigen Gemeindegebiete erstmals flächendeckend Darstellungen treffen soll.

Beschluss zur
Neuaufstellung eines FNP
mit Landschaftsplan

2. ZWECK UND WIRKUNGEN DES FLÄCHENNUTZUNGSPLANS

2.1 Zweck und rechtliche Grundlagen

Nach § 1 Abs.5 des Baugesetzbuchs (BauGB) hat die Bauleitplanung die Aufgabe, eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit entsprechende sozialgerechte Bodennutzung zu gewährleisten. Die Bauleitplanung soll dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern. Die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild sollen baukulturell erhalten und entwickelt werden. Die städtebauliche Entwicklung soll vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen.

Nachhaltige städtebauliche
Entwicklung als Maßstab

Durch Zuweisung von Flächen für unterschiedliche bauliche Nutzungen und Freiraumfunktionen koordiniert der Flächennutzungsplan die konkurrierenden Ansprüche an die begrenzte Fläche der Gemeinde. Die dabei berührten öffentlichen und privaten Belange sind gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen (§ 1 Abs. 7 BauGB). Nach § 5 BauGB ist ein Flächennutzungsplan für das gesamte Gemeindegebiet aufzustellen. Darin ist die sich aus der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung ergebende Art der Bodennutzung flächendeckend darzustellen. Dies erfolgt nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde und fokussiert auf die Grundzüge der beabsichtigten städtebaulichen Entwicklung. Dafür sieht das BauGB ein breites Spektrum möglicher Darstellungen im Flächennutzungsplan vor. Nach § 5 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine Begründung beizufügen.

Flächennutzungsplan für das
gesamte Gemeindegebiet

Grundzüge der Bodennutzung

Bei den Darstellungen des Flächennutzungsplans sind die Vorschriften und planerischen Bindungen der Raumordnung, der Landes- und der Regionalplanung, der Naturschutzgesetze sowie diverser Fachplanungsgesetze zu berücksichtigen. Er hat daher über die Diskussion der städtebaulichen Entwicklung in der Gemeinde hinaus nicht zuletzt die Funktion, überörtliche Planungen zusammenzutragen, die gemeindlichen Entwicklungsvorstellungen gegenüber Trägern öffentlicher Belange deutlich zu machen und Ausgangspunkt für nachfolgendes Verwaltungshandeln zu sein.

Bindung an übergeordnete
Planungen

2.2 Geltungsbereich und Zeithorizont

Der Geltungsbereich des Flächennutzungsplans umfasst das gesamte Gemeindegebiet mit einer Fläche von etwa 130,8 km².

Der Zeithorizont eines Flächennutzungsplans muss sich an den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde orientieren, ist aber im Übrigen gesetzlich nicht geregelt. Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielochsee bezieht sich auf einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren, d.h. die Planung stellt die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen der Gemeinde bis etwa 2040 dar.

Planungshorizont ca. 2040

2.3 Wirkungen des Flächennutzungsplans

2.3.1 Selbstbindung der Gemeinde

Mit dem Flächennutzungsplan legt sich die Gemeinde darauf fest, wie die beabsichtigte Art der Bodennutzung nach den voraussehbaren Bedürfnissen erfolgen soll. Nach Wirksamkeit des Plans aufgrund des Beschlusses der Gemeindevertretung und der Genehmigung durch den Landkreis ist der Flächennutzungsplan für alle Stellen und Gremien der Gemeinde bindend.

Verbindlichkeit für alle
Planungen der Gemeinde

2.3.2 Bindung von Behörden

Auch für die im Rahmen des Aufstellungsverfahrens beteiligten Behörden und Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, ist der Flächennutzungsplan

Verbindlichkeit für Behörden,
die nicht widersprochen haben

bindend. Sie haben ihre Fachplanungen dem Flächennutzungsplan insoweit anzupassen, als sie dessen Darstellungen während des Aufstellungsverfahrens nicht widersprochen haben. Ein solcher Widerspruch setzt voraus, dass die für die abweichende Fachplanung geltend gemachten Belange die von der Gemeinde verfolgten städtebaulichen Belange deutlich überwiegen (§ 7 BauGB).

2.3.3 Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

Bebauungspläne, die nach Wirksamkeit des Flächennutzungsplans aufgestellt werden, müssen aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans entwickelt werden (§ 8 Abs. 2 BauGB). Die Planungskonzepte und Vorschriften von Bebauungsplänen detaillieren und konkretisieren die Darstellungen des Flächennutzungsplans, sie dürfen von diesen nicht grundsätzlich abweichen oder ihnen widersprechen. Aus dem Flächennutzungsplan entwickelte Bebauungspläne der Gemeinde Schwielochsee bedürfen nicht der Genehmigung des Landkreises Dahme-Spreewald.

Konkretisierung des FNP durch Bebauungspläne

2.3.4 Keine Rechtswirkung im Innenbereich

Bei der Prüfung der Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (§ 34 BauGB) sind die Darstellungen des Flächennutzungsplans nicht maßgeblich. Die Prüfung, ob sich ein geplantes Vorhaben in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und ob die übrigen Voraussetzungen für eine bauliche Nutzung gemäß § 34 BauGB vorliegen, erfolgt ausschließlich auf Grundlage der tatsächlichen örtlichen Verhältnisse, nicht aufgrund oder unter Zuhilfenahme von Darstellungen des Flächennutzungsplans. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans geben jedoch Hinweise auf Planungsabsichten der Gemeinde, die in Bebauungsplänen zu berücksichtigen sind.

Keine Verbindlichkeit für die Genehmigung von Vorhaben

2.3.5 Keine Rechtswirkung gegenüber Privaten

Gegenüber der Öffentlichkeit, einschließlich von Eigentümerinnen und Eigentümern von Grundstücken, entwickelt der Flächennutzungsplan als vorbereitender Bauleitplan keine unmittelbare Rechtswirkung. Aus seinen Darstellungen sind weder Rechtsansprüche, etwa auf eine Baugenehmigung für ein Vorhaben auf einem bestimmten Grundstück, noch Entschädigungsansprüche für eine Darstellung oder Nicht-Darstellung bestimmter Nutzungen im Plan herzuleiten. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht grundstücksscharf, so dass auch insofern nicht die baurechtliche Qualität einzelner Flächen bestimmt werden kann.

Keine unmittelbare Rechtswirkung gegenüber Bürgerinnen und Bürgern

Es kann sich jedoch eine mittelbare Betroffenheit für Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken ergeben: Wenn die Bebaubarkeit von Grundstücken durch Aufstellung eines Bebauungsplans begründet werden muss, ist dieser aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans zu entwickeln. Für diesen Fall kann also aus den Darstellungen des Flächennutzungsplans in groben Zügen die künftige Planung abgelesen werden, also etwa, ob überhaupt eine Bebaubarkeit vorgesehen ist. Eigentümerinnen und Eigentümer von Grundstücken haben jedoch keinen Rechtsanspruch darauf, dass die Gemeinde einen bestimmten Bebauungsplan zu einem bestimmten Zeitpunkt aufstellt.

mittelbare Betroffenheit durch Entwicklungsgebot für Bebauungspläne

2.3.6 Mittelbare Auswirkungen auf Grundstückswerte

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans haben in der Regel Auswirkungen auf die Grundstückswerte. So werden Flächen, die im Flächennutzungsplan als Bauflächen dargestellt werden, im Immobilienhandel sowie in förmlichen Wertermittlungsverfahren als „Bauerwartungsland“ gewertet. D.h., sie werden höher bewertet als etwa landwirtschaftliche Flächen, aber niedriger als Flächen mit geltendem Baurecht. Jedoch besteht weder ein Anspruch, bestimmte Flächen als Bauflächen darzustellen, noch besteht ein Anspruch, einmal in einem Flächennutzungsplan dargestellte Bauflächen auch künftig als solche darzustellen oder durch einen Bebauungsplan zu sichern. Ein Entschädigungsanspruch bei Änderungen des Flächennutzungsplans besteht somit nicht.

Auswirkungen auf die Definition von Bauerwartungsland

2.3.7 Mittelbare Rechtswirkung im Außenbereich

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entfalten eine mittelbare Rechtswirkung bei Vorhaben im Außenbereich nach § 35 BauGB, d.h. außerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile und außerhalb von Bereichen, für die rechtswirksame Bebauungspläne bestehen. Neben einer Reihe weiterer Voraussetzungen dürfen Vorhaben im Außenbereich nur errichtet werden, wenn „öffentliche Belange nicht entgegenstehen“ (§ 35 Abs. 1 S. 1 BauGB). Nach § 35 Abs. 3 S. 1 BauGB liegt eine Beeinträchtigung öffentlicher Belange vor, wenn das Vorhaben den Darstellungen eines Flächennutzungsplans widerspricht. Bei der Bewertung der Beeinträchtigung ist auch zu berücksichtigen, wie konkret die Entwicklungsvorstellung der Gemeinde an der Stelle ist. Die Wirkung des Flächennutzungsplans im Außenbereich ist unterschiedlich weitreichend gegenüber so genannten privilegierten Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), also insbesondere land-, forst- oder gartenbaulichen Betrieben und sonstigen Vorhaben (§ 35 Abs. 1 BauGB), die im Einzelfall im Außenbereich zugelassen werden können.

Bedeutung für Vorhaben außerhalb der Ortslagen

2.3.8 Grundlage für Ergänzungssatzungen

Gemäß § 34 Abs. 4 Nr. 2 BauGB können bebaute Gebiete im Außenbereich durch Satzung als im Zusammenhang bebaute Ortsteile festgelegt werden, wenn der Flächennutzungsplan sie als Baufläche darstellt und damit dem Ziel einer baulichen Entwicklung Ausdruck gibt. Der Flächennutzungsplan kann somit eine durch Satzung zu beschließende bodenrechtliche Planung vorbereiten, die Baurechte begründet. In einer solchen Satzung können auch einzelne Festsetzungen nach § 9 BauGB getroffen werden, z.B. zu Art und Maß der zulässigen Nutzung.

Grundlage für die Festlegung von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen

2.3.9 Grundlage für Vorkaufsrechte

Durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans können nach §§ 24 und 25 BauGB Vorkaufsrechte für die Gemeinde begründet werden, wenn es sich um unbebaute Flächen im Außenbereich handelt, für die im Flächennutzungsplan eine Nutzung als Wohnbaufläche dargestellt ist, oder wenn die Gemeinde in einem als Baufläche dargestellten Gebiet städtebauliche Maßnahmen in Betracht zieht und eine Vorkaufssatzung aufstellt.

Vorkaufsrecht der Gemeinde unter Voraussetzungen

2.4 Änderungen des Flächennutzungsplans

Soweit sich innerhalb seines Zeithorizonts andere Planungsziele oder neue Voraussetzungen ergeben, als bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans maßgeblich waren, kann der Plan in einem förmlichen Änderungsverfahren insgesamt oder in Teilbereichen ergänzt, geändert oder fortgeschrieben werden. Es ist möglich, solche Änderungen in einem so genannten Parallelverfahren, d.h. zeitlich parallel zur Aufstellung eines Bebauungsplans durchzuführen. Wird ein Bebauungsplan der Innentwicklung im Sinne des § 13a BauGB aufgestellt, kann auch eine Berichtigung des Flächennutzungsplans erfolgen.

Fortschreibungen durch Änderungsverfahren möglich

2.5 Landschaftsplan

Die Landschaftsplanung hat die Aufgabe, Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege flächendeckend darzustellen, zu begründen und deren Verwirklichung zu dienen (§ 9 Bundesnaturschutzgesetz - BNatSchG). Die Inhalte der Landschaftsplanung sind in Planungen und Verwaltungsverfahren zu berücksichtigen, soweit diese sich auf Natur und Landschaft im Planungsraum auswirken können. Nach § 11 BNatSchG i.V.m § 5 Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz (BbgNatSchAG) sind die örtlichen Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege von den Gemeinden für das (gesamte) Gebiet der Gemeinde in Landschaftsplänen darzustellen.

Ziele, Erfordernisse und Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Der Landschaftsplan für Gemeinde Schwielochsee (Gójacki Jazor) wird parallel zum Flächennutzungsplan erarbeitet. Seine Ergebnisse werden entsprechend § 11 Abs. 3 BNatSchG nach Abwägung mit den anderen öffentlichen und privaten Belangen in den Flächennutzungsplan aufgenommen. Der Landschaftsplan entfaltet zwar keine eigene Rechtswirkung, jedoch werden Teile seiner Inhalte und Regelungen über den Flächennutzungsplan Teil der Bauleitplanung.

3. BESTANDSAUFNAHME

3.1 Lage, Größe und Struktur der Gemeinde

Die Gemeinde Schwielochsee (Gójacki Jazor) liegt etwa 20 km nördlich von Cottbus an der südöstlichen Grenze des Landkreises Dahme-Spreewald zum Landkreis Oberspreewald-Lausitz. Sie grenzt im Norden an die amtsfreie Gemeinde Tauche, im Nordosten an die amtsfreie Stadt Friedland (Bryland), im Osten an die Stadt Lieberose, im Südosten an die Gemeinde Drachhausen (Hochzoza), im Süden an die Gemeinden Schmogrow-Fehrow (Smogorjow-Prjawoz) und Byhleguhre-Byhlen (Běla Góra-Bělin), im Westen an die Gemeinde Spreewaldheide (Błosańska Góra) und im Nordwesten an die Gemeinde Märkische Heide (Markowska Góra). Die Gemeinden Byhleguhre-Byhlen (Běla Góra-Bělin), Spreewaldheide (Błosańska Góra) sowie die Stadt Lieberose (Luboraz) werden ebenfalls vom Amt Lieberose/Oberspreewald verwaltet.

Lage

Das Gemeindegebiet umfasst eine Fläche von etwa 130,8 km² (Laufende Raumbeobachtung des BBSR; Flächenerhebung nach Art der tatsächlichen Nutzung der Statistischen Ämter des Bundes und der Länder 2022) und zählt 1452 Einwohnerinnen und Einwohner (Bevölkerungsentwicklung und Bevölkerungsstand im Land Brandenburg - Dezember 2023). Daraus ergibt sich für das Gemeindegebiet eine Bevölkerungsdichte von zwölf Personen pro km².

Bevölkerung

Die Gemeinde setzt sich aus den folgenden sechs Ortsteilen zusammen:

Goyatz (Gójac), mit Guhlen (Gólin) und Siegadel (Sekadlo),
 Jessern (Jaserń),
 Lamsfeld-Groß Liebitz (Njagluz-Wjelike Libice), mit Klein Liebitz (Małe Libice)
 Mochow (Mochow),
 Ressen-Zaue (Rjasne-Cowje),
 Speichrow (Spěcharjow)

Die Gemeinde Schwielochsee (Gójacki Jazor) ist Teil des angestammten Siedlungsgebietes der Sorben/Wenden im Land Brandenburg. Grundlage für den Status und die Rechte der Sorben/Wenden als anerkannte nationale Minderheit im Land Brandenburg ist das Gesetz über die Ausgestaltung der Rechte der Sorben/Wenden im Land Brandenburg vom 7. Juli 1994 (GVBl.I/94, [Nr.21], S. 294), zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 1 des Gesetzes vom 5. März 2024 (GVBl.I/24, [Nr. 10], S. 78). Auf die Inhalte des Flächennutzungsplans hat das Sorben/Wenden-Gesetz keine Auswirkung; in diesem Dokument werden zur Verbesserung der Lesbarkeit die deutschen Ortsnamen verwendet.

Sorbisch-Wendisches
Erbe der Region

3.2 Topographie, Natur und Landschaft, Gewässer

Wird in Abstimmung mit dem Landschaftsplan ergänzt.

3.3 Bevölkerungsstruktur und Bevölkerungsentwicklung

Ausweislich der Datenreihe ‚Bevölkerungsstand‘ des Amtes für Statistik Berlin-Brandenburg wuchs die Bevölkerung in Schwielochsee von 1.499 Personen 1990 auf einen Höchststand von etwa 1.700 Personen Anfang der 2000er-Jahre an, um sich etwa ab 2010 wieder bei 1.500 Personen einzupendeln. Das ist eine deutlich stabilere Entwicklung, als es das Amt Lieberose/Oberspreewald im Gesamten zu verzeichnen hat; dessen Bevölkerung ging in demselben Zeitraum von 9.036 Personen 1990 auf 6.938 Personen 2023 zurück – ein Rückgang von etwa 24 %.

Nahezu konstante
Bevölkerungszahl

im Unterschied zum
Amtsgebiet insgesamt

In der Bevölkerungsvorausschätzung 2020 bis 2030 für Ämter, Verbandsgemeinden und amtsfreie Gemeinden des Landes Brandenburg (Landesamt für Bauen und Verkehr Brandenburg 2021) wird für das Amt Lieberose zwischen 2019 und 2030 in der mittleren Variante ein Rückgang der Bevölkerung von 7.078 auf 6.308 (-10,9%) Einwohnende prognostiziert. Dabei wird eine wesentliche Verschiebung innerhalb der Altersgruppen erwartet: Während für die Altersgruppe unter 15 Jahren ein Rückgang von 777 auf 746 Einwohnende (-3,9%) und für die Altersgruppe zwischen 15 und 65 Jahren ein Rückgang von 4.269 auf 3.203 Einwohnende (-25%) prognostiziert ist, wird für die Altersgruppe über 65 Jahren eine Zunahme von 2.032 auf 2.359 Einwohnende (16,1%) erwartet. Eine eigenständige Prognose für die Gemeinde Schwielochsee liegt nicht vor.

**Prognostizierter
Bevölkerungsrückgang im
Amt Lieberose/O.**

**Prognostizierte Alterung
der Bevölkerung im Amt
Lieberose/O.**

**Planungsziel: Stabile
Bevölkerungsentwicklung**

Ob die Entwicklung in Schwielochsee auch für den Prognosezeitraum eher günstiger verläuft, als für das Amt Lieberose/Oberspreewald insgesamt, kann nicht mit Sicherheit gesagt werden. Die Gemeinde möchte jedenfalls die planerischen Voraussetzungen schaffen, um eine langfristig stabile Bevölkerungsentwicklung mit rund 1.500 Einwohnern zu erreichen, den aufgrund des demographischen Wandels veränderten Wohnbedürfnissen gerecht zu werden und allen Einwohnern, speziell Familien mit Kindern, eine hohe Lebensqualität bieten zu können.

Wohnen in der Gemeinde Schwielochsee heißt überwiegend Wohnen in individuellen Wohngebäuden, meist Ein- oder Zweifamilienhäusern. Geschosswohnungsbau spielt bei der Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum keine nennenswerte Rolle.

3.4 Wirtschaftsstruktur und Wirtschaftsentwicklung

Die Wirtschaftsstruktur der Gemeinde Schwielochsee ist vorrangig auf den Tourismus, namentlich den wasser- bzw. landschaftsbezogenen Tourismus und den Wassersport ausgerichtet. Das zeigt sich in den zahlreichen Wochenend- und Ferienhausanlagen sowie Campingplätzen. Weitere Unterkünfte, vorwiegend kleinteilig vermietete Ferienwohnungen, sind in die dörflichen Nutzungsstrukturen integriert. Laut des statistischen Berichts für Tourismus im Land Brandenburg nach Gemeinden betrug die Gesamtzahl der Gäste in der Gemeinde Schwielochsee 2024 10.371 Personen in 14 Beherbergungsbetrieben (Im Jahr 2018 lag die Gesamtzahl der Gäste noch bei 14.442). Hinzu kommen die Besitzer von Wochenendhäusern und Datschen. Die Region ist vor allem ein Zielort für den Binnentourismus, es überwiegen laut einer Umfrage des Leibniz-Instituts die Altersgruppen über 50 Jahre, darunter finden sich auch Familien mit Kindern.

