

## Kurzdarstellung Flächennutzungspläne im Bereich Kolonie Zern

### Gemeinde [Kemnitz Flächennutzungsplan 2010](#) – Teilbereich Kolonie Zern in aller Kürze

Genehmigt wurden mit Schreiben des Landesamts für Bauen, Bautechnik und Wohnen vom 18.08.1999

ein Mischgebiet westlich der Landesstraße L90 (M)

die Bestandssicherung weiter Teile der vorhandenen Wohn- (W) und Wochenendnutzung (S3, S5, S6) sowie die touristische Nutzung (S4) östlich der L90

Ausgenommen von der Genehmigung wurden in erster Linie die gewerblich genutzten Flächen (konkret und insbesondere Herbstreith & Fox) mit Ausnahme der als Mischgebiet ausgewiesenen. Grund hierfür waren hauptsächlich die unzureichenden Abstandsflächen zwischen den immissionsträchtigen Anlagen im Bestand und den genehmigten schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen, Wochenendnutzung).

### [Machbarkeitsstudie Kolonie Zern](#)

Zur Unterstützung der gewerblichen Nutzung hat die Gemeinde Kemnitz deshalb eine Studie beauftragt, die Perspektiven für die künftige Nutzung ergebnisoffen untersuchen sollte. Folgende Schritte sind in der Studie ausführlich dargestellt :

Bestandsanalyse

Befragungen

Expertengespräche

Hemmnisanalyse

Darstellung unterschiedlicher Entwicklungsszenarien

- Status quo
- Vorrang Wohnen
- Vorrang Gewerbe
- Vorrang Freizeit
- Vorrang Freiraum
- Gegenseitige Rücksichtnahme

Bürgerversammlung

Planungswerkstatt

Leitbild und Handlungskonzept

Im Ergebnis ist eine Variante entstanden, die eine gegenseitige Rücksichtnahme empfiehlt. Um mittel- bis langfristig die Nutzungskonflikte ausräumen zu können ist eine Entwicklung des Gebietes in westlicher Richtung empfohlen worden, da nur so erforderliche Abstandsflächen zu realisieren sind. Jede andere Variante führt zu einer extrem langfristigen Blockade, die keinem Nutzer dient.

### **Warum sind obige Erkenntnisse nicht Bestandteil eines neuen Flächennutzungsplans geworden?**

Flächennutzungspläne sind in aller Regel langfristig angelegt. Die Gemeinde Kemnitz wurde 2002 in die Stadt Werder (Havel) eingemeindet und hatte somit keinen weiteren Einfluss auf die Gestaltung

des Flächennutzungsplans. Der jetzige Ortsteil Kemnitz hat in all seinen Stellungnahmen zum FNP 2020 der Stadt Werder die dort vorgenommenen Ausweisungen sehr wohl begründet abgelehnt. Leider hat das die Verwaltung nicht davon abgehalten, diese Stellungnahmen, die auf begründete Mängel in der Planung hinwiesen, nicht in den Abwägungsprozess einfließen zu lassen.

**Auswirkungen des [Flächennutzungsplans 2020 der Stadt Werder](#) für die Kolonie Zern**

Die Stadtverordneten haben mit ihrer Ausweisung „Grünland“ im FNP zunächst einmal einen eklatanten Wertverlust in der Kolonie Zern bewirkt, da sich mit dieser Ausweisung der Bestand nicht dauerhaft erhalten lässt. Bezüglich der hauptsächlichen Absicht, dadurch eine weiträumige