**Wasserbezogener Tourismus
als Standbein der
örtlichen Wirtschaft...**

Anlagen des Wassersports sind vorwiegend in Goyatz und Jessern verortet, bestehen aber auch in Speichrow und Zaue. Im Wassersportentwicklungsplan Brandenburg von 2016 wird der Bestand um den Schwielochsee angegeben: fünf Sportboothäfen, ein Sportboothafen mit Eignung für Kanus, ein Wasserwanderastplatz, eine Sportbootanlage- bzw. -liegestelle und fünf Kanu-Biwak/ Zeltplätze. Projektideen zum quantitativen Ausbau der Wasserwanderinfrastruktur liegen laut Wassersportentwicklungsplan Brandenburg u.a. für Jessern und Goyatz vor.

Betriebe des produzierenden Gewerbes, des Handwerks und anderer ‚klassischer‘, sprich auf Gewerbegebiete angewiesene Betriebe, sind für die Wirtschaftsstruktur und die Beschäftigung von Bedeutung; in Schwielochsee sind es durchweg Kleinbetriebe. Viele der seit langem ortsansässigen, aber kleinteiligen Gewerbebetriebe liegen weiter in den Ortslagen. Die größten Standorte solcher Gewerbebetriebe befinden sich auf den umgenutzten ehemaligen LPG-Betriebsstätten in Zaue und Siegadel sowie um den Betriebssitz der Agrargenossenschaft Schwielochsee in Goyatz. Das derzeit größte Unternehmen dieses Wirtschaftssektors hat seinen Standort in Siegadel.

In den stärker vom landwirtschaftlichen Ackerbau geprägten, nördlich und westlich gelegenen Ortslagen finden sich jeweils an den Ortsrändern Betriebsstätten landwirtschaftlicher Produktionsgenossenschaften aus DDR-Zeiten. In Ressen und in Goyatz werden diese weiter landwirtschaftlich genutzt, im Übrigen sind sie für allgemeines Gewerbe umgenutzt worden. Südlich von Lamsfeld, neben dem Bolzplatz, liegt eine Tierhaltungsanlage. Größter Betrieb dieses Sektors ist die Agrar-genossenschaft Schwielochsee mit Sitz in Goyatz.

...neben der Landwirtschaft

Das südöstliche Brandenburg bietet für die Energieerzeugung aus Wind und Sonne sehr gute Voraussetzungen. Entsprechendes Interesse besteht auch von zahlreichen Vorhabenträgern. Bisher liegt südlich von Siegadel eine Windfarm mit etwa 40 Windenergieanlagen. Photovoltaik wird bisher durch Anlagen auf Dächern genutzt, Freiflächenanlagen sind bisher nicht vorhanden.

Bisher nur wenige Anlagen
der Erneuerbaren
Energieerzeugung

Der nahversorgungsrelevante Einzelhandel wird ganz wesentlich von einem Lebensmittel-Discounter in Goyatz abgedeckt. Direktverkäufe durch gewerbliche oder nebenberufliche Erzeuger ergänzen die Nahversorgung. Die weiteren Bedarfe des periodischen, nahversorgungsrelevanten Bedarfs müssen in Lieberose und Straupitz oder darüber hinaus aufgesucht werden. Die nächste Apotheke liegt in Lieberose, die nächsten Drogerien in Lübben (Spreewald) und Peitz.

Einzelhandelsbetriebe im
Rahmen der Grund-
versorgung vorhanden

Im gesamten Gemeindegebiet liegen wohnverträgliche Gewerbebetriebe auch in mehrheitlich wohnbaulich und gemischt genutzten Gebieten. Eine Ausnahme bilden Betriebe des Beherbergungsgewerbes einschließlich verwandter Nutzungen, die sich in einigen Fällen deutlich abseits der übrigen Ortslage konzentrieren. Abseits des Tourismus sind die Dienstleistungsbetriebe am Ort vorrangig auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet. Das sind etwa Floristen, Friseure, Versicherungsmakler, aber auch Arztpraxen, Physiotherapien und ähnliche gesundheitsbezogene Dienstleistungen.

Kleine Dienstleistungs-
betriebe in die allgemeinen
Dorflagen integriert

Die wirtschaftliche Entwicklung von Schwielochsee war in den vergangenen Jahren von eher geringer Dynamik geprägt. Die früher erhebliche touristische Bedeutung der Region ist zurückgegangen; gleichwohl bleiben die Beherbergungsbranche, die Gastronomie sowie die sport- und freiraumbezogene Erholung (Bootsvermietung, Bootswartung, Fahrradvermietung, ...) neben der Landwirtschaft die wichtigsten Branchen in der Gemeinde.

Zuletzt eher
geringe Dynamik

Es besteht– Stand 2024 – ein Auspendlerüberschuss; auf 208 Menschen, die zur Arbeit nach Schwielochsee pendeln, kommen 526 Ortsansässige, die andernorts arbeiten. Es bestehen 522 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte am Wohnort bei 238 sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (zzgl. etwa geringfügig Beschäftigten und Auszubildenden) am Arbeitsort. 20 Menschen waren 2024 arbeitslos gemeldet. Eine Arbeitslosenquote wird nicht angegeben; im Verhältnis zur Gesamtbevölkerung von 1.499 Personen erscheint es aber plausibel, anzunehmen, dass die Quote nicht höher liegt als im Landkreis Dahme-Spreewald (3,8 %).

Dabei mehr Auspendler als
Einpender, geringe
Arbeitslosigkeit

Ohne weitere Interventionen ist von einer stabilen Entwicklung der örtlichen Wirtschaft auszugehen. Der touristische Schwerpunkt bei Wochenend- und Ferienhäusern sowie im Wassersport dürfte sich weiter festigen. Die Landwirtschaft dürfte sich stabil entwickeln, beeinflusst vor allem durch den Klimawandel.

Trend lässt stabile
Entwicklung erwarten

Aktuelle Entwicklungen könnten allerdings, gemeinsam mit lokalen und regionalen Impulsen, für eine stärkere Dynamik sorgen. In Richtung des Wirtschaftsraums Cottbus / Energieregion Lausitz könnten die Investitionen aus dem Braunkohletransformationsfonds, in Richtung Berlin der Flughafen BER und das Tesla-Werk für zusätzliche Ansiedlungen sorgen. Das eröffnet Möglichkeiten für die wohnbauliche und die gewerbliche Entwicklung der Region.

Bestimmte Impulse könnten
die wirtschaftliche
Entwicklung stärken

Weiterhin könnte eine Vernetzung mit den umliegenden Tourismusregionen des Spreewaldes und der Lieberoser Endmoräne Urlaubsaufenthalte attraktiver machen. Die Entwicklung des Tourismus dürfte vor allem davon abhängen, in welchem Maße die Potentiale des immer beliebteren, sanften und landschaftsbezogenen Tourismus gehoben werden können.

3.5 Soziales, Bildung, Gesundheit

Auch wenn die Gemeinde Schwielochsee und das funktionale Zentrum Goyatz aus raumordnerischer Sicht keine Versorgungsfunktion über die Gemeindegrenze hinaus haben (siehe Kapitel 4.1), finden sich nicht nur Angebote der Grundversorgung, sondern auch einzelne spezialisiertere bzw. höherrangige Einrichtungen.

Laut Raumordnung ist die Grundversorgung zu gewährleisten

Zum Einzelhandel sei auf das vorangegangene Kapitel verwiesen. Die Grundversorgung ist – auch in Anbetracht der Gemeindegröße – gesichert.

In allen Ortschaften – ausgenommen Groß und Klein Liebitz – gibt es Feuerwehnhäuser. Die Ortsgruppen für die jeweiligen Ortschaften sind Teil der Ortswehren Goyatz und Jessern, die wiederum Teil der Freiwilligen Feuerwehr Lieberose / Oberspreewald sind. Es liegen demnach 2 von 17 Ortswehren in der Gemeinde Schwielochsee. Sie sind, gerade in den kleineren Dörfern, Zentrum des sozialen Lebens und damit von erheblicher Bedeutung für jeweilige Dorfgemeinschaft.

Feuerwehren und Ortsvereine

Ortsvereine wie der Heimat- und Kulturverein Ressen-Zaue erlauben ebenfalls den Aufbau dauerhafter Strukturen und die Organisation von Veranstaltungen, die den gesellschaftlichen Zusammenhalt fördern.

In Goyatz gibt es die Kindertagesstätte „Boschezwerge“ und die Ludwig-Leichhardt-Oberschule. Die Grundschule für die Kinder von Schwielochsee ist im Regelfall die Comenius Grundschule Lieberose. Das nächstgelegene Gymnasium ist das Paul-Gerhardt-Gymnasium in Lübben (Spreewald).

KiTa, Schulen

Neben einer allgemeinärztlichen Versorgung finden sich in Goyatz jeweils eine Praxis der Zahn- und der Augenheilkunde. Weiter gibt dort es eine Praxis für Physiotherapie sowie eine Rettungswache. Das nächstgelegene Krankenhaus ist die Spreewaldklinik in Lübben (Spreewald). Niedergelassene Allgemein- und Fachärzte finden sich, über die ortsansässigen hinaus, vorrangig in Lübben und Beeskow.

Ärztliche Versorgung

3.6 Mobilität und Verkehr

Straßenverkehr / Motorisierter Pkw-Verkehr

Die Gemeinde Schwielochsee wird von mehreren Straßen des übergeordneten Netzes durchzogen. Die nächstgelegenen Autobahnanschlüsse sind

- die Anschlussstelle Vetschau der Bundesautobahn A15 auf der Relation [Berlin -] Dreieck Spreewald / Lübbenau (Spreewald) - Cottbus in etwa 30 km Entfernung
- die Anschlussstellen Duben und Freiwalde zur Bundesautobahn A13 auf der Relation Berlin – Dreieck Spreewald / Lübbenau (Spreewald) – Dresden in etwa 35 km Entfernung sowie
- die Anschlussstelle Fürstenwalde Ost zur Bundesautobahn A12 auf der Relation Berlin – Frankfurt (Oder) – Posen Poznań – Warschau Warszawa in etwa 50 km Entfernung.

Anschluss an das Fernstraßennetz über Autobahnanschlüsse...

Durch das Gemeindegebiet verläuft die Bundesstraße 320, von Groß Leine kommend durch Siegaßel und Goyatz, weiter vorbei an der Geisterschlucht und durch Lamsfeld. Von dort führt sie weiter nach Lieberose. Zusammen mit der Bundesstraße 179, die westlich an die B 320 anschließt, ist Schwielochsee auf der Relation Königs Wusterhausen – Märkisch Buchholz – Märkische Heide – Schwielochsee – Lieberose – Guben angebunden. Unweit westlich und östlich jenseits der Gemeindegrenze verlaufen zwei Bundesstraßen in Nord-Süd-Richtung. Die B 87 verläuft auf der Route Frankfurt (Oder) – Beeskow – Groß Leine bzw. Birkenhainchen (Kreuzung zu B 320 bzw. B 179) – Lübben – Luckau [- Herzberg/Elster – Leipzig – Weimar], die B 168 auf der Route [Eberswalde -] Fürstenwalde/Spree – Beeskow – Lieberose – Cottbus.

und Bundesstraßen...

Durch das Gemeindegebiet führen weiterhin die Landesstraßen L 44 (Lamsfeld – Butzen – Straupitz – Lübben), L 441 (Goyatz – Neubrück – Speichrow – Möllen,

Regionale Anbindung über Landesstraßen...

bis zur Kreuzung B 168) sowie L 442 (Goyatz – Resse – Kreuzung B 87 – Schühlen – Wittmansdorf). Ab Straupitz besteht auch eine direkte Verbindung nach Burg (Spreewald) und Vetschau über die L 51.

Schließlich ergänzen die Kreisstraßen K 6106 zwischen Lamsfeld und Groß Liebitz und die K 6111 zwischen Goyatz und Guhlen das überörtliche Straßennetz.

und Kreisstraßen

Durch die Straßen des klassifizierten, übergeordneten Straßennetzes ist die Gemeinde Schwielochsee gut an regionale Ziele angebunden. Die Entfernung zu Autobahnen oder autobahnähnlichen Schnellstraßen bedeutet indes nicht unerhebliche Reisezeiten zu überregionalen Zielen und Großregionen, insbesondere nach Berlin oder Dresden.

Öffentlicher Personennahverkehr

In Schwielochsee verkehren die Busse der Regionalen Verkehrsgesellschaft Dahme-Spreewald mbH auf den Linien 508, 509 und 510. Der hier zugrunde gelegte Fahrplan gilt ab dem 01. Juni 2025. Einzelne Fahrten bedienen auf leicht variierenden Routen unterschiedliche Haltestellen (etwa Goyatz Schule versus Goyatz Bahnhof und Goyatz Dorfstr.). Im Allgemeinen ist die Gemeinde aber wie folgt durch den öffentlichen Nahverkehr angebunden.

Öffentlicher Nahverkehr mit mehreren Buslinien der RVS Dahme-Spreewald

Die Linie 508 verläuft von Goyatz über Lamsfeld und Mochow nach Straupitz und weiter über Byhleguhre nach Burg (Spreewald) und wird wochentags zwischen 7 und 20 Uhr etwa in einem Zweistundentakt bedient. Am Wochenende finden drei tägliche Fahrten je Richtung statt. In Straupitz besteht ein geplanter Anschluss nach Lübben, in Burg ein Anschluss nach Cottbus.

Öffentlicher Nahverkehr für den Alltag...

Die Linie 509 führt von Burg (Spreewald) über Byhleguhre, Straupitz, Radensdorf, Groß Leine und Siegadel nach Goyatz. Sie wird wochentags zwischen 7 und 20 Uhr weitgehend in einem Zweistundentakt bedient, am Wochenende finden drei Fahrten pro Richtung zwischen Goyatz und Radensdorf statt; zu den weiterführenden Fahrten in Richtung Burg besteht ein Zeitversatz von jeweils einer Stunde. In Radensdorf besteht ein geplanter Anschluss nach Lübben, in Burg ein Anschluss nach Cottbus.

Die Linie 510 führt von Goyatz über Jessern, Lieberose, Lamsfeld und Mochow nach Straupitz. Sie wird wochentags zwischen 7 und 20 Uhr etwa alle zwei Stunden gefahren; in Lieberose besteht ein geplanter Anschluss nach Peitz und Cottbus. am Wochenende finden drei Fahrten je Richtung statt, allerdings nur zwischen Goyatz und Jessern.

Durch das Gemeindegebiet verkehren auch die touristischen Linien 518 (Märkische Heidelinie) und 519 (Lieberoser Heidelinie), die aber für die Erschließung der Gemeinde und die Versorgung mit öffentlichem Verkehr keine Bedeutung haben.

sowie zwei Linien für den Ausflugsverkehr

Von untergeordneten Wohnplätzen abgesehen haben die Ortslagen Speichrow sowie Groß und Klein Liebitz keinen bzw. nur im Rahmen des Schülerverkehrs Anschluss an den öffentlichen Personennahverkehr. Die Ortschaften Mochow, Lamsfeld, Guhlen, Siegadel, Ressen, Zaue und Jessern werden regelmäßig, d.h. wochentags zweistündlich und am Wochenende mit einzelnen Fahrten bedient. Goyatz als funktionales Zentrum der Gemeinde verfügt als einziges in mehrere Richtungen über eine regelmäßige Verbindung; in Richtung Lübben und Straupitz besteht, wenn auch nicht in festem Takt und in unterschiedlicher Linienführung, mindestens eine Fahrtmöglichkeit je Stunde und Richtung. Zwischen den Ortsteilen bzw. aus den Ortsteilen nach Straupitz bestehen Verbindungen nur in dem zuvor beschriebenen Rahmen.

Rad- und Fußverkehr

Der Rad- und Fußverkehr ist vorrangig für Strecken innerhalb der Ortschaften von Bedeutung. Teils besteht auch ein Radverkehr zwischen den Ortsteilen und in die angrenzenden Gemeinden.

Fuß- und Radverkehr

Eigenständige Gehwege findet man innerhalb der Ortschaften Goyatz, Lamsfeld, Ressen, Siegadel, Speichrow und Zaue entlang der Bundes-, Landes- und Kreisstraßen bzw. denen, die es früher waren (Jessern). Außerorts besten keine getrennten Radwege, der Radverkehr wird mit dem Kfz-Verkehr gemeinsam geführt.

Der Radverkehr hat bisher eine begrenzte Bedeutung für den Tourismus. Die Region des Schwielochsees könnte allerdings nicht nur vom Wasser aus (über Ausflugsschiffe, Segel- und Motorsportboote), sondern vorbehaltlich einer ausgebauten Infrastruktur auch mit dem Rad erkundet werden.

3.7 Grün- und Freiflächen, landschaftsbezogene Erholung

Die Gemeinde Schwielochsee verfügt durch ihre geringe Bevölkerungsdichte, ihre Lage im ländlichen Raum und ihre dezentrale dörfliche Struktur über umfangreiche Freiflächen, die großenteils frei zugänglich sind und damit von der Bevölkerung für die landschaftsbezogene Naherholung genutzt werden können. Dabei dominiert ein abwechslungsreiches und reizvolles Landschaftsbild aus naturnahen Waldflächen und Offenlandschaften mit und ohne Gewässerbezug. Es bedarf keines detaillierten Nachweises, dass für die örtliche Bevölkerung wie auch für Gäste und Touristen ein ausreichendes, mithin qualitativvolles Angebot an Freiflächen vorliegt.

Der Landschaftsplan untersucht die Freiflächen der Gemeinde näher auf ihre Eignung und die Bedeutung für die Erholung der Bevölkerung und Besucher der Gemeinde.

Innerhalb der Ortslagen finden sich gestaltete Freiflächen in Form von Dorfplätzen und Dorfängern, die teils von einer Friedenseiche akzentuiert werden und Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft sind. Eine ähnliche Funktion, wenn auch mit anderem Charakter, haben die Friedhöfe, die in allen Ortschaften zu finden sind, mit Ausnahme von Klein Liebitz und Ressen.

3.8 Sport- und Spielflächen

Besonders für die Kinder und Jugendlichen der Ortschaften sind die Spielplätze und Sportanlagen von Bedeutung.

In den Ortsteilen gibt es die folgenden informellen Sportflächen:

- Beach-Volleyballplatz in Gühlen
- Beach-Volleyballplatz an der Seebühne in Goyatz
- Bolzplatz in Siegadel
- Bolzplatz in Jessern
- Bolzplatz in Lamsfeld
- Bolzplatz ‚Am Weinberg‘ in Goyatz

Weiter gibt es die folgenden öffentlich unterhaltenen Spielplätze:

- Spielplatz ‚Am Dorfplatz‘ in Gühlen
- Spielplatz in Siegadel
- Spielplatz in Groß Liebitz
- Spielplatz in Klein Liebitz
- Spielplatz ‚Am Fußballplatz‘ in Goyatz
- Mehrere Spielgerätebereiche an den Stränden in Goyatz und Zaue

Darüber hinaus gibt es mehrere Anlagen, die durch Vereine betrieben werden. Dabei handelt es sich um den Fußballplatz sowie die Anlagen des Motor-Yacht-Wasserski-Club (MYWSC) Schwielochsee e. V. (an der Mündung des Dammühlfließes zwischen Jessern und Neubrück), der Seglergemeinschaft Schwielochsee e.V. (Hoffnungsbay), des Seesport- und Yachtclubs Goyatz e.V. (nahe der Teichsiedlung in Goyatz), des Segelclubs Schwielochsee e.V. (Splau) und des Cottbusser Rudersportvereins e.V. (östlich Babenberg).

Freiflächenversorgung
durch Gärten und
umliegende Naturräume

Dorfanger und Dorfplätze

Spielplätze und Hobby-
Sportplätze

Vereinssport

4. PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

4.1 Landes- und Regionalplanung

Nach § 1 Abs. 4 BauGB ist ein Flächennutzungsplan an die Ziele der Raumordnung anzupassen. Ziele der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. 2 Raumordnungsgesetz (ROG) verbindliche Vorgaben in Form von räumlich oder sachlich bestimmten oder bestimmbar, vom Träger der Raumordnung abschließend abgewogenen textlichen oder zeichnerischen Festlegungen in Raumordnungsplänen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums. Grundsätze der Raumordnung sind gemäß § 3 Abs. Nr. 3 ROG Aussagen zur Entwicklung, Ordnung und Sicherung des Raums die durch Gesetz oder als Festlegungen in einem Raumordnungsplan aufgestellt werden. Sie sind bei nachfolgenden Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen.

Aufgaben der Bauleitplanung

4.1.1 Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion (LEP HR) 2019 und Landesentwicklungsprogramm (LEPro) 2007

Die Ziele und Grundsätze der Raumordnung für den Raum Berlin Brandenburg sind im Landesentwicklungsprogramm (LEPro 2007, wirksam seit 1. Februar 2008) sowie im Landesentwicklungsplan Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP HR vom 29.5.2019), der zum 1.7.2019 in Kraft getreten ist,) festgelegt. Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielochsee sind im Wesentlichen folgende Ziele und Grundsätze der Landesplanung maßgeblich:

Zentrale Orte

Die Gemeinde Schwielochsee ist kein zentraler Ort im Sinne des LEP HR. In allen Gemeinden sollen jedoch die Funktionen der Grundversorgung abgesichert werden (Grundsatz 3.2 LEP HR).

Kein zentraler Ort

Innenentwicklung und Funktionsmischung

Die Siedlungsentwicklung soll unter Nutzung von Nachverdichtungspotenzialen innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur auf die Innenentwicklung konzentriert werden. Dabei besteht Priorität für die Erhaltung und Umgestaltung des baulichen Bestandes in vorhandenen Siedlungsbereichen bzw. die Reaktivierung von Siedlungsbrachflächen.

Die Anforderungen, die sich durch die klimabedingte Erwärmung insbesondere der Innenstädte ergeben, sind zu berücksichtigen.

Die Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Bildung und Erholung sollen einander räumlich zugeordnet und ausgewogen entwickelt werden. (Grundsatz 5.1 LEP HR).

Vorrang der Innenentwicklung

Ausgewogene
Funktionsmischung

Anschluss neuer Siedlungsflächen

Neue Siedlungsflächen sind an vorhandene Siedlungsgebiete anzuschließen; Ausnahmen gelten nur für Gewerbe- und Industrieflächen, wenn besondere Erfordernisse des Immissionsschutzes oder der Verkehrserschließung einen Anschluss an vorhandene Siedlungsgebiete ausschließen (Ziel 5.2 LEP HR).

Anschluss neuer Siedlungs-
flächen

Die Umwandlung von Wochenend- oder Ferienhausgebieten sowie von sonstigen baulich geprägten Siedlungsflächen im Außenbereich in Wohnsiedlungsflächen ist nur zulässig, wenn sie siedlungsstrukturell an die vorhandenen Siedlungsgebiete angebunden sind (Ziel 5.3 LEP HR).

Erweiterung von Splittersiedlungen

Die Erweiterung von Streu- und Splittersiedlungen ist zu vermeiden. (Ziel 5.4 LEP HR)

Keine Erweiterung von
Splittersiedlungen

Erweiterung von Wohnsiedlungsflächen

Nach dem LEP HR und dem sachlichen Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“ der regionalen Planungsgemeinschaft (siehe Kapitel 4.1.2 ist die Gemeinde Schwielochsee nicht als Zentraler Ort bestimmt und hat keinen Anteil

Erweiterungsmöglichkeit im
Rahmen der
Eigenentwicklungsoption

an dem im Plan festgelegten Erweiterungsraum Siedlung, so dass landesplanerisch die Ausweisung von zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen begrenzt ist.

Über die Innenentwicklung hinaus ist die Entwicklung zusätzlicher Wohnsiedlungsflächen örtlichen Bedarf möglich, und zwar im Rahmen einer Eigenentwicklungsoption im Umfang von bis zu 1 Hektar/1 000 Einwohnerinnen und Einwohner (Stand 31. Dezember 2018) für einen Zeitraum von zehn Jahren. Wohnsiedlungsflächen, die in Flächennutzungsplänen oder in Bebauungsplänen vor dem 15. Mai 2009 dargestellt bzw. festgesetzt wurden, aber noch nicht erschlossen oder bebaut sind, werden auf die Eigenentwicklungsoption angerechnet (Ziel 5.5 Abs. 1 i.V.m. Abs. 2 LEP HR). Solche Flächen bestehen im Gemeindegebiet nicht; die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan für den Ortsteil Speichrow dargestellte Wohnbaufläche (Planung, als Ergänzungsfläche im Sinne von § 4a Abs. 2 BauGB-Maßnahmengesetz gesichert), ist in Teilen bereits vollzogen, sodass sie hier nicht anzurechnen ist.

Danach ist in der Gemeinde Schwielochsee bis 2029 die Entwicklung von bis zu 1,5 ha Wohnsiedlungsflächen durch Bebauungspläne auf bisher unbebauten Flächen (1.470 Einwohner [12/2018] x 1,0 ha) landesplanerisch zulässig. Wohnsiedlungsflächen innerhalb von im Zusammenhang bebauten Ortsteilen sowie Innenentwicklungs- und Ergänzungsflächen, die durch Innenbereichssatzungen nach § 34 BauGB oder durch Bebauungspläne der Innenentwicklung entwickelt werden können, werden nicht auf die zusätzliche Entwicklungsoption angerechnet.

Entwicklung
von bis zu 1,5 ha
neuer Wohnsiedlungsflächen

Freiraumverbund

Der LEP HR legt als Ziel Z 6.2 in zeichnerischer und textlicher Form diejenigen Bereiche fest, welche auf landesweiter Ebene Bedeutung für den Freiraumverbund haben. Ziel ist es, ein landesweites Netz an Freiräumen und naturnahen Naturräumen vor einer Inanspruchnahme zu schützen. Hierdurch sollen der Biotopverbund und damit die biologische Vielfalt, aber auch die landschaftsbezogene Erholung der Bevölkerung abseits von Siedlungskörpern und Infrastrukturtrassen gefördert werden. Der Freiraumverbund ist gemäß Z 6.2 räumlich und in seiner Funktionsfähigkeit zu sichern. Durch die nachfolgenden Planungen darf der Freiraumverbund weder räumlich noch in seiner Funktion beeinträchtigt werden; Ausnahmen sind in Absatz 2 der Festlegung geregelt.

Freiraumverbund als Ziel der
Raumordnung

In Schwielochsee sind die Naturräume des Schwielochsees und der Lieberoser Endmoräne, um den kleinen und großen Mochowsee und entlang der Fließe zwischen Klein Liebitz und dem Schwielochsee in den Freiraumverbund aufgenommen. Die Abgrenzung orientiert sich an den Schutzgebieten nach Naturschutzrecht; im Unterschied zu diesen sind aber die Ortslagen ausgenommen. Siehe zu den Schutzgebieten näher die Kapitel 4.3 und 6.9.

4.1.2 Integrierter Regionalplan Lausitz-Spreewald

Ein integrierter Regionalplan ist für die regionale Planungsgemeinschaft „Lausitz-Spreewald“ per Beschluss vom 24.11.2014 in Aufstellung. Die Regionalversammlung hat weiterhin mit Beschluss vom 28.11.2018 die Gliederung des Integrierten Regionalplans beschlossen. Im September 2021 wurde ein Scoping-Verfahren durchgeführt, um den erforderlichen Umfang und Detaillierungsgrad der Strategischen Umweltprüfung festzustellen. Über die Inhalte bzw. die inhaltlichen Aussagen des integrierten Regionalplans für die Gemeinde Schwielochsee ist bisher nichts bekannt.

Integrierter Regionalplan in
Aufstellung

4.1.3 Sachlicher Teilregionalplan „Grundfunktionale Schwerpunkte“

Der sachliche Teilregionalplan für die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald ist seit dem 22. Dezember 2021 wirksam. Er legt insbesondere die Grundfunktionalen Schwerpunkte innerhalb der regionalen Planungsgemeinschaft fest. Innerhalb des Amtsgebietes Lieberose/Oberspreewald sind die Ortsteile Lieberose (Stadt Lieberose) sowie Straupitz (Gemeinde Straupitz) als

Versorgungsauftrag nur im
Rahmen der
Grundversorgung

Grundfunktionale Schwerpunkte festgelegt worden. Der Gemeinde Schwielochsee wird keine weitere Funktion zugewiesen.

4.1.4 Sachlicher Teilregionalplan „Windenergienutzung“

Derzeit befindet sich der sachliche Teilregionalplan „Windenergie“ für die regionale Planungsgemeinschaft Lausitz-Spreewald in Aufstellung. Der Entwurf dieses Plans wurde im Internet veröffentlicht, die Öffentlichkeit hatte Gelegenheit, Stellung zu nehmen. In der veröffentlichten Entwurfsfassung ist ein Vorranggebiet für Windenergie vorgesehen, welches zum Teil in der Gemeinde Schwielochsee liegt. Das Gebiet VR-WEN-06 umfasst zum großen Teil die bestehenden Windparks ‚Siegadel‘ und ‚Klein Leine/Groß Leine‘ im Glietzer Wald, ersterer erstreckt sich über weite Teile der Waldflächen im Süden der Gemarkung Siegadel.

Geplantes Windvorranggebiet
nahe Siegadel

4.2 Landschaftsprogramm und Landschaftsrahmenplan

Als naturschutzfachliches Gegenstück zur räumlichen Gesamtplanung formulieren das Landschaftsprogramm und der Landschaftsrahmenplan auf Landes- bzw. Regionsebene Entwicklungsziele und geeignete Maßnahmen für Natur und Landschaft. Deren Inhalte sind bei nachfolgenden Planungen zu berücksichtigen; soweit sie in den Landesentwicklungsplan bzw. den Regionalplan übernommen werden, sind die im Sinne des Anpassungsgebotes für die Gemeinden verbindlich. Nähere Ausführungen dazu finden sich im parallel aufgestellten Landschaftsplan.

Fachplanung des Naturschutzes als Ergänzung zur Regional- und Landesplanung

4.3 Schutzgebiete nach Naturschutzrecht

Im Gemeindegebiet liegen mehrere Schutzgebiete nach Naturschutzrecht:

- Landschaftsschutzgebiet „Schwielochsee“
- Landschaftsschutzgebiet „Wald- und Seengebiet zwischen Spreewald, Schwielochsee und Lieberoser Endmoräne“
- Naturschutzgebiet „Schwarzes Luch“
- Naturschutzgebiet „Lieberose Endmoräne“
- Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Dobberburger Mühlenfließ“

Schutzgebiete nach Naturschutzrecht als Bindung für den FNP

Je nachdem, welche Flächen erfasst sind, auf welcher Rechtsgrundlage die Unterschutzstellung erfolgt ist und welche Schutzziele mit dem jeweiligen Gebiet verfolgt werden, ergeben sich unterschiedliche Bindungen für den Flächennutzungsplan. Eine genauere Betrachtung erfolgt in Kapitel 6.9 dieser Begründung, eine detaillierte Erläuterung und Analyse im Landschaftsplan und eine Bewertung der planerischen Aussagen auf ihre Verträglichkeit mit den Schutzgebieten im Umweltbericht.

4.4 Planfeststellungen und sonstige Fachplanungen

Bei bestimmten raumwirksamen Fachplanungen sind die betroffenen Flächen der gemeindlichen Planungshoheit entzogen. Die Gemeinde kann und muss die Abgrenzung der Flächen nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernehmen. Das betrifft in der Gemeinde Schwielochsee insbesondere planfestgestellte Fernstraßen und überregionale Leitungstrassen

Bestimmte Fachplanungen sind nachrichtlich in den FNP zu übernehmen

4.5 Gemeindliche Bebauungspläne und Satzungen

Für die Gemeinde Schwielochsee liegen zahlreiche rechtskräftige Bebauungspläne und Satzungen vor. Die bisherigen Bebauungspläne sind als selbstständige Bebauungspläne im Sinne von § 8 Abs. 2 S. 2 BauGB aufgestellt worden und haben mehrheitlich bereits bebaute Gebiete zum Gegenstand, für die eine Steuerung der städtebaulichen Entwicklung erforderlich wurde. Soweit sich zwischenzeitlich keine entgegenstehenden Planungsziele herausgebildet haben, werden deren Regelungen in generalisierter Form in die Darstellungen des Flächennutzungsplans aufgenommen.

Übernahme der Inhalte von Bebauungsplänen und Innenbereichssatzungen

Für sämtliche Ortslagen, die eine Eigenschaft als zusammenhängender Ortsteil im Sinne von § 34 BauGB haben, liegen Klarstellungs- und Ergänzungssatzungen im Sinne von § 34 Abs. 4 BauGB vor, sodass die Abgrenzung zum bauplanungsrechtlichen Außenbereich im Sinne von § 35 BauGB klar getroffen werden kann. Da der Flächennutzungsplan nicht flurstücksscharf und auf höherer Maßstabsebene angesiedelt ist, werden dort die Bauflächen – auch am Rand der Dorflagen – in generalisierter Form dargestellt. Aus einer Bauflächendarstellung im Flächennutzungsplan kann somit nicht ohne Weiteres abgeleitet werden, ob damit eine Bebauung rückwärtiger Gartenflächen beabsichtigt ist. Ob dies das Planungsziel ist, geht aus den Satzungsunterlagen hervor.

4.6 Beschlossene informelle Planungen

Bestehende, von der Gemeinde beschlossene städtebauliche oder sonstige Planungen sind bei der Aufstellung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen, Abweichungen sind zu dokumentieren und zu begründen.

Zuvorderst ist hier die 2021 von der Gemeinde beschlossene Informelle Bauleitplanung für den Bereich des kleinen Schwielochsees von Bedeutung. Als Vorarbeit zum aktuellen formellen Flächennutzungsplanverfahren untersucht diese informelle Bauleitplanung den Siedlungsschwerpunkt am kleinen Schwielochsee in den Ortsteilen Goyatz und Jessern, trägt die Aussagen bestehender Satzungen und Bebauungspläne zusammen, dokumentiert kleinräumig – etwa auf Blockebene – die vorwiegende Flächennutzung und entwickelt hieraus einen Vorschlag für spätere Darstellungen im Flächennutzungsplan.

**Informelle Bauleitplanung für
Goyatz und Jessern**

Die Gemeinde Schwielochsee hat 2023 ein Stegkonzept erstellt, welches die Grundlage für den Umgang mit den zahlreichen Steganlagen bildet. Ziel ist eine Lenkung der Zulässigkeit von Steganlagen, die die touristische Nutzung und die Naturverträglichkeit der Ufernutzung in Einklang bringt. Hierfür werden in Vorbereitung künftiger Genehmigungsentscheidungen die Standorte bestehender Anlagen und die bisher nicht verbauten Bereiche des Schwielochsees hinsichtlich ihrer Eignung für die künftige Errichtung von Stegen bewertet. Unterstützt werden insbesondere Gemeinschafts- oder Vereinsanlagen sowie touristische Anlagen, die über öffentliche Straßen oder Grünanlagen erschlossen werden können. Anlagen, die ohne Genehmigung entstanden oder nicht länger verkehrssicher sind, sollen perspektivisch rückgebaut werden.

Stegkonzept

5. STADTPLANERISCHES KONZEPT

5.1 Planungsgrundsätze

Der Vorentwurf zum Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielochsee folgt den planerischen Grundsätzen, die im Baugesetzbuch und in der Landes- und Regionalplanung niedergelegt sind und konkretisiert diese unter Berücksichtigung der örtlichen Rahmenbedingungen.

Im Sinne einer nachhaltigen Entwicklung soll die Bauleitplanung die ökologischen, wirtschaftlichen und sozialen Belange in Einklang bringen. Jede städtebauliche Entwicklung muss Ergebnis einer Abwägung aller betroffenen Belange sein. Die Bauleitpläne müssen auch den Anforderungen des Klimaschutzes und der Klimaanpassung angemessen Rechnung tragen. Gemäß § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB sollen in diesem Sinne vorrangig Maßnahmen der Innenentwicklung verfolgt werden. Unterstützt wird dies durch die Bodenschutzklausel des § 1a Abs. 2 S. 1 BauGB, nach der mit Grund und Boden sparsam und schonend umzugehen ist. Ergänzend fordert die Umwidmungssperrklausel des § 1 Abs. 2 S. 2 BauGB, landwirtschaftlich, als Wald oder für Wohnzwecke genutzte Flächen nur im notwendigen Umfang umzunutzen. Werden Flächen der Landwirtschaft oder Waldflächen umgenutzt, ist das gemäß § 1a Abs. 2 S. 4 BauGB gesondert zu begründen, einschließlich einer Ermittlung bestehender Möglichkeiten der Innenentwicklung.

**Abwägung aller Belange,
einschließlich Umwelt- und
Klimaschutz**

Der Begriff der Innenentwicklung beschreibt eine Vielzahl möglicher Maßnahmen, so etwa die Nachverdichtung auf bereits bebauten Grundstücken, die Reaktivierung brachgefallener bebauter Grundstücke und militärischer oder ziviler Konversionsflächen. Auch Flächen, die bisher nicht baulich genutzt waren, aber im Innenbereich liegen, unterfallen dem Begriff der Innenentwicklung. Im Sinne einer schonenden Beanspruchung der natürlichen Lebensgrundlagen haben die Nachverdichtung bereits bebauter Gebiete und die Reaktivierung bebauter, aber ungenutzter Flächen Priorität, erst dann sonstige Flächen im Innenbereich. Erst wenn auch diese Maßnahmen ausgeschöpft oder nicht geeignet sind, kommen Flächen des bisherigen Außenbereichs in Betracht.

Vorrang der Innenentwicklung

Bei der Entwicklung wird weiterhin eine Funktionsmischung angestrebt; unter Wahrung der städtebaulichen und immissionsschutzrechtlichen Vertretbarkeit sollen Nutzungsarten gemischt bzw. in räumlicher Nähe zueinander liegen, um auf kurze Wege hinzuwirken und so auf eine klimaschonende und effiziente Infrastruktur- und Siedlungsentwicklung hinzuwirken.

**Mischung unterschiedlicher
Funktionen**

In diesem Zusammenhang sollen auch die bestehenden Infrastrukturen und die jeweils möglichen bzw. erforderlichen Anpassungen Berücksichtigung finden, um die angestrebte Entwicklung darauf abzustimmen. Das betrifft die bauliche Infrastruktur, wie etwa Straßen und Leitungen oder soziale und gesundheitliche Einrichtungen, aber auch das Angebot an öffentlichem Nahverkehr.

**Angemessene
Infrastrukturausstattung**

Unter Berücksichtigung dieser Planungsgrundsätze ist es Ziel des Flächennutzungsplans, für jeden Ortsteil der Gemeinde eine angemessene Möglichkeit zur Weiterentwicklung vorzusehen, gleichzeitig aber den Schwerpunkt der Gemeinde hinsichtlich Infrastruktur und Versorgung zu stärken.

**Weiterentwicklung der
Ortsteile**

5.2 Planungsziele und planerisches Konzept

Der Flächennutzungsplan soll die beabsichtigte städtebauliche Entwicklung der Gemeinde Schwielochsee bis zum Jahr 2040 in ihren Grundzügen darstellen. Er muss unter anderem Vorsorge treffen, um vor dem Hintergrund einer alternden und möglicherweise zurückgehenden Bevölkerung die bisherige Qualität der Infrastruktur und der Daseinsvorsorge zu erhalten, gleichzeitig das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu berücksichtigen und die wirtschaftliche Entwicklung

Zeithorizont bis 2040

nachhaltig zu stabilisieren und zu stärken. Hierzu kann der Flächennutzungsplan vor allem beitragen, indem er für die erforderlichen städtebaulichen Maßnahmen Flächen darstellt und dadurch ihre nachfolgende Sicherung vorbereitet.

Ziele und planerisches Konzept für die Gesamtgemeinde

Die bisherige Struktur der Gemeinde Schwielochsee mit einem Siedlungs- und Infrastrukturschwerpunkt am kleinen Schwielochsee in den Ortslagen Goyatz und Jessern soll beibehalten und gestärkt werden. Das gilt auch für die Entwicklung der Wohnbebauung, die über eine endogene Entwicklung der Ortschaften hinausgehend vorrangig in Goyatz ermöglicht werden soll.

Schwerpunktentwicklung in Goyatz

Die bestehenden Infrastrukturangebote in der Gemeinde sollen gesichert werden. Das gilt für den Schulstandort der Ludwig-Leichhardt-Schule, aber auch für Sportanlagen, Bolzplätze und Spielplätze. Die Standorte der freiwilligen Feuerwehren sind als Begegnungsstätte und sozialer Treffpunkt in den Ortschaften von erheblicher Bedeutung; inwiefern die jeweiligen Ortsgruppen erhalten werden können, ist getrennt zu klären.

Sicherung von Infrastrukturangeboten

Die Gemeinde Schwielochsee soll als Tourismusregion gestärkt werden, namentlich für den Wassersport und die landschaftsbezogene Erholung. Aktuell sind vor allem die Eigentümer der Wochenendhäuser sowie Camper regelmäßige Gäste der Region, auch solche mit eigenem Sportboot. Wesentliche Herausforderungen sind eine Verbesserung der Erreichbarkeit, eine Weiterentwicklung des nicht durchweg zeitgemäßen Unterkunftsangebots und die Bereitstellung einer tourismusaffinen Infrastruktur, etwa der Gastronomie oder des Fahrradverleihs. Auch eine verbesserte Zugänglichkeit der Seeufer, neue Unterkünfte und eine Aufwertung des Ortsbildes können zur Steigerung der touristischen Attraktivität beitragen. Der Flächennutzungsplan kann diesbezüglich insoweit unterstützen, als sich daraus konkrete Flächenbedarfe ergeben.

Stärkung als Tourismusstandort

Ziel der Flächennutzungsplanung der Gemeinde Schwielochsee ist es, geeignete Flächen für die wirtschaftliche, namentlich touristische Entwicklung zu identifizieren und diese in der Planzeichnung zu berücksichtigen. In allen Gemeindeteilen sollen bedarfsgerechte Potentiale für eine wohnbauliche Entwicklung vorgehalten werden. Weiter spielt eine Rolle, welche Flächen in der Gemeinde für die erneuerbare Energiegewinnung geeignet und vorzusehen sind.

Flächensicherung als Kernaufgabe des FNP

Ziele und planerisches Konzept für die einzelnen Ortsteile

Der Gemeinde Schwielochsee ist es ein Anliegen, dass auch den einzelnen Ortsteilen planerische Beachtung zuteil wird, um ihrem unterschiedlichen Charakter, ihrer Geschichte und ihren Entwicklungsmöglichkeiten gerecht zu werden. Im Folgenden werden daher im Rahmen der gesamtgemeindlichen Entwicklungskonzeption ergänzende und konkretisierende Ziele für die einzelnen Ortsteile formuliert.

Entwicklung der Ortsteile

Ortsteil Goyatz

Die Ortslage Goyatz bildet mit der Ortslage Jessern das einwohnerstärkste und funktionale Zentrum der Gemeinde. Im Sinne des Erhalts einer tragfähigen Infrastruktur soll die Entwicklung der Gemeinde schwerpunktmäßig hier stattfinden. Der historische Dorfkern mit dem Dorfplatz, wie auch das heutige Ortszentrum um den früheren Bahnhof sind als Mischbauflächen dargestellt. Beide sollen als solche entwickelt werden; absehbar erscheint jedoch eine Entwicklung von sozialer, gesundheitlicher oder ähnlicher Infrastruktur am Bahnhof sinnvoller, wo sich auch die Buslinien treffen, während die Etablierung ergänzender touristischer Angebote, so etwa Pensionen, Gastronomie oder eines Sportgeräteverleihs, in Anbetracht der historischen Bausubstanz und der Seenähe, auch am alten Dorfplatz möglich sein soll.

Goyatz als Schwerpunktort der Gemeinde

Eine wohnbauliche Entwicklung ist durch die Umwandlung des ‚Hügels‘ an der Teichsiedlung zu Wohnzwecken vorgesehen. Die Lage zwischen dem historischen und heutigen Ortszentrum und die bestehende Erschließung sind die wesentlichen Gründe für diese Standortwahl. Die übrigen Wochenendhaussiedlungen in Goyatz sollen nicht aktiv umgenutzt werden und werden deshalb als solche dargestellt. Einer Umwandlung einzelner Gebäude zum regulären Wohnen steht die Gemeinde, besonders am Weinberg offen gegenüber, soweit der Rechtsrahmen (§§ 34 bzw. 35 BauGB) dies zulässt. Eine Ortserweiterung für den Wohnungsbau soll nördlich des bestehenden Baugebiets ‚Am Birkenwäldchen‘ stattfinden. Neue Gewerbeflächen sollen an die vorhandene Gewerbefläche im Westen von Goyatz entlang der Straße ‚Am Bahnhof‘ anschließen.

**Nutzung ehemaliger LPG-
Flächen in Siegadel und
Guhlen**

In *Siegadel und Guhlen* sollen die ehemaligen LPG-Standorte als allgemeine Gewerbestandorte gesichert werden, um neben landwirtschaftlichen Nutzungen auch kleine produzierende Betriebe, solche des Handwerks oder andere gewerbliche Nutzungen ansiedeln zu können. In Siegadel wie auch in Guhlen ist durch Nutzung bestehender Bebauungspotentiale, und kleiner Innenentwicklungsflächen eine Eigenentwicklung für die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung möglich. Die großflächig dargestellten gemischten Bauflächen ermöglichen die Entwicklung von Baugebieten mit unterschiedlichem Wohnanteil, je nach Erfordernis, ohne eine verträgliche gewerbliche Entwicklung zu unterbinden. Die Sportanlagen als zentrale Treffpunkte, nicht zuletzt der örtlichen Jugend, werden trotz ihrer Kleinflächigkeit eigenständig dargestellt.

Ortsteil Jessern

Der Ortsteil Jessern ist geprägt von den touristischen Anlagen aus der Zeit vor 1990. Während die Wochenendhäuser zu großen Teilen noch genutzt werden, liegen die Anlagen der Betriebs- oder Jugendfreizeiten heute weitgehend brach. Die Gemeinde möchte den Standort insgesamt revitalisieren und neue tourismusbezogene Nutzungen entwickeln. Dementsprechend werden die dafür geeigneten Flächen als Sonderbauflächen für die Erholung dargestellt. Einzelne ehemalige Ferienhausanlagen, die ungenutzt sind und städtebaulich isoliert liegen, sind für Rückbau und Entsiegelungsmaßnahmen vorgesehen. Einer Umnutzung bisheriger Wochenendhausgrundstücke zum Dauerwohnen steht die Gemeinde, insbesondere in der Geisterschlucht offen gegenüber, soweit der Rechtsrahmen dies zulässt. Eine aktive wohnbauliche Entwicklung ist auf einem L-förmigen Grundstück vorgesehen, das um die ‚Alte Herberge‘ herum liegt, sowie am südlichen Ende der Geisterschlucht.

**Stabilisierung von Jessern als
Tourismusstandort**

Ortsteil Lamsfeld-Groß Liebitz

Der Charakter von Lamsfeld unterscheidet sich, bedingt durch die bessere Einbindung in das Straßenverkehrsnetz und die Lage am Großen Mochowsee, von dem der Ortschaften Groß und Klein Liebitz. Die Prägung der Ortschaft durch Wochenendhäuser soll beibehalten, wenn auch nicht weiter gestärkt werden. Die verbleibenden Potentiale der Innentwicklung sollen für ein bedarfsgerechtes Wohnflächenangebot genutzt, die gemischte Struktur der Dorflage erhalten bleiben. Der durchgehende Freiraum südlich der Bundesstraße soll als landschaftlich wertvolle Gartenzone bewahrt werden.

**In den übrigen Ortsteilen
Konzentration auf Eigen-
entwicklung und Tourismus**

Für Groß und Klein Liebitz liegt der Schwerpunkt auf die Abgrenzung der Innentwicklungspotentiale. Der Schwerpunkt wird weiter auf der Wohnnutzung liegen, die gewachsene Struktur mit eingebundenen Kleingewerbebetrieben soll weiter gefördert werden.

Ortsteil Mochow

Die ringförmige Straßenführung des Dorfzentrums, mit der Anordnung verschiedener Infrastrukturen an den – abgerundeten – Ecken bildet zusammen mit der Kirche die Grundlage der dörflichen Struktur von Mochow. Dieser Bereich wird als Mischbaufläche dargestellt, die Darstellung einer zentralen Grünfläche soll darauf

hinwirken, dass auch langfristig ein Teil des innenliegenden Bereichs offen bleibt als dörflicher Treffpunkt.

Ortsteil Ressen-Zaue

Die Ortschaft Ressen als landwirtschaftlich geprägtes Straßendorf wird geschlossen als Mischbaufläche dargestellt; eine bauliche Ergänzung ist an der Nordseite bis zum bestehenden Feldweg hin angedacht. Allein der solitär funktionierende und weiterhin landwirtschaftlich genutzte ehemalige LPG-Standort wird als gewerbliche Baufläche gesichert. Innenentwicklungspotentiale sind in geringem Umfang vorhanden; der voraussehbare Bedarf ist hierdurch gedeckt.

Zaue ist ebenfalls durch die Landwirtschaft geprägt. Der zwischenzeitlich zu allgemeinem Gewerbe umgenutzte LPG-Standort wird als Gewerbliche Baufläche dargestellt. Daneben hat der Tourismus eine erhebliche Bedeutung für die örtliche Entwicklung. Die durch Ferienhäuser, Wochenendhäuser und Campingplätze geprägten Bereiche nördlich der Ortslage sollen von der geschlossenen und gemischt genutzten Ortslage getrennt bleiben. Die denkmalgeschützte Marienkirche mit dem Kirchhof bildet weiterhin den historischen Kern der Ortschaft.

Ortsteil Speichrow

Der Ortsteil Speichrow ist von Wochenendhäusern und dem Campingplatz am Ufer ebenso geprägt, wie von der historischen Ortslage. Die im rechtswirksamen Flächennutzungsplan dargestellten ‚Wohnbauflächen (Planung)‘ sind, da ihre Erschließung und Entwicklung bereits fortgeschritten ist einbezogen. Weiter wird zwischen der Wochenendhaussiedlung und der Hauptstraße, etwa auf Höhe des Gefallenendenkmals, eine Mischbaufläche dargestellt. Dort erscheint eine angemessene Ergänzung der Wohnbebauung im Bedarfsfall möglich; eine weitergehende Außenentwicklung erscheint nicht erforderlich.

6. SEKTORALE KONZEPTE

6.1 Wohnen

Die Bevölkerungsprognose lässt für die Gemeinde Schwielochsee eine voraussichtlich alternde Bevölkerung und einen möglichen Bevölkerungsrückgang erwarten. Neuere Impulse, die von der Förderung der Energieregion Lausitz, von einer positiven Wirtschaftsentwicklung der in Pendlerentfernung gelegenen Stadt Cottbus und von der Inbetriebnahme des Flughafens BER ausgehen, aber auch die ausgeweiteten Möglichkeiten zum mobilen Arbeiten können jedoch diesen Trends entgegenwirken. Ziel der Planung ist es, unter Nutzung dieser Impulse zu einer stabilen Bevölkerungsentwicklung beizutragen und ein hierzu passendes Wohnflächenangebot bereitzustellen.

Planungsziel: Stabilisierung der Bevölkerung

6.1.1 Bestehende Wohnsiedlungsflächen

Der Flächennutzungsplan stellt bestehende Wohnsiedlungsflächen als Wohnbauflächen oder als gemischte Bauflächen dar. Die Darstellung einer gemischten Baufläche wird dann gewählt, wenn neben dem Wohnen in einem gebietsprägenden Umfang auch gewerbliche Nutzungen vertreten sind oder nach der vorliegenden Bebauungsstruktur verträglich eingeordnet werden können. Letzteres gilt insbesondere für die dörflich geprägten historischen Ortslagen, wo sich hinter einer straßenseitigen Randbebauung oft umfangreiche Nebengebäude wie frühere Stallanlagen, Scheunen oder Remisen befinden. Der Flächennutzungsplan soll dort gewerblichen Nutzungsmöglichkeiten nicht entgegenstehen, auch wenn deren tatsächliche Zulässigkeit sich nach dem Einfügungsgebot des § 34 BauGB bestimmt und das Wohnen in den meisten dieser Bauflächen die vorherrschende Nutzung ist.

Bestandsorientierte Darstellung von Wohn- und Mischbauflächen:

An geeigneten Standorten der Ortslagen sollte ein ergänzendes Wohnungsangebot integriert werden, das den Erfordernissen des demografischen Wandels durch kleinere Wohneinheiten, z.B. in kleinen Mehrfamilienhäusern Rechnung trägt. Hierfür bedarf es indes keiner gesonderten Darstellung im Flächennutzungsplan.

Langfristige Diversifizierung des Wohnraumangebots

6.1.2 Wohnungsbaupotentiale der Innenentwicklung

Wohnungsbaupotentiale mit bestehendem Planrecht

In allen Ortsteilen weisen die zusammenhängend bebauten Siedlungsflächen noch kleinere Wohnbaupotentiale auf, die sich vielfach nach § 34 BauGB, ohne Aufstellung von Bebauungsplänen für den Wohnungsbau nutzen lassen. Diese Potentiale ergeben sich nicht allein auf brachliegenden Flächen oder größeren Gärten, sondern umfassen auch kleinere Baulücken und Grundstücke, die derzeit mit Lauben oder Wochenendhäusern bebaut sind.

Grundstücke mit bereits bestehendem Planrecht

In die für alle Ortsteile vorliegenden Satzungen nach § 34 Abs. 4 BauGB (Innenbereichssatzungen, s. Kap. 4.5) wurden darüber hinausgehend einzelne kleinere Außenbereichsflächen einbezogen, die durch die angrenzende Ortslage bereits baulich vorgeprägt sind. Auch diese Flächen können ohne weiteres Planverfahren bebaut werden.

Abgrenzung des Innenbereichs per Satzung

Eine Erfassung der Nachverdichtungspotentiale, die sich etwa durch bauliche Erweiterungen ergeben, ist wäre auf Ebene des Flächennutzungsplans nicht zuverlässig zu leisten. Dagegen wurden brachliegende oder gering genutzte Grundstücke und Grundstücksteile, die auf Grundlage von § 34 BauGB bebaut werden könnten, erfasst und für jeden Ortsteil überschlägig ermittelt. Sie umfassen insgesamt rund 96 Wohneinheiten.

Erfassung von möglichen Flächen der Nachverdichtung,

Nicht alle potentiellen Verdichtungspotenziale werden innerhalb des Zeithorizonts des Flächennutzungsplans baulich genutzt werden. Unter Berücksichtigung der Fertigstellungsraten der vergangenen Jahre wird vielmehr angenommen, dass aufgrund individueller Eigentumsentscheidungen oder Nutzungsansprüche höchstens 50% der theoretisch erfassten Innenentwicklungspotentiale bis 2040 tatsächlich für eine Neubebauung in Anspruch genommen werden. Unter dieser Annahme

Verdichtungspotenziale für etwa 96 Wohneinheiten - realistisch eher die Hälfte

könnten auf den identifizierten Innenentwicklungsflächen rund 48 Wohneinheiten neu entstehen. Bei im Durchschnitt 2,5 Bewohner*innen je zusätzlich geschaffene Wohneinheit könnten dort rund 120 Personen Platz finden.

Wohnungsbaupotentiale durch Bebauungspläne / Satzungen der Innenentwicklung
Hinzu kommen Flächen der Innenentwicklung, die im Rahmen eines Planverfahrens bebaubar gemacht werden können. Bei der Beurteilung, ob es sich bei noch unbebauten Flächen um Flächen der Innenentwicklung handelt, sind die geringe Größe der Ortsteile, ihre historisch geringe Wachstumsdynamik und ihre aufgelockerte Bebauungsstruktur zu berücksichtigen. Dadurch ergeben sich auch innerhalb der eigentlichen Ortslagen unbebaute Flächen, die zwar mit dem Außenbereich in Verbindung stehen, aber dennoch als Teile eines – zwar lockeren, aber der Ortstypik entsprechenden – Siedlungszusammenhangs zu werten sind. Teilweise handelt es sich auch um Flächen, die bereits baulich vorgeprägt sind, u.a. durch Funktionsbauten aufgegebener Landwirtschafts- oder Gewerbebetriebe. An die Abgrenzung von Flächen der Innenentwicklung können im Plangebiet daher nicht die gleichen Maßstäbe angelegt werden, wie in einem stärker verdichteten Umfeld. Unbebaute Flächen, die planungsrechtlich als Außenbereich zu beurteilen sind, sind hier in bestimmten Fällen als Innenentwicklungsflächen im Sinne von § 13a BauGB zu definieren.

**Zusätzliche Wohnentwicklung
durch Bebauungspläne der
Innenentwicklung**

In Goyatz sieht der Flächennutzungsplan eine Verdichtung der Hügellage im Bereich der ‚Teichsiedlung‘ vor. Bisher ist der Bereich mit Wochenendhäusern bebaut, ansonsten dicht mit Gehölz bewachsen. Er stellt wegen der guten Lage zwischen dem historischen Dorfplatz und dem Nahversorgungsbereich am ‚Alten Bahnhof‘ ein geeignetes Wohnungsbaupotential dar. Die Realisierung von zehn Einfamilienhausgrundstücken oder bis zu zwanzig kleineren Wohneinheiten erscheint hier möglich. Die genaue Form der Entwicklung hinsichtlich Dichte und Bauform bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

**Wohnbauentwicklung am
‚Hügel‘ der Teichsiedlung**

In Guhlen sieht der Flächennutzungsplan als Ergänzung des Bauflächenangebots einen Lückenschluss östlich des Ortskerns vor. Zwischen der Freifläche des Feuerwehrraumes und der bestehenden Bebauung an der Südseite der Straße erscheint die Parzellierung von drei oder vier Baugrundstücken möglich. Die Fläche ist derzeit für den Ackerbau genutzt und naturschutzfachlich von eher geringer Bedeutung. Die vorhandene Allee muss in nachfolgenden Planungen angemessen berücksichtigt werden.

**Lückenschluss am östlichen
Eingang von Guhlen**

In Siegadel soll die bestehende Bebauungslücke entlang der Bundesstraße frei bleiben, um das Landschaftsbild weiter erlebbar zu halten und da eine Bebauung unmittelbar an der Bundesstraße als ungünstig gesehen wird. Zwischen der Feuerwehr und dem Spielplatz ist ein Lückenschluss durch Planung der Innenentwicklung vorgesehen.

Siegadel

In Jessern findet sich eine ungenutzte Fläche nördlich der Herberge ‚Alte Schule‘, die sich gut für einen die Dorflage ergänzenden Wohnungsbau eignet. Während eine Bebauung entlang der Dorfstraße auf Grundlage von § 34 BauGB genehmigt werden könnte, wäre eine Nutzung des rückwärtigen Teils der Fläche durch ein Planverfahren der Innentwicklung zu ermöglichen. Je nach Parzellierung könnten hier von zehn bis zwölf Baugrundstücke geschaffen werden.

**Freifläche nahe Alter Schule
in Jessern**

Im Bereich der ‚Geisterschlucht‘ soll für die Grundstücke ‚Geisterschlucht 58 und 59 a-d‘ eine Zulässigkeit von Wohnnutzung herbeiführt werden. Dieses Vorhaben ist Teil eines bereits laufenden und seitens der Gemeinde befürworteten Prozesses der Weiterentwicklung dieses gewachsenen Siedlungsbereichs.

Südlich der Straße ‚Am Lehmberg‘ in Lamsfeld möchte die Gemeinde die ungenutzten Grundstücksflächen zwischen der Dorfstraße und dem ‚Ferienidyll am Mochowsee‘ für den Wohnungsbau nutzen. Es müssten keine neuen Straßen oder Leitungen verlegt werden, die Nähe zum Ortskern unterstützt eine kompaktere Entwicklung der Ortslage. Die Flächen sind mit einzeln stehenden Bäumen bestanden, im Übrigen sind es Wiesenflächen. Die naturschutzfachliche Wertigkeit

**Abrundung am nördlichen
Eingang von Lamsfeld**

der Fläche wäre in der nachfolgenden Planung zu klären. Denkbar erscheint hier die Schaffung von vier Baugrundstücken.

In Groß Liebitz sieht der Flächennutzungsplan keine Planungen der Innenentwicklung vor; die bestehenden Bebauungspotentiale reichen für den voraussehbaren Eigenbedarf aus.

**Verdichtungspotenziale für den
Eigenbedarf von Groß Liebitz
ausreichend**

In Klein Liebitz stellt der Flächennutzungsplan eine geschlossene Gemischte Baufläche um die Lieberoser Straße dar. Auf der Westseite der Straße an der Einmündung der Straßenverbindung mit Groß Liebitz könnte eine überwiegend ungenutzte Fläche als Maßnahme der Innenentwicklung für den Wohnungsbau genutzt werden. Bei der Teilfläche südlich der Kreuzung handelt es sich um eine teils offene, teils mit Einzelgehölzen bestandene Wiese, der Bereich nördlich der Kreuzung ist an der Straße eine Wiese mit Einzelgehölzen, im rückwärtigen Bereich von einer größeren Gehölzgruppe bestanden. Möglich ist hier die Schaffung von vier bis fünf Baugrundstücken.

Lückenschluss in Klein Liebitz

In Mochow sind jenseits der möglichen Ergänzungen auf der Grundlage von § 34 BauGB keine weiteren potentiellen Planungen der Innenentwicklung erkennbar.

**Keine Planungen der
Innenentwicklung in Mochow**

In Ressen und in Zaue sieht der Flächennutzungsplan keine Flächen eine Innentwicklung vor, da Innerhalb des Geltungsbereichs der Innenbereichssatzung ausreichende Potenziale gegeben sind.

...und Ressen-Zaue

In Speichrow stellt der Flächennutzungsplan eine bauliche Verbindung zwischen Wochenendsiedlung und historischer Ortslage dar, etwa auf Höhe des Gefallenen-denkmals. Die Leitungsinfrastruktur zur Wochenendsiedlung könnte, da im Vergleich nur wenige Wohngebäude hinzukommen, wahrscheinlich mit genutzt, die verkehrliche Erschließung anforderungsgerecht mit schlankem Querschnitt hergestellt werden. Denkbar erscheinen hier sechs bis acht Wohngrundstücke.

**Verbindung von
Wochenendhaussiedlung und
Ortslage in Speichrow**

6.1.3 Erweiterungsflächen für den Wohnungsbau und Wohnsiedlungsflächen im Sinne des LEP HR

Der voraussehbare Wohnungsbedarf der Gemeinde Schwielochsee kann durch die genannten Innentwicklungspotentiale zu großen Teilen abgedeckt werden, so dass die bestehenden Ortslagen nur in geringem Umfang erweitert werden sollen:

Ergänzung am nördlichen Ortsausgang von Goyatz

Am nördlichen Ortsausgang von Goyatz, unweit des bestehenden Baugebiets ‚Am Birkenwäldchen‘, sieht die Planung eine wohnbauliche Ergänzung vor. Sie spiegelt in der Ausdehnung die gegenüberliegende Wohnbaufläche östlich der L442. Möglich erscheint bei einer Parzellierung für Einzelhäuser die Entwicklung von sechs bis acht Wohnbaugrundstücken. Die Fläche hat einen Umfang von etwa 1,1 ha brutto respektive 0,88 ha netto.

**Drei Ergänzungen
im OT Goyatz**

Bebauung an der Guhlener Straße in Goyatz

Entlang der Guhlener Straße sollen, bis auf Höhe des Mühlenbergs, sollen straßenbegleitend Wohnbaugrundstücke entwickelt werden. Auf der Fläche von etwa 0,5 ha brutto bzw. 0,4 ha netto könnten bis zu sieben Häuser entstehen.

Ergänzung am nördlichen Rand von Siegadel

Die Dorfstraße von Siegadel schwenkt nördlich des Dorfgangers in Richtung Nordosten ab. Entlang dieses Weges möchte die Gemeinde einige weitere Grundstücke entwickeln. Denkbar erscheint die Entwicklung von fünf bis sieben Grundstücken. Die Fläche hat einen Umfang von etwa 1,2 ha (brutto) und 0,96 ha (netto).

Ergänzung am Dammer Weg in Speichrow

Am Dammer Weg in Speichrow stellt der rechtswirksame Flächennutzungsplan für die damals selbstständige Gemeinde ergänzende Wohnbauflächen dar. Diese sollen künftig in die Mischbaufläche der Ortslage einbezogen werden. Von den etwa acht möglichen Wohnbaugrundstücken ist etwa die Hälfte auf Grundlage der

**Teilweise verwirklichte
Bebauung in Speichrow**

Innenbereichssatzung von 1998 zwischenzeitlich bebaut bzw. erschlossen worden, die übrigen müssten über ein separates Planverfahren bebaubar gemacht werden. Da mit dem Vollzug der Planung bereits begonnen wurde, sind diese Grundstücke nicht auf die zulässige Erweiterung des Siedlungsbereichs nach LEP HR anzurechnen.

Ergänzung am südlichen Rand der Geisterschlucht

Zum Ortsteil Jessern gehört auch die ‚Geisterschlucht‘, ein Bereich, der vorwiegend durch Wochenendhäuser und Campingplätze geprägt ist, aber auch einige Wohngrundstücke umfasst. Am südlichen Rand der Geisterschlucht, kurz vor der Jesserner Dorfstraße, sollen straßenbegleitend zwei weitere Grundstücke entwickelt werden können. Die Erweiterungsfläche hat einen Umfang von etwa 0,4 ha (brutto) bzw. 0,32 ha (netto).

Einzelne ergänzende
Grundstücke in Jessern

Ergänzung am östlichen Rand von Jessern

Nördlich des Dorfangers geht ein Erschließungsweg in östlicher Richtung ab in Richtung Friedhof. Eine dort anliegende Fläche soll für Wohnungsbau zugänglich gemacht werden. Es erscheinen bis zu drei Wohngrundstücke möglich. Die Fläche hat einen Umfang von etwa 0,5 ha (brutto) bzw. 0,4 ha (netto).

Lamsfeld

Am südlichen Ortsausgang von Lamsfeld, an der Liebitzer Straße, soll die Bebauung bis auf die Höhe der westlich angrenzenden Scheune erweitert werden. Dort erscheinen ein bis zwei weitere Grundstücke möglich, auf 0,25 ha brutto bzw. 0,2 ha netto.

Mochow

In Mochow soll am südwestlichen Ortsrand eine kleine Erweiterung vorbereitet werden, bei der eine kleine landwirtschaftliche Tierhaltung mit einzelnen Wohngebäuden kombiniert werden soll. Auf den etwa 0,7 ha brutto (0,56 ha netto) sind voraussichtlich drei Wohnbaugrundstücke möglich.

Ergänzung in Mochow

Rückwärtige Bebauung an der Ressenner Dorfstraße

In Ressen verläuft nördlich der Ortslage bereits jetzt ein Feldweg, welcher durch die Anwohner teilweise zur rückwärtigen Erschließung ihrer Grundstücke genutzt wird, allemal aber klar den Übergang zur angrenzenden Feldflur markiert. Diese bestehende Struktur greift der Flächennutzungsplan auf, eine bauliche Entwicklung soll bis zu diesem – gegebenenfalls zu ertüchtigenden – Feldweg ermöglicht werden. Auf 1,2 ha brutto bzw. 0,96 ha netto

Zwei Erweiterungen
in Ressen-Zaue

Ergänzung am nördlichen Ortsausgang von Zaue

Am nördlichen Ortsausgang von Zaue sieht der Flächennutzungsplan eine Ergänzung vor, die entlang der Zauer Dorfstraße die Bebauung auf der Westseite spiegelt und weiter eine Häuserreihe entlang des ‚Zauer Weinbergs‘ vorsieht. Auf den etwa 1,1 ha brutto bzw. 0,88 ha netto erscheinen zehn bis zwölf Grundstücke möglich.

Entwicklungsrahmen des LEP HR

Die Gemeinde Schwielochsee darf innerhalb des Geltungszeitraums des LEP HR bis 2029 im Rahmen der Eigenentwicklungsoption (EEO) 1,5 ha Wohnsiedlungsflächen entwickeln, die über Maßnahmen der Innenentwicklung hinausgehen. Mit dargestellten zusätzlichen Wohnsiedlungsflächen von 6,8 ha (netto) wird dieser Rahmen derzeit überschritten.

Hier ist zu bedenken, dass die Regelung zur Wohnsiedlungsflächenentwicklung des LEP HR bis 2029 befristet ist; für den verbleibenden zeitlichen Betrachtungshorizont des Flächennutzungsplans bis 2040 gibt es keine Regelung der Raumordnung. Entsprechend ist das planerische Handeln den Zielen der Raumordnung angepasst, soweit die Gemeinde bis 2029 höchstens 1,5 ha (netto) an zusätzlichen Wohnbauflächen entwickelt.

Einhaltung der
Entwicklungsoption nach LEP
HR bis 2029

Zusammenfassend stellt sich die Wohnbauflächenentwicklung im Rahmen des Flächennutzungsplans wie folgt dar (*Durch Rundung ergeben sich Abweichungen in der Summenbildung*):

	Goyatz	Jessern	Lamsfeld-Groß Liebitz	Mochow	Ressen-Zaue	Speichrow	Schwielochsee (Gesamt)
Einwohner (Stand: XX)	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	XXX	1.499
Anteil an der Gesamtbevölkerung	X,XX	X,XX	X,XX	X,XX	X,XX	X,XX	100
Mögliche Wohneinheiten mit Planrecht (§ 34 oder B-Pläne)	35	6	23	8	20	4	96
Mögliche Wohneinheiten durch Planungen der Innenentwicklung	29	23	10	8	1	0	73
Mögliche Wohneinheiten auf Erweiterungsflächen im Außenbereich	3	5	0	0	0	7	13
Wohnungs-Zugewinn bis 2040 bei einer Realisierungsquote von 50 %	34	17	17	8	11	6	93
Zusätzliche Einwohner bei einer Annahme von 2,5 Personen / WE	88	43	43	20	28	15	234
Prozentualer Einwohnerzuwachs	X,XX	X,XX	X,XX	X,XX	X,XX	X,XX	X,XX

6.2 Gewerbe

6.2.1 Tourismus

Die Gemeinde Schwielochsee möchte sich im Bereich des landschaftsbezogenen Tourismus, des ‚Aktiv-Urlaubs‘ und ähnlicher Angebote weiterentwickeln. Ziel der gemeindlichen Planung ist es, zusätzliche Beherbergungsbetriebe, gastronomische Angebote und sonstige tourismuswirksame Einrichtungen in die bestehenden Siedlungsflächen zu integrieren.

Weiterentwicklung an bestehenden Standorten

Der Standort am Babenberg soll seine touristische Ausrichtung behalten und entsprechend qualifiziert werden. Aufbauend auf der beschlossenen informellen Planung der Gemeinde sollen daher die meisten Flächen in diesem Bereich im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen ‚Erholung‘ dargestellt werden; die Unterscheidung nach der genauen Form der touristischen Beherbergung oder Nutzung bleibt nachfolgenden Planungen vorbehalten. Einzelne ehemalige Ferienanlagen, die städtebaulich isoliert sind und den Wasserzugang besetzen, sollen perspektivisch zurückgebaut, ihre Flächen für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen herangezogen werden. Die voraussichtliche Flächennutzung entspricht allerdings weit überwiegend der bestehenden baulichen Nutzung und planungsrechtlichen Situation, eine aktive Umplanung durch den Flächennutzungsplan ist derzeit nicht angestrebt.

Touristische Entwicklung am Babenberg

Eine aktive Planung läuft derzeit östlich des Doberburger Mühlenfließes, unweit des Motor-, Yacht- und Wasserskiclubs Schwielochsee e.V. Dort soll ein brachgefallenes Gebiet für Erholungsnutzungen als Anlage für die Jugendfreizeit und die Umweltbildung reaktiviert werden. Die Fläche ist in allgemeinerer Form als Sonderbaufläche mit der Zweckbestimmung „Erholung“ dargestellt.

Laufende Planung zum „Sternensucher-Camp“

6.2.2 Produzierendes Gewerbe, Handwerk, sonstiges Gewerbe

Für kleinere Betriebe des verarbeitenden Gewerbes, des Handwerks oder des tourismusaffinen Gewerbes (Fahrdienste, Tourbusse, Lebensmittelgroßhandel o.Ä.) erscheinen die Flächen der bestehenden Gewerbestandorte ausreichend. Die Grundstücke „Am Bahnhof“ in Goyatz sowie die ehemaligen LPG-Standorte in Zaue und Siedadel können im Bedarfsfall anderweitig gewerblich genutzt und baulich ergänzt werden, ohne andere Flächen erstmalig in Anspruch zu nehmen.

Ausreichende Flächen für Kleinbetriebe an bestehenden Standorten

Um etwaige Ansiedlungswünsche von Betrieben bedienen zu können, für die die genannten Standorte weniger in Frage kommen, sollen bereits im Flächennutzungsplan geeignete Flächen vorgehalten werden, die je nach Bedarfsentwicklung per Bebauungsplan entwickelt werden können. Vorrang haben dabei Flächen im Bereich des vorhandenen Gewerbegebiets „Am Bahnhof“ in Goyatz, wo eine Erschließung bereits vorhanden und eine Trennung gegenüber schutzbedürftigen Nutzungen gewährleistet ist. Aus diesen Gründen stellt der Flächennutzungsplan zwei Erweiterungen in diesem Bereich dar.

Vorhalteflächen für größere Betriebe in Goyatz

Entlang der Straße „Am Bahnhof“ sollen auf der gesamten Länge beidseitig Flächen für Gewerbe zur Verfügung stehen. Zwischen dem Friedhof und den bereits entwickelten Flächen im Bereich der Tankstelle „Brandol“ wird eine Abrundung der Ortslage vorgeschlagen.

Angedacht ist weiter eine westliche Erweiterung des vorhandenen Gewerbegebiets entlang der B 320. Die Erschließung soll über das bestehende Gewerbegebiet erfolgen, um die Schaffung einer zusätzlichen Zufahrt außerorts zu vermeiden. Dort könnten ein bis zwei Betriebe ortsverträglicher Größenordnung angesiedelt werden. Weiterhin

Innerhalb des Planungszeitraums bis 2040 ist nicht absehbar, dass weitere gewerbliche Bauflächen für allgemeines Gewerbe benötigt würden.

Die Standortanforderungen von Anlagen für erneuerbare Energien sind andere als die von konventionellen Gewerbebetrieben, die diesbezügliche Standortsicherung wird deshalb gesondert betrachtet.

6.2.3 Erneuerbare Energien

Windenergie

Das im Entwurf zum sachlichen Teilregionalplan Windenergie der Regionalen Planungsgemeinschaft Oder-Spree enthaltene Vorranggebiet für Windenergie VR-WEN-06 bei Siegadel reicht in die Gemeinde Schwielochsee hinein. Die Festlegung entspricht den Entwicklungsvorstellungen der Gemeinde; es soll im Nachgang zur frühzeitigen Beteiligung der Träger öffentlicher Belange in den Flächennutzungsplan übernommen werden. Eine darüber hinausgehende eigenständige Darstellung im Flächennutzungsplan von Flächen für die Errichtung von Windenergieanlagen ist nicht beabsichtigt.

Flächen für Windenergie entsprechend der Regionalplanung

Photovoltaik

Bei einem Gemeindegebiet von 130,8 km² und einer geringen Bevölkerungsdichte gibt es viele Flächen, die grundsätzlich für Photovoltaik-Freiflächenanlagen geeignet sind. Solche Anlagen beanspruchen große Flächen, schließen andere Nutzungen ganz oder teilweise aus und können wesentliche Auswirkungen auf Natur und Landschaft haben. Planungsrechtlich sind sie als Gewerbebetriebe einzustufen.

Das Land Brandenburg hat in der Energiestrategie 2040 das Ziel formuliert, die Photovoltaik bis 2040 auf eine installierte Nennleistung von 33 GW auszubauen. Insbesondere soll die Nutzung von Dachflächen und Stellplatzanlagen vorangebracht werden; jedoch wird auch die Errichtung von Photovoltaik-Freiflächenanlagen in erheblichem Umfang für erforderlich gehalten. Regionale oder auf einzelne Gemeinden bezogene Ziele legt die Energiestrategie nicht fest. Auch ein anzustrebender Anteil der Freiflächenphotovoltaik an der Gemeindefläche wird nicht bestimmt oder empfohlen.

Energiestrategie des Landes

Um einen Ausgangspunkt für die Planung zu gewinnen, wurde ermittelt, welchen Beitrag die Gemeinde Schwielochsee zur Umsetzung der Energiestrategie leisten könnte: Dazu wird angenommen, dass je 1 MW zu installierender Leistung 1 – 1,5 ha in Anspruch genommen werden. Bei 33 GW für das Land Brandenburg würden dafür 33.000 bis 49.500 ha benötigt. Die Fläche der Gemeinde Schwielochsee mit 130,8 km² macht etwa 0,44 % der 29.476 km² des Landes Brandenburg aus. Rechnet man diesen Anteil auf die insgesamt erforderliche Fläche für Photovoltaikanlagen um, müssten im Gemeindegebiet bis 2040 Photovoltaik-Anlagen im Umfang von 145 bis 218 ha mit einer Leistung von rund 145 MW installiert werden.

Möglicher Beitrag der
Gemeinde zur Bedarfsdeckung

Abzuziehen davon wären Anlagen auf Dachflächen, wie sie zunehmend installiert werden. Da ihr Umfang nicht bekannt oder vorhersehbar ist und in der Gemeinde Schwielochsee viele potentiell geeignete Freiflächen vorliegen, wird für die Zwecke dieses Flächennutzungsplans von einer rechnerischen Berücksichtigung der Dachflächenphotovoltaik abgesehen.

Beitrag der Dachflächen-
Photovoltaik

Bisher sind im Gemeindegebiet keine Flächen rechtlich für die Freiflächenphotovoltaik gesichert und es befindet sich auch keine Anlage in Planung. In Abstimmung mit den Ortsbeiräten sollen Flächen identifiziert werden, die im Rahmen der Flächennutzungsplanung auf ihre Zustimmungs- bzw. Realisierungsfähigkeit hin geprüft werden sollen.

Um festzustellen, welche Flächen grundsätzlich für eine Nutzung durch Photovoltaik-Freiflächenanlagen in Frage kommen, wird i.d.R. eine so genannte Weißflächenanalyse vorgeschaltet. Dabei werden alle Flächen ausgeschlossen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nicht für eine solche Nutzung zur Verfügung stehen. Das sind u.a. die Siedlungs- und Verkehrsflächen, die Schutzgebiete nach Naturschutzrecht sowie die meisten Waldflächen. Eine solche Weißflächenanalyse kann eine räumliche Strategie für Photovoltaik-Freiflächenanlagen jedoch nicht ersetzen. Um das Verfahren der Erstaufstellung des Flächennutzungsplans durch den damit verbundenen Aufwand zu belasten, sollen mögliche Einzelanträge für Freiflächen-Photovoltaik zunächst unabhängig davon unter Maßgabe der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen beurteilt und bei Übereinstimmung mit den relevanten landschafts- und umweltbezogenen Zielen planungsrechtlich ermöglicht werden.

„Weißflächenanalyse“ zur
Erstabschätzung von
Eignungsflächen

Unabhängig von der Aufstellung des Flächennutzungsplans und vorgezogenen Einzelanträgen soll jedoch eine Weißflächenanalyse erarbeitet werden und ihr Ergebnis in etwaige künftige Änderungen des Flächennutzungsplans Eingang finden.

Batteriespeicher

Durch Anlagen für Batteriespeichersysteme können Schwankungen von Energieerzeugung und -verbrauch ausgeglichen werden. Ihre Errichtung ist besonders entlang von übergeordneten Stromtrassen (Hoch- und Höchstspannungsleitungen) und im Zusammenhang mit großen Anlagen für erneuerbare Energien sinnvoll. Im Fortgang der Planung soll geprüft werden, ob sich bestimmte Standorte in der Gemeinde Schwielochsee besonders für die Errichtung von Batteriespeichereinrichtungen eignen. Mögliche Einzelanträge sollen unter Maßgabe der jeweiligen örtlichen Rahmenbedingungen beurteilt und bei Übereinstimmung mit den relevanten landschafts- und umweltbezogenen Zielen planungsrechtlich ermöglicht werden.

Batteriespeicher als neue
Nutzungskategorie

6.2.4 Einzelhandel und verbrauchernahe Versorgung

Das Begriffspaar „Einzelhandel und verbrauchernahe Versorgung“ umfasst hier die Versorgung der Bevölkerung mit Gütern des täglichen, periodischen und aperiodischen Bedarfs. Nicht zu unterschätzen ist dabei in ländlich strukturierten Gemeinden der Anteil der Selbstversorgung und nachbarschaftlicher Hilfeleistungen.

Da keiner der Ortsteile von Schwielochsee in der Landes- bzw. Regionalplanung als Zentraler Ort oder als Grundfunktionaler Schwerpunkt ausgewiesen ist, ist hier der Grundsatz G 3.2 des LEP HR maßgeblich, dass die Funktionen der Grundversorgung in allen Gemeinden abgesichert werden sollen. Die Grundversorgung ist nicht unmittelbar mit den Waren und Dienstleistungen des täglichen Bedarfs gleichzusetzen, wohl aber liegt der Schwerpunkt auf wenig spezialisierten Angeboten, die nicht vorrangig den zentralen Orten vorbehalten sein sollen.

Versorgungsziel: Grundversorgung

Die Einzelhandelsbetriebe in der Gemeinde Schwielochsee sind weitestgehend in Goyatz verortet. Dies sind insbesondere ein Lebensmittel- Discounter und ein Fleischwarenhandel. Ein zentraler Versorgungsbereich ist nicht festgelegt, die Goyatz bzw. Schwielochseer Hauptstraße zwischen der Alten Schule und dem Abzweig Redeneck erfüllt nur ansatzweise entsprechende Funktionen.

Konzentration von Versorgungsfunktionen in Goyatz

Der Flächennutzungsplan stellt diesen Bereich als gemischte Baufläche dar. Damit wird eine Konzentration der örtlichen Versorgungsfunktionen auf diesen auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln, für Bewohner von Goyatz auch zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbaren Standort unterstützt.

Darstellung im FNP

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten – auch der Nahversorgung – sind nur in den zentralen Versorgungsbereichen von Zentralen Orten oder Grundfunktionalen Schwerpunkten zulässig (Z 2.12 LEP HR). Diese Voraussetzungen sind in Goyatz nicht erfüllt und können auch in absehbarer Zukunft realistischerweise nicht erfüllt werden.

Großflächiger zentrenrelevanter Einzelhandel unzulässig

In den übrigen Ortsteilen wird wegen ihrer geringen Bevölkerungszahl nicht die Tragfähigkeit für Versorgungsstandorte von einiger Bedeutung erreicht. Mobile Verkaufswagen sowie ein ausreichendes Angebot im öffentlichen Verkehr sollen dort eine auch für die weniger mobile Einwohnerschaft erreichbare Grundversorgung ermöglichen. In Jessern und in Lamsfeld erscheint die Etablierung ergänzender Angebote, die auf Touristen und Wochenendhausbewohner ausgerichtet sind, mit dem Versorgungsauftrag des Goyatzer Versorgungsbereichs vereinbar.

Geringe Tragfähigkeit für Versorgungseinrichtungen im übrigen Gemeindegebiet

6.2.5 Dienstleistungsbetriebe, freie Berufe, wohnverträgliches Gewerbe

Im gesamten Gemeindegebiet, vor allem in Goyatz, mischen sich wohnverträgliche Gewerbebetriebe, insbesondere Dienstleistungen, mit anderen Nutzungen. Solche Betriebe sind in allen Bauflächenkategorien des Flächennutzungsplans zulässig. Eine Ausnahme bilden Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen und Wochenendhäuser, soweit sie in einem Bereich deutlich überwiegen und die Fläche gegenüber der übrigen Ortslage deutlich abgrenzbar ist. Diese Gebiete werden im Flächennutzungsplan als Sonderbauflächen für Wochenendhäuser oder für den Tourismus dargestellt.

Dienstleistungen als Teil der dörflichen Mischung

Abgrenzbare Gebiete für Wochenendhäuser und Tourismus

Abseits des Tourismus sind die vorhandenen Dienstleistungsbetriebe vorrangig auf die Versorgung der örtlichen Bevölkerung ausgerichtet. Dazu gehören z. B. Floristen, Friseure, Versicherungsmakler, aber auch Arztpraxen, Physiotherapien und ähnliche gesundheitsbezogene Dienstleistungen. Die Gemeinde verfolgt das Ziel, die diesbezüglichen Angebote zu erhalten und nach Möglichkeit und Bedarf auszubauen. Einer besonderen Darstellung im Flächennutzungsplan bedarf es dazu nicht.

6.3 Soziales, Bildung, Gesundheit

Es besteht eine Diskrepanz zwischen der Versorgungsfunktion der Gemeinde ausweislich der Raumordnung und der real vorhandenen Infrastruktur im Ortsteil Goyatz, der insbesondere in den Bereichen Soziales, Bildung und Gesundheit eine Versorgungsfunktion erfüllt, die spürbar über die Grundversorgung hinausgeht, z. B. mit der einzigen Oberschule im Amt Lieberose. Vorhandene Einrichtungen der überörtlichen Versorgung sind daher keine Fehlentwicklung, sondern Ausdruck einer gewachsenen, tragfähigen Struktur. Ziel der Gemeinde ist es, die

Einrichtungen mit einem überlokalen Einzugsbereich

grundfunktionale Versorgung im Trio mit der Gemeinde Straupitz und der Stadt Lieberose zu stärken und die bestehenden Einrichtungen der schulischen, sozialen und gesundheitlichen Infrastruktur zu erhalten.. Die Darstellungen des Flächennutzungsplans entsprechen diesem Planungsziel. Die Schaffung zusätzlicher oder die Verlagerung bestehender Standorte ist nicht beabsichtigt.

Die Schulentwicklungsplanung des Landkreises Dahme Spreewald berücksichtigt sowohl die Entwicklung der Schülerzahlen als auch das Auswahlverhalten in Bezug auf bestimmte Schulformen. Die Ludwig-Leichart-Oberschule in Goyatz ist als Schule für gemeinsames Lernen die einzige Oberschule im Amtsgebiet. Schulträger ist das Amt Lieberose/ Oberspreewald. Die Schule ist in ihrem Bestand gesichert und im Schuljahr 2025/26 zweizügig organisiert. Der Standort wird im Flächennutzungsplan durch Darstellung als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Schule, Bildungseinrichtung“ gesichert.

Schulentwicklungsplanung

Die Grundschulversorgung erfolgt durch Schulen in Lieberose und Straupitz. Die Comenius-Grundschule in Lieberose hatte in den letzten Jahren schwankende Schülerzahlen, zwischen den Schuljahren 2013/14 und 2020/21 aber einen Zuwachs an Schülern um fast 20% verzeichnet. In den kommenden Jahren werden nur geringe Schwankungen erwartet. Der Bestand der Schule ist gesichert, im Schuljahr 2026/27 wird sie ein- oder zweizügig zu organisieren sein. In der Carl-von-Houwald-Grundschule in Straupitz, die ebenfalls vom Schulträger verwaltet wird, unterlag die Anzahl der Schüler in den letzten Jahren nur geringen Veränderungen. Die Schule ist in ihrem Bestand gesichert, der Schulbetrieb wird voraussichtlich bis zum Ende des Betrachtungszeitraumes im Schuljahr 2026/27 ein- bis zweizügig zu organisieren sein.

6.4 Grün- und Freiflächen, landschaftsbezogene Erholung

Die Gemeinde Schwielochsee möchte die Qualitäten des Freiraums, gleichermaßen für touristische Zwecke und für die Naherholung sichern und weiter steigern und das Rad- und Wanderwegenetz ausbauen; dies ist jedoch nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung.

Innerhalb der Ortslagen sollen Dorfplätze und Dorfanger und sonstige Grünflächen vor allem als Treffpunkte für die Dorfgemeinschaft erhalten und gepflegt werden. Weiterhin sollen Spielplätze oder Sportanlagen für Kinder und Jugendliche zur Verfügung stehen.

Soweit Dorfplätze oder Dorfanger vorhanden oder in den Raumstrukturen erkennbar sind, werden sie im Flächennutzungsplan als Grünflächen mit entsprechender Zweckbestimmung dargestellt. Das widerspricht nicht den örtlichen Erschließungsstraßen, die zum Teil durch die Grünflächen hindurch oder an diesen entlang verlaufen, die Darstellung soll lediglich verdeutlichen, dass dort ein begrünter Ortskern besteht und dieser gepflegt werden soll. Entsprechende Darstellungen finden sich in

- Goyatz (Dorfplatz)
- Guhlen (Dorfanger und Dorfplatz)
- Siegadel (Dorfanger)
- Jessern (Dorfanger)
- Speichrow (Dorfanger)
- Lamsfeld (Dorfplatz)
- Mochow (Dorfanger)
- Groß Liebitz (Dorfplatz)

Dorfplätze und Dorfanger

Das Strandbad Jessern ist ein auch baulich gestalteter Naherholungsstandort und Treffpunkt für die Einwohner von Schwielochsee und Besucher der Gemeinde. Um diesem Charakter gerecht zu werden, stellt der Flächennutzungsplan hier eine Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung dar.

Sonderstandort Strandbad Jessern

In den meisten Ortschaften der Gemeinde Schwielochsee – Ausnahmen sind Klein und Groß Liebitz, Mochow, Siegadel, Guhlen und Ressen – gibt es Wochenendhausanlagen, die Sonderbauflächen im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Sie bilden insgesamt einen bedeutenden Teil der baulichen Struktur der Gemeinde. Neue Anlagen sind derzeit nicht geplant. Laufende Bebauungsplanverfahren haben durchweg die Sicherung und in Einzelfällen die Nachverdichtung bestehender Wochenendhaussiedlungen zum Gegenstand. Die Vereinbarkeit mit den Schutzvorschriften des jeweils betroffenen Landschaftsschutzgebiets soll im Rahmen des weiteren Verfahren geklärt werden.

**Sicherung bestehender
Wochenendhaussiedlungen,
keine neuen Anlagen**

6.5 Spiel- und Sportflächen

Neben den öffentlichen Grünflächen – insbesondere Dorfplätzen und Dorfängern – stellen die Sport- und Spielflächen wichtige Treffpunkte der Dorfgemeinschaften dar. Sie ermöglichen Kindern bzw. Jugendlichen das Zusammenkommen und Spielen ohne eine Fahrt in andere Ortsteile, die nicht immer ohne Pkw möglich ist.

Alle bestehenden Anlagen sollen erhalten bleiben. Neue Spielplätze oder freizeitsportliche Anlagen sind derzeit nicht geplant. In den Entwicklungsgrundsätzen zum Flächennutzungsplan (s. Kap. 8) wird festgelegt, dass Spielplätze auch innerhalb aller anderen Flächenkategorien angelegt werden können. Das entspricht dem kleinräumigen Charakter und der notwendigerweise breiten Verteilung solcher Anlagen.

**Vorhandene Anlagen bleiben
bestehen, keine neuen geplant**

In Goyatz findet sich ein Fußballplatz mit ergänzenden Anlagen, der auch für den Vereinssport geeignet ist und als solcher vom Goyatzer Sportverein e.V. betrieben wird. Eine Erweiterung des Standortes oder neue Sportflächen sind derzeit nicht geplant. Im Flächennutzungsplan wird der Fußballplatz als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Anlage für sportliche Zwecke“ dargestellt.

Vereinssport und Wassersport

Die Standorte der Wassersportvereine sollen erhalten bleiben; flächenhafte Erweiterungen oder Neuentwicklungen sind nicht geplant. Die Standorte sind als Sonderbauflächen mit der Zweckbestimmung „Wassersport“ dargestellt.

6.6 Mobilität und Verkehr

Die übergeordneten Verkehrswege, namentlich die Bundes-, Landes- und Kreisstraßen, werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen und durch die Darstellung wichtiger örtlicher Verbindungsstraßen ergänzt. Erweiterungen des Straßennetzes sind – abgesehen von örtlichen Erschließungsstraßen – nicht geplant. Insofern stellen die in Kapitel 3.6 dargestellten örtlichen Hauptverkehrszüge auch das künftige Rückgrat des Straßennetzes in der Gemeinde dar.

**Keine Veränderung bei den
Hauptverkehrswegen**

Die Gemeinde prüft, ob der regelmäßig genutzte Weg zwischen Guhlen und Siegadel langfristig ausgebaut und öffentlich gewidmet werden soll, um die Anbindung in Richtung Lübben (Spreewald) zu verbessern. Die Gemeinde prüft weiterhin, ob bzw. in welcher Form die Trassen der Spreewaldbahn nachgenutzt werden solln. Die Ergebnisse dieser Prüfschritte sind jedoch für die Ebene der Flächennutzungsplanung nicht relevant.

6.7 Medienseitige Erschließung

Alle Ortsteile und Wohnplätze der Gemeinde Schwielochsee sind an das Stromnetz und das Trinkwassernetz angeschlossen. Alle Ortschaften – mit Ausnahme von Groß Liebitz, Klein Liebitz und Speichrow – sind an eine zentrale Abwasserentsorgung angeschlossen.

Alle Ortschaften verfügen grundsätzlich über einen Internetanschluss.

Medien mit lediglich lokaler Bedeutung, die i.d.R. im öffentlichen Straßenland liegen oder dort verlegt werden können, sind nicht Gegenstand des

Flächennutzungsplans. Trassen von regionaler oder landesweiter Bedeutung werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen.

6.8 Immissionsschutz

6.8.1 Rechtsgrundlagen

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Umweltbelange, darunter der Immissionsschutz, bei der Aufstellung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Nach § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sind Immissionskonflikte vorrangig durch eine räumliche Trennung von emissionsintensiven und stöempfindlichen Nutzungen zu lösen. Dies bedeutet für die Flächennutzungsplanung in erster Linie, dass potentiell emittierende Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten empfindlichen Nutzungen, und dass Bauflächen für empfindliche Nutzungen in ausreichendem Abstand zu bestehenden oder geplanten Emissionsquellen angeordnet werden sollen. Zulässigerweise ausgeübte Nutzungen genießen i.d.R. Bestandsschutz, so dass heranrückende Nutzungen primär in der Pflicht zur Rücksichtnahme stehen.

Trennungsgrundsatz

Erst in zweiter Linie kann darauf abgestellt werden, dass weitergehende Immissionsschutzmaßnahmen, etwa Lärmschutzwände oder die Ausrichtung von Grundrissen in Wohngebäuden geringere Abstände zwischen Emissionsquellen und empfindlichen Nutzungen ermöglichen können. Solche Maßnahmen sind nicht Gegenstand der Flächennutzungsplanung, jedoch muss zumindest absehbar sein, dass entsprechende Regelungen in Bebauungsplänen oder auf der Genehmigungsebene getroffen werden können.

**Aktiver und passiver
Lärmschutz**

6.8.2 Straßenverkehrslärm

Hauptquellen von Straßenverkehrslärm sind die im Flächennutzungsplan dargestellten Hauptverkehrszüge, insbesondere die Bundesstraße 320 sowie der Landesstraßen 44, 441 und 442. Grundlegende Veränderungen der Verkehrsmengen und ihrer Verteilung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erwarten. Damit sind vor allem die Ortslagen Goyatz, Lamsfeld, Siegadel und Ressen von Verkehrsemissionen betroffen.

Betroffene Ortslagen

Für die bereits bebauten Ortslagen kommen als Lärmschutz i.d.R. nur passive Maßnahmen wie die Dämmung von Fassaden, Fenstern und Türen in Frage. Bei Neubauten kann mit der Grundrissausrichtung auf die Lärmbelastung reagiert werden. Hinzu kommen Verbesserungen durch künftig mögliche Änderungen bei der Fahrzeugtechnik und den Straßenoberflächen.

**Passiver Schallschutz bei
bebauten Gebieten**

Wo der Flächennutzungsplan Erweiterungen von Wohnbauflächen oder gemischten Bauflächen im Einwirkungsbereich dieser Straßen vorsieht, ist im Rahmen eines nachgeordneten Bebauungsplan- oder Genehmigungsverfahrens sicherzustellen, dass entstehende Konflikte bewältigt werden. In Anbetracht der Verkehrsbelastungen von durchweg weniger als 3.000 Kfz je Tag und einem Schwerverkehrsanteil von nicht mehr als 14 % erscheint dies grundsätzlich möglich.

**Angepasste Planung von
Neubaugebieten**

6.8.3 Schienenverkehrslärm

Der Flächennutzungsplan geht davon aus, dass die Anlagen der Spreewaldbahn entwidmet sind und Schienenverkehrslärm insofern nicht mehr zu berücksichtigen ist.

6.8.4 Gewerbelärm

Bei bestehenden Gewerbebetrieben wird davon ausgegangen, dass derzeitige Nachbarschaften mit schutzbedürftigen, namentlich wohnbaulichen Nutzungen zulässigerweise so bestehen. Erweiterungen, Umbauten oder Nutzungsänderungen müssten ihre Verträglichkeit im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens

**Konfliktlösung bei
Bestandsgebieten auf
Genehmigungsebene...**

nachweisen. In gewachsenen Dorflagen müssen die Emissionen landwirtschaftlicher Betriebe besonders berücksichtigt werden, im Vergleich zu anderen Gewerbebetrieben gelten höhere Immissionsbelastungen als zumutbar.

Für die dargestellte westliche Erweiterung des Gewerbebestandsorts „Am Bahnhof“ entlang der B 320 in Goyatz wird im Rahmen einer Bebauungsplanung gutachterlich zu ermitteln sein, inwiefern Regelungen zum Immissionsschutz erforderlich sind. Eine Konfliktlösung, z. B. durch Festsetzung eines eingeschränkten Gewerbegebiets oder von Geräuschkontingentierungen, ist jedoch möglich.

...bei Neuplanungen zumindest
im Grundsatz auf Ebene

6.8.5 Lärm von Sport- und Freizeitanlagen

Der Flächennutzungsplan stellt mehrere Sportplätze bzw. -anlagen dar, von denen rechtlich relevante Geräuschemissionen ausgehen könnten. Die Anlagen des Fußballvereins Goyatz sowie die Standorte der Wassersport- bzw. Rudervereine sind für den Vereinssport ausgebaut und genießen Bestandsschutz; Immissionskonflikte sind nicht bekannt. Bei den übrigen Anlagen handelt es sich um Anlagen für den nicht organisierten Freizeitsport ohne nennenswerten Zuschauerverkehr; ihr Einzugsbereich ist im Regelfall auf die jeweilige Ortschaft begrenzt. Planungsrechtliche Immissionskonflikte sind diesbezüglich nicht zu erwarten.

Lärmschutz von Sport- und
Freizeitanlagen

Als Freizeitanlage im Sinne des Immissionsschutzrechts ist das Strandbad in Jessern zu beurteilen. Die Anlage ist gewachsener Teil der Ortslage, in unmittelbarer Nachbarschaft finden sich vorwiegend andere freizeitbezogene Nutzungen wie Wochenend- und Ferienhäuser. Eine Immissionsproblematik ist nicht bekannt, eine Erweiterung nicht vorgesehen.

6.9 Flächen für Wald und für die Landwirtschaft

Wald prägt als ein wesentliches Landschaftselement vor allem, aber nicht ausschließlich die östlichen und südlichen Teile des Gemeindegebiets. Er nimmt wichtige ökologische und wirtschaftliche Funktionen wahr und bietet Erholungsmöglichkeiten. Ziel der Flächennutzungsplanung ist die Vermeidung einer Inanspruchnahme von Waldflächen für bauliche Nutzungen. Die vorhandenen Waldflächen werden deshalb in Abstimmung mit der Forstbehörde bestandsorientiert dargestellt. Bauflächen, die in den Waldbestand eingreifen und eine Waldumwandlung erfordern würden, sind nicht vorgesehen. Der Flächennutzungsplan trifft keine Unterscheidung nach ihrem Schutzstatus im Sinne des Landeswaldgesetzes (LWaldG) oder nach ihrer Bewirtschaftungsform und trifft dazu keine Vorgaben. Forstfachliche Planungen und Veränderungen des Waldes, wie Holzungen, Aufforstungen oder Umstrukturierungen sind nicht Gegenstand der kommunalen Planung.

Bestandsorientierte
Darstellung von Waldflächen...

Neben Gewässern und Wald sind Landwirtschaftsflächen ein wesentliches Landschaftselement im Gemeindegebiet. Die Abgrenzung der Bauflächen von den Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen ist ein zentraler Inhalt der Flächennutzungsplanung. Die Ausübung der Landwirtschaft erfolgt weitgehend ohne planungsrechtliche Einwirkungsmöglichkeiten der Gemeinde. Zur Einteilung und Nutzung der Landwirtschaftsflächen werden daher keine Festlegungen getroffen. Dies gilt auch für die sonstigen Freiflächen mit gleicher Darstellung wie Ödland, Brachflächen, Feuchtgebiete und Gehölze, die kein Wald sind.

...und von Landwirtschafts-
flächen, einschließlich
sonstiger Freiflächen

Das Bauen im Außenbereich regelt § 35 BauGB; bestimmte Vorhaben sind gemäß § 35 Abs. 1 BauGB dort „privilegiert zulässig“. Auch baulich genutzte Standorte für die Landwirtschaft (etwa Stallanlagen) und für den Gartenbau (etwa Gewächshäuser) unterliegen den Vorschriften des § 35 BauGB zum Außenbereich. Wenn Betriebe gemäß § 201 BauGB als landwirtschaftliche Betriebe gelten, können sie in die dargestellten Flächen für die Landwirtschaft einbezogen werden. Im vorliegenden Flächennutzungsplan werden großflächige Landwirtschaftsbetriebe, Tierhaltungen und Reiterhöfe als Bauflächen dargestellt: isolierte Standorte im

Privilegierte Anlagen im
Außenbereich

Außenbereich als Sonderbaufläche mit entsprechender Zweckbestimmung, an Ortslagen angrenzende Standorte als gewerbliche Bauflächen. Hintergrund ist, dass letztere nach Einschätzung der Gemeinde auch zu allgemeinem Gewerbe umgenutzt werden können, ohne städtebaulich problematische Verhältnisse auszulösen.

Im Außenbereich steht der Flächennutzungsplan keiner der dort zulässigen Nutzungen entgegen. Insbesondere sind einzelne Hofstellen der Landwirtschaft Teil der gewachsenen Kulturlandschaft in Schwielochsee. Sie benötigen keine Darstellung als Baufläche; um allerdings den bauplanungsrechtlichen Status gewachsener Hofstellen zu stärken, werden diese mit dem Standortssymbol (Hof) innerhalb der Flächen für die Landwirtschaft dargestellt. Dort sollen Vorhaben auch baulicher Art zugelassen und entsprechende Bebauungspläne aufgestellt werden können, wenn sich die beabsichtigte Entwicklung nach Art und Maß der Nutzung und der Fläche, die überbaut werden soll, in die umgebende Landschaft einfügt. Weitergehende Regelungen für diese Standorte sind bei Erforderlichkeit im Landschaftsplan zu treffen und können in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

Regelungen für diese Flächen sind bei Erforderlichkeit im parallel bearbeiteten Landschaftsplan zu treffen und können dann in den Flächennutzungsplan aufgenommen werden.

**Gewachsene Hofstellen mit
Standortssymbol**

6.10 Natur- und Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000

Als Naturschutzgebiete (NSG) festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan weder für bauliche Nutzungen noch für intensive Freiraumnutzungen dargestellt werden, da die Schutzgebietsverordnungen solche Nutzungen nicht zulassen und abweichende Regelungen des Flächennutzungsplans nicht vollziehbar wären. Im Gemeindegebiet liegen die Naturschutzgebiete „Schwarzes Luch“ und „Lieberoser Endmoräne“ (tlw). Überschneidungen mit dargestellten Bauflächen oder anderweitige Beeinträchtigungen der Schutzgebiete durch die Darstellungen des Flächennutzungsplans sind nicht erkennbar.

**Naturschutzgebiete für
Bebauung unzugänglich**

Als Landschaftsschutzgebiet (LSG) festgesetzte Bereiche können im Flächennutzungsplan nur sehr eingeschränkt für bauliche Nutzungen vorgesehen werden, da die Schutzgebietsregelungen solche Nutzungen – von Ausnahmen abgesehen – nicht zulassen und abweichende Darstellungen des Flächennutzungsplans ohne vorherige Zustimmung des Ordnungsgebers nicht vollziehbar wären. Solche Darstellungen sind einzeln zu beantragen und zu begründen. Im Gebiet der Gemeinde Schwielochsee liegen das LSG „Schwielochsee“ (festgesetzt 1965) und Teile des LSG „Wald- und Seengebiet zwischen Schwielochsee, Lieberose und Spreewald“ (1968). Letzteres erfasst die Ortslagen Goyatz, Jessern und Zaue vollständig, die Ortslagen Lamsfeld, Ressen sowie Speichrow teilweise. Wie das Verhältnis zum Landschaftsschutzgebiet aufgrund der großflächigen Überschneidungen mit Bauflächen geklärt werden kann, wird im weiteren Verfahren mit den zuständigen Stellen abgestimmt. Da das festgesetzte LSG auch die gewachsenen Ortslagen sowie umfangreiche, zu größten Teilen nach 1968 entstandene Wochenendhaus-, Ferienhaus- und Campinganlagen umfasst, muss für die bestandsorientierten Darstellungen von einer Vereinbarkeit ausgegangen werden.

**Landschaftsschutzgebiete für
Bebauung nur ausnahmsweise
zugänglich**

Die Auswirkungen des Gesetzes zur Verwaltungsvereinfachung in den Bereichen Landnutzung und Umwelt vom 24. Juli 2025 für die Flächennutzungsplanung werden mit der unteren Naturschutzbehörde und ggf. dem MLEUV abgestimmt.

Das europäische Schutzgebietssystem Natura 2000 strebt die Entwicklung eines zusammenhängenden europäischen Systems aus geschützten Bereichen an. Diese umfassen zum einen die europäischen Vogelschutzgebiete und zum anderen Schutzgebiete, die nach der Fauna-Flora-Habitat (FFH) Richtlinie an die EU gemeldet wurden. Im Gemeindegebiet befinden sich das nach § 15 BbgNatSchAG festgesetzte Vogelschutzgebiet „Spreewald Lieberoser Endmoräne“ sowie die

FFH- und Vogelschutzgebiete

FFH-Schutzgebiete „Dobberburger Mühlenfließ“ [*Verdacht auf fehlerhafte Ortsbezeichnung*] und „Lieberoser Endmoräne“.

Für diese Gebiete bzw. Vorhaben in ihrem Einwirkungsbereich gelten die Regelungen der §§ 34 ff. BNatSchG. Über den § 1a Abs. 4 BauGB gelten diese entsprechend für städtebauliche Planungen. Das bedeutet keine Pflicht, eine Betroffenheit der Schutzgebiete komplett auszuschließen; auf Ebene des Flächennutzungsplans muss aber sichergestellt werden, dass in den nachfolgenden Planungsebenen der Bebauungs- bzw. Vorhabenplanung eine Konfliktbewältigung möglich ist.

Überschneidungen zwischen europäischen Schutzgebieten und im Vorentwurf des Flächennutzungsplans dargestellten Bauflächen finden sich an drei Stellen: Am großen Mochowsee überschneiden sich zwei der Sonderbauflächen mit Zweckbestimmung „Wochenendhäuser“ mit dem FFH-Gebiet „Dobberburger Mühlenfließ“. Dabei handelt es sich um randliche Überschneidungen von nicht mehr als 20 Metern. Die Flächen gehören städtebaulich zur jeweiligen Wochenendhaus-siedlung; eine Bebauung oder anderweitige Inanspruchnahme ist – schon wegen des wasserrechtlich gesicherten Gewässerrandstreifens – nicht vorgesehen. Der Gemeinde ist umgekehrt daran gelegen, dass die Siedlungen nur im Einklang mit den Belangen des Naturschutzes weiterentwickelt werden.

An der Einmündung des Lieberose Mühlenfließes in den großen Schwielochsee besteht eine Überschneidung mit einem Wochenendhausgrundstück. Die Darstellung stellt allerdings ausdrücklich nur den Bestand dar, eine Erweiterung ist nicht vorgesehen.

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 4 BauGB nachrichtlich die festgesetzten Natur-, Landschafts- und Natura 2000-Schutzgebiete.

7. PLANDARSTELLUNGEN

7.1 Darstellungssystematik

Die Planzeichnung des Flächennutzungsplans stellt die geplante künftige Nutzung des Gemeindegebiets im Maßstab 1:10.000 auf Grundlage der digitalen topografischen Karte 1:10.000 (DTK 10) in den Grundzügen dar. Die Plangrundlage zeigt keine Eigentumsgrenzen, der Flächennutzungsplan ist als vorbereitender Bauleitplan grundsätzlich nicht parzellenscharf.

**Plangrundlage im Maßstab
1:10.000**

Der Darstellungsumfang von Flächennutzungsplänen bestimmt sich vor allem nach der planerischen Konzeption der Gemeinde. Im Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielochsee beschränkt sich die Darstellung gemäß § 1 Abs. 1 der Bau-nutzungsverordnung (BauNVO) auf die allgemeine Art der baulichen Nutzung (Bauflächen). Die Untergliederung der Bauflächen in Baugebiete, z.B. der Wohnbauflächen in reine und allgemeine Wohngebiete, der gemischten Bauflächen in Dorfgebiete, dörfliche Wohngebiete und Mischgebiete und der gewerblichen Bauflächen in Gewerbe- und Industriegebiete, sowie deren rechtsverbindliche und grundstücksge-naue Festsetzung bleibt der Bebauungsplanung vorbehalten.

**Beschränkung auf die
allgemeine Art der baulichen
Nutzung (Bauflächen)**

Die Planzeichnung unterscheidet nicht zwischen bestehenden und geplanten Flächennutzungen. Dies kann auch nicht aus der Plangrundlage abgeleitet werden, da vereinzelt auch bei Aufstellung des Plans bereits realisierte Vorhaben darin noch nicht verzeichnet sind und künftig weitere Vorhaben umgesetzt werden, die die Plangrundlage nicht zeigt.

**Keine Unterscheidung
zwischen Bestand und
Planung**

Die Art der Darstellung durch Flächenfarben für die allgemeine Art der Nutzung (Bauflächen, Freiflächen), durch Symbole für die Zweckbestimmung von Flächen und Standorten sowie die Darstellung von Verkehrswegen lehnt sich an die Plan-zeichenverordnung (PlanzV) an.

**Anlehnung an die
Planzeichenverordnung**

Die Darstellungen des Flächennutzungsplans beschreiben den beabsichtigten Nutzungscharakter größerer zusammenhängender Bau- und Freiflächen. Im Sinne der gesetzlich vorgegebenen Beschränkung auf die Grundzüge der Planung (§ 5 Abs. 1 BauGB) stellt der Plan dabei in der Regel nur Flächen mit einer Größe von mehr als 0,3 ha gesondert dar. Kleinere Flächen werden nur dann gesondert dargestellt, wenn dies für die Verdeutlichung der planerischen Konzeption und die spätere Entwicklung von Bebauungsplänen von Bedeutung ist. Kleinere Standorte der sozialen und technischen Infrastruktur sowie Zweckbestimmungen von Sonderbauflächen und Grünflächen werden durch Schriftzug oder durch ein Standort-symbol dargestellt, wenn sie für die planerische Konzeption relevant sind.

Generalisierung der Darstellung

Mit dieser generalisierenden Darstellung verbindet sich kein Eingriff in rechtmäßig bestehende Nutzungen oder in die Zulässigkeit von Bauvorhaben, etwa wenn einzelne Wohnplätze, die kleiner als 0,3 ha sind, nicht als Wohnbauflächen, sondern als Teil von Landwirtschafts- oder sonstigen Freiflächen dargestellt werden. Der Flächennutzungsplan greift vielmehr grundsätzlich nicht in die bau- und planungs-rechtliche Zulässigkeit von Nutzungen ein.

7.2 Planinhalte

Die wichtigsten Inhalte der Planzeichnung sind

- die Darstellung der allgemeinen Art der geplanten baulichen Nutzung
- die Abgrenzung der Bauflächen gegeneinander und gegen die Frei- und Wasserflächen
- die Darstellung von Sonderbauflächen mit ihrer Zweckbestimmung
- die Darstellung von Flächen und Standorten des Gemeinbedarfs sowie der Ver- und Entsorgung

- die Gliederung der Freiflächen in Wald, Landwirtschafts- und sonstige Freiflächen sowie Grünflächen
- die Darstellung von wichtigen Verbindungsstraßen
- die Darstellung der Wasserflächen und Gewässer.

Die Zweckbestimmung von Grünflächen, Sonderbauflächen, Gemeinbedarfsflächen und Flächen für die Ver- und Entsorgung wird durch Schriftzug oder durch eines der folgenden Symbole dargestellt:

Standortsymbole

	Schule, Bildungseinrichtung
	Soziale Zwecke – Kinderbetreuung, Jugendbildung/-betreuung, Dorfgemeinschaftshaus
	Feuerwehr
	Spielplatz
	Sportanlage

Flächen und Regelungen, die auf anderer Rechtsgrundlage beruhen, jedoch für das Verständnis der Flächennutzungsplanung von Bedeutung sind, werden nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen (s. Kap. 9).

7.3 Von der Darstellung ausgenommene Flächen

Anwendungsfall: Flächen, deren Herausnahme aus dem Landschaftsschutzgebiet vor Beschlussfassung über den Flächennutzungsplan nicht zugestimmt wurde (s. Kap. 6.9). Ob und ggf. welche Flächen davon betroffen sind, wird im weiteren Verfahren ergänzt, der nachfolgende Textbaustein entsprechend angepasst..

Mehrere Flächen in der Gemeinde Schwielochsee werden möglicherweise von der Darstellung im Flächennutzungsplan ausgenommen werden müssen. („weiße Flächen“) Dabei handelt es sich um Wochenendhausgebiete innerhalb des Landschaftsschutzgebiets und kleine bebaute Bereiche und isolierte Wohnplätze, die nicht als eigenständige Ortsteile zu werten sind und deren Ausgliederung aus dem LSG umfangreiche Klärungen und Entscheidungen des Kreises bzw. des Landesministeriums voraussetzen und ein möglicherweise langwieriges Verfahren erfordern würde. Für diese Bereiche, die in der nachfolgenden Tabelle zusammen mit dem langfristigen Planungsziel der Gemeinde dargestellt sind, soll eine Nutzungsregelung zu einem späteren Zeitpunkt, insbesondere bei Vorliegen konkreter Planungsabsichten, im Rahmen von FNP-Änderungsverfahren nach den diesbezüglichen gesetzlichen Vorschriften erfolgen.

Ggf. Ergänzung der Planzeichnung nach Ausgliederung von Flächen aus dem LSG

Tab. *: Von der Darstellung im FNP ausgenommene Flächen

Ortsteil	Lage/Beschreibung	Größe [ha]	langfristiges Entwicklungsziel

Erläuterung: Die in der Tabelle aufgeführten Flächen werden von den Darstellungen des Flächennutzungsplans ausgenommen, d.h. sie bleiben in der Planzeichnung weiß, bei Vorliegen konkreter Vorhaben ist der Flächennutzungsplan im gesetzlich vorgeschriebenen Verfahren zu ändern.

8. ENTWICKLUNG VON BEBAUUNGSPLÄNEN

8.1 Entwicklungsspielräume

Gemäß § 8 Abs. 2 BauGB sind Bebauungspläne, die die bauliche Nutzung der Grundstücke für jedermann rechtsverbindlich regeln, so aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln, dass durch ihre Festsetzungen die zugrunde liegenden Darstellungen des Flächennutzungsplans konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden. Der Flächennutzungsplan legt als vorbereitender Bauleitplan die Inhalte der Bebauungspläne nicht im Einzelnen fest, sondern belässt durch seine generalisierende Form der Darstellung Entwicklungsspielräume, die eine weitere Differenzierung und Konkretisierung der Planungsziele und eine Anpassung an die konkrete Situation vor Ort erlauben und erfordern.

Entwicklungsgebot des BauGB

Der Umfang dieser Entwicklungsspielräume wird durch die Rechtsprechung präzisiert. Ein Kommentar zum Baugesetzbuch fasst die Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts wie folgt zusammen: „Allgemein gilt der Grundsatz, dass die Darstellungen des Flächennutzungsplanes im Rahmen des Entwickelns konkreter ausgestaltet und damit zugleich verdeutlicht werden können. Das schließt Abweichungen von den Darstellungen nicht aus, die aber nur zulässig sind, wenn sie sich aus dem Übergang in eine konkretere Planstufe rechtfertigen und die Grundzüge des Flächennutzungsplanes unberührt lassen. Bei der Beurteilung, ob sich Abweichungen im Rahmen des Entwickelns halten, sind - in bestimmten räumlichen Grenzen - in erster Linie qualitative Kriterien, insbesondere die Bedeutung der betreffenden Darstellung nach ihrer Funktion und Wertigkeit im städtebaulichen Gefüge maßgebend. Die Größe des Plangebietes und der Umstand, dass im gesamten Plangebiet abgewichen wird, sind nicht allein - nicht einmal in erster Linie - maßgebend. Weitgehend unproblematisch sind Abweichungen von den Darstellungen der Bauflächen im Flächennutzungsplan dann, wenn die Festsetzung dazu dient, die funktionell der Hauptnutzung dienenden Flächen festzusetzen, denn solche Flächen werden grundsätzlich zusätzlich vorausgesetzt, z.B. zugehörige Grünflächen oder bestimmte Gemeinbedarfsflächen, u.a. Schulen im Wohngebiet. Weiterhin sind grundsätzlich unbedenklich die Festsetzungen der Baugebiete im Rahmen der dazugehörigen Bauflächendarstellung" (Ernst/Zinkahn/Bielenberg: Baugesetzbuch Band 1, Kommentar, 7. Auflage, München 1999).

Rechtsprechung zu
Entwicklungsspielräumen

8.2 Entwicklungsgrundsätze

Durch die generalisierende Darstellung von *Bauflächen* im Flächennutzungsplan ergibt sich ein erweitertes Spektrum zur Festsetzung von *Baugebieten* in Bebauungsplänen. Aus den Bauflächen des Flächennutzungsplans können in Bebauungsplänen Baugebiete wie folgt entwickelt werden:

Allgemeine
Entwicklungsgrundsätze

Baufläche im FNP	daraus in Bebauungsplänen entwickelbare Baugebiete	Zielsetzung
Wohnbaufläche	WR Reine Wohngebiete WA Allgemeine Wohngebiete WB Besondere Wohngebiete WS Kleinsiedlungsgebiete MI Mischgebiete (kleinräumig) MU Urbane Gebiete (kleinräumig) MDW Dörfliche Wohngebiete	Sicherung und Vorrang der Wohnnutzung; sofern örtlich verträglich, untergeordnete Anteile von nicht störenden Nicht-Wohnnutzungen
gemischte Baufläche	MI Mischgebiete MD Dorfgebiete (in Dorflagen mit Landwirtschaft) MDW Dörfliche Wohngebiete GEe eingeschränkte Gewerbegebiete in kleinteiliger Mischung mit anderen Nutzungen SO Sondergebiete (kleinräumig) für spezielle nicht wesentlich störende Nutzungszwecke	Erhaltung und Entwicklung von Nutzungsmischungen unterschiedlichen Typs
gewerbliche Baufläche	GE Gewerbegebiete GEe eingeschränkte Gewerbegebiete (z.B. für gewerbegebietstypische Dienstleistungen) GI Industriegebiete SO Sondergebiete für spezielle gewerbeähnliche Nutzungszwecke (z.B. Photovoltaik, Biogasanl.)	Erhalt und Entwicklung von Standorten für Gewerbebetriebe, vorrangig solcher, die auf einen Standort in einem Gewerbegebiet angewiesen sind
Sonderbaufläche mit Angabe der Zweckbestimmung	SO Sondergebiete GB Flächen für den Gemeinbedarf Flächen für die Ver- und Entsorgung (jeweils mit Angabe der Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte mit besonderer baulicher Prägung oder besonderen Standortanforderungen
Fläche für den Gemeinbedarf mit Angabe der Zweckbestimmung	SO Sondergebiete GB Flächen für den Gemeinbedarf (jeweils mit Angabe der Zweckbestimmung)	Sicherung und Vorsorge für Standorte des Gemeinbedarfs, insb. größere Schul- oder Sportanlagen

Daraus folgt, dass aus den im Flächennutzungsplan dargestellten Bauflächen in Bebauungsplänen jeweils die oben genannten Baugebiete entwickelt werden können. Für kleinere Abweichungen gilt der besondere Entwicklungsgrundsatz Nr. 1 (s.u.). Bei Abweichungen für größere Flächen ist die Notwendigkeit eines Änderungsverfahrens zum Flächennutzungsplan anzunehmen.

Für den Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielochsee sollen entsprechend der gewählten Darstellungssystematik über die vorgenannten allgemeinen Entwicklungsgrundsätze hinaus die folgenden besonderen Entwicklungsgrundsätze gelten:

Weitere Grundsätze

1. Für Teilflächen mit einer Größe von bis zu 0,3 ha kann in Bebauungsplänen eine andere als die im Flächennutzungsplan dargestellte Art der Nutzung festgesetzt werden, wenn sie nach Größe und Störungsgrad mit der Umgebung verträglich ist und der Charakter der dargestellten Baufläche insgesamt gewahrt bleibt. Dies gilt insbesondere für Grenzkorrekturen und für Nutzungen, die gegenüber der dargestellten Hauptnutzung dienenden Charakter haben, etwa Flächen für den Gemeinbedarf, die Freiraumversorgung oder die Ver- und Entsorgung mit lokaler Bedeutung.

2. Auf dargestellten Grünflächen, Waldflächen sowie Landwirtschafts- und sonstigen Freiflächen ist die Festsetzung von Baugebieten generell nicht möglich; ausgenommen sind untergeordnete Grenzkorrekturen.

3. Auf dargestellten Grünflächen können auch Spielplätze entwickelt werden, soweit die Zweckbestimmung der Grünfläche insgesamt gewahrt bleibt.

4. Standorte, die nur durch ein Symbol dargestellt sind (i.d.R. <0,3 ha) und denen in der Planzeichnung keine eigene Fläche zugeordnet ist, sind auf den nachgeordneten Planungs- und Entscheidungsebenen zu berücksichtigen. Ihre Nicht-

Berücksichtigung ist im Einzelfall zu begründen, steht aber der Entwicklungsmöglichkeit eines Bebauungsplans aus dem Flächennutzungsplan nicht entgegen.

5. An den in der Planzeichnung mit dem Symbol „Hof“ dargestellten Standorten sind Satzungen nach dem BauGB und Vorhaben, die nach § 35 BauGB zu beurteilen sind, mit dem Flächennutzungsplan vereinbar, soweit sie sich nach Art und Maß der Nutzung und der Fläche, die überbaut werden soll, in die umgebende Landschaft einfügen.

9. NACHRICHTLICHE ÜBERNAHMEN

Folgende verbindliche Regelungen aufgrund anderer Rechtsgrundlagen, die für den Vollzug oder das Verständnis des Flächennutzungsplans relevant sind, werden gemäß § 5 Abs. 4 BauGB in die Planzeichnung des Flächennutzungsplans nachrichtlich übernommen:

9.1 Naturschutzgebiete und Landschaftsschutzgebiete

Die bestehenden Natur- und Landschaftsschutzgebiete sowie die Fauna-Flora-Habitat-Schutzgebiete und Vogelschutzgebiete des europäischen Netzes „Natura 2000“ werden nachrichtlich in den Flächennutzungsplan übernommen. Dies sind im Gemeindegebiet die Naturschutzgebiete „Schwarzes Luch“ und „Lieberoser Endmoräne“, die FFH-Schutzgebiete „Dobberburger Mühlenfließ“ und „Lieberoser Endmoräne“ sowie Teile der Landschaftsschutzgebiete „Schwielochsee“ und „Wald- und Seenlandschaft zwischen Spreewald und Schwielochsee“.

Naturschutzgebiete
Vogelschutz- und FFH-Gebiete
Landschaftsschutzgebiete

Die Grenzen der Schutzgebiete werden in der Planzeichnung des Flächennutzungsplans auf der Grundlage von digitalen Daten des Landesamtes für Umwelt dargestellt. Im Einzelfall rechtlich verbindlich bleiben die Flurkarten, die Teil der festgesetzten Schutzgebietsverordnungen sind und bei der Unteren Naturschutzbehörde eingesehen werden können.

Gesetzlich geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop sind dynamische Schutzobjekte, deren Zustand Veränderungen unterliegen kann. Eine Übernahme in den Flächennutzungsplan ist daher nicht sinnvoll. Für nähere Angaben zu diesen Schutzobjekten wird auf den Landschaftsplan verwiesen.

Geschützte Landschaftsbestandteile und Biotop

9.2 Wasserschutzgebiete

Die Wasserschutzgebiete unmittelbar südlich von Ressen sowie nördlich von Lamsfeld werden mit ihren Schutzzonen nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die jeweiligen Nutzungsregelungen und Verbote sind der entsprechenden Schutzgebietsverordnung zu entnehmen und werden im weiteren Verfahren abgefragt, um sie entsprechend in die Planung einfließen zu lassen. Für gewöhnlich sind aber in allen Schutzzonen die erstmalige Planung neuer Bebauungen unzulässig, während für Flächen, die im Bestand bebaut und planerisch bereits hierfür gesichert sind, besondere Berücksichtigungspflichten und Abwägungsdirektiven für die spätere Planung gelten.

Wasserschutzzonen 1, 2 und 3

9.3 Wasserflächen

Der Flächennutzungsplan übernimmt nachrichtlich Standgewässer mit einer Fläche von mehr als 0,3 ha sowie Fließgewässer 1. und 2. Ordnung, soweit auf der Maßstabsebene des Flächennutzungsplans darstellbar. Für die Flächennutzungsplanung relevante Maßnahmen des Gewässeraus- oder -umbaus sind nach Kenntnisstand der Gemeinde nicht geplant.

Seen, Gewässer 1. und 2. Ordnung

9.4 Überörtliche Verkehrsstrassen

Der Flächennutzungsplan übernimmt gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 3 BauGB nachrichtlich den Verlauf der Bundesstraße B 320, die das Gemeindegebiet von Westen nach Osten quert. Nachrichtlich übernommen werden außerdem sämtliche Landes- und Kreisstraßen im Gemeindegebiet. Geplante Neutrassierungen von Bundes-, Landes- oder Kreisstraßen, die nachrichtlich in den Flächennutzungsplan zu übernehmen wären, sind nicht bekannt.

Bundes-, Landes- und Kreisstraßen

Nach Kenntnis der Gemeinde gelten die Anlagen der ehemaligen Spreewaldbahn nicht länger als planfestgestellt, sodass keine Anlagen oder Flächen der Eisenbahn bestehen, die nachrichtlich zu übernehmen wären.

Bahnflächen

9.5 Denkmalschutz

Nach dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG) sind Denkmale als Quellen und Zeugnisse menschlicher Geschichte sowie prägende Bestandteile der Kulturlandschaft des Landes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen und zu erforschen. Es werden Baudenkmale, technische Denkmale sowie Gartendenkmale unterschieden. Mehrheiten baulicher oder technischer Anlagen, insbesondere Zeugnisse der Siedlungs- und Produktionsgeschichte, des Städtebaus und der Garten- und Landschaftsgestaltung werden als Denkmalbereiche geschützt. Bewegliche und unbewegliche Sachen, insbesondere Reste oder Spuren von Gegenständen, Bauten und sonstigen Zeugnissen menschlichen, tierischen und pflanzlichen Lebens, die sich im Boden oder in Gewässern befinden oder befanden, werden als Bodendenkmale geschützt. Denkmale werden in der Denkmalliste geführt, der Schutzstatus ist aber nicht an die Eintragung gebunden. Die Gemeinden haben im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Verwirklichung der Ziele des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege zu unterstützen. Die denkmalrechtlichen Unterschutzstellungen sind im Flächennutzungsplan zu berücksichtigen.

In der Gemeinde Schwielochsee befinden sich die folgenden Denkmalbereiche, flächenhaften Einzeldenkmale sowie flächenhaften Gartendenkmale mit einer Größe von mehr als 0,3 ha, die in der Planzeichnung als nachrichtliche Übernahme aufgenommen werden.

Darstellung von flächenhaften
Denkmalen >0,3 ha im FNP

Die entsprechenden Darstellungen werden im weiteren Verfahren in Abstimmung mit der Denkmalbehörde ergänzt.

Bodendenkmale werden in der Planzeichnung durch Linien abgegrenzt. Ihre Darstellung beruht auf Angaben des Brandenburgischen Landesamtes für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum (Digitale Geodaten). Die alten Dorfkerne sind größtenteils als Bodendenkmale ausgewiesen.

Bodendenkmale

Im Bereich eines Bodendenkmals bedürfen Veränderungen wie die Errichtung von baulichen Anlagen, die Anlage oder Befestigung von Wegen, die Verlegungen von Leitungen, umfangreiche Hecken- und Baumpflanzungen mit Pflanzgruben größer als 50 x 50 x 50 cm einer Erlaubnis (§ 9 Abs. 1 Nr. 5 BbgDSchG). Sie ist bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde des Kreises Dahme-Spreewald zu beantragen (§ 9 Abs. 3 und 4 BbgDSchG). Erdeingriffe müssen archäologisch begleitet und entdeckte Bodendenkmale fachgerecht untersucht werden. Für die erforderlichen Dokumentationsarbeiten, zu denen die denkmalrechtliche Erlaubnis der Unteren Denkmalschutzbehörde jeweils Näheres festlegen wird, ist ein Archäologe bzw. eine archäologische Fachfirma zu beauftragen, deren Auswahl das Brandenburgische Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum zustimmen muss (§ 19 Abs. 1 BbgDSchG). Die Kosten für die archäologischen Maßnahmen sind nach § 7 Abs. 3 und 4 BbgDSchG vom Veranlasser der Erdeingriffe im Rahmen des Zumutbaren zu tragen. Die durch archäologische Baubegleitungen, Ausgrabungen o.ä. entstehenden Mehrkosten und Bauverzögerungen, sind einzukalkulieren, wenn Bodendenkmalbereiche beplant werden. Bei Erdarbeiten darüber hinaus unvermutet entdeckte Bodendenkmale (Scherben, Knochen, Stein- und Metallgegenstände, Steinsetzungen, Holz, Verfärbungen etc.) sind unverzüglich der Unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen (§ 11 Abs. 1 u. 2 BbgDSchG). Die aufgefundenen Bodendenkmale und die Entdeckungsstätte sind mindestens bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige, auf Verlangen der Denkmalschutzbehörde ggf. auch darüber hinaus, in unverändertem Zustand zu erhalten und in geeigneter Weise vor Gefahren für die Erhaltung zu schützen (§ 11 Abs. 3 BbgDSchG). Funde sind dem Brandenburgischen Landesamt für Denkmalpflege und Archäologischen Landesmuseum zu übergeben (§ 11 Abs. 4 und § 12 BbgDSchG).

Rechtsvorschriften für
Bodendenkmale

Bezüglich der übrigen Denkmale im Gemeindegebiet wird auf die Denkmalliste für den Landkreis Dahme-Spreewald verwiesen.

Verweis auf Denkmalliste

9.6 Flächen, die dem Bergrecht unterliegen

Es gab und gibt seit den 1970er-Jahren Bestrebungen, vor allem im westlichen Bereich des Gemeindegebiets Kohlenwasserstoffe – primär Erdgas – zu fördern. Zu einer Förderung im großen Maßstab ist es wegen schwieriger Boden- und Lagerungsverhältnisse nicht gekommen. Gleichwohl bestehen vor allem um die Ortschaften Siedadel, Guhlen und Ressen, bergbauliche Erlaubnisse zur Erkundung und Aufsuchung von Kohlenwasserstoffen. *Die genauen Berechtigungen, deren jeweiliger räumlicher Umgriff und die Konsequenzen für die gemeindliche Planung werden im weiteren Verfahren abgefragt, in die Planung eingestellt und nachrichtlich in die Planunterlagen übernommen.*

Flächen zur
Rohstoffgewinnung

9.7 Leitungstrassen

Bisher sind keine übergeordneten Leitungstrassen bekannt. *Im Rahmen einer Leitungsabfrage sollen etwaige vorhandene oder geplante Trassen, die nachrichtlich zu übernehmen wären, abgefragt werden. Die Leitungsträger sind aufgefordert, im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung entsprechende Informationen zu geben.*

Überregionale Leitungstrassen

9.8 Militärisch genutzte Flächen

Standorte oder Liegenschaften der Bundeswehr oder von Bündnispartnern sind in der Gemeinde Schwielochsee nicht bekannt. Sollten Belange der Landes- und Bündnisverteidigung von den Darstellungen des Flächennutzungsplans betroffen sein, werden diese in der weiteren Planung berücksichtigt.

Keine Militärstandorte bekannt

10. KENNZEICHNUNGEN

10.1 Bodenbelastungen

In der Planzeichnung des Flächennutzungsplans sind gemäß § 5 Abs. 3 Nr. 3 BauGB für bauliche Nutzungen vorgesehene Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind. Die Kennzeichnung erfolgt auf Grundlage des Altlastenkatasters des Landkreises Dahme-Spreewald. Flächen bei denen die Altlastensanierung abgeschlossen ist, werden in der Planzeichnung nicht gekennzeichnet. Soweit für eine flächenhafte Darstellung keine ausreichenden Unterlagen zur Verfügung stehen, erfolgt die Kennzeichnung von Bodenbelastungen durch ein Symbol (X). Bei Planungen oder Vorhaben im Umkreis der Kennzeichnungen müssen die entsprechenden Angaben bei der Behörde abgefragt werden.

Die entsprechenden Angaben werden im weiteren Verfahren bei der zuständigen Behörde abgefragt.

Altlastenstandorte –
Darstellung im FNP
als Fläche oder durch Symbol

TEIL B - UMWELTBERICHT

s. gesondertes Dokument

TEIL C - VERFAHREN UND RECHTSGRUNDLAGEN

C1. Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertreterversammlung der Gemeinde Schwielochsee hat am 14.06.2022 mit Beschluss Nummer 0001/2022 die Aufstellung eines Flächennutzungsplans mit integriertem Landschaftsplan für das gesamte Gemeindegebiet beschlossen. Der Beschluss wurde im Amtsblatt Nummer 09/2022 der Gemeinde des Amtes Lieberose/Oberspreewald vom 02.09.2022 ortsüblich bekanntgemacht.

Der Flächennutzungsplan wird mit integriertem Landschaftsplan aufgestellt.

C2. Frühzeitige Beteiligungen

Wird im weiteren Verfahren ergänzt.

C3. Rechtsgrundlagen

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 22. Dezember 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 348).

Baunutzungsverordnung (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 3. Juli 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 176).

Planzeichenverordnung (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitplanung und die Darstellung des Planinhalts) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 12. August 2025 (BGBl. 2025 I Nr. 189).

Bundesnaturschutzgesetz vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 29. März 2026 (BGBl. 2026 I Nr. 87).

Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz (Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz – BbgNatSchAG) vom 21. Januar 2013 (GVBl. I/13, [Nr. 3], ber. GVBl. I/13, [Nr. 21], zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 24. Juli 2025 (GVBl. I/25, [Nr. 17])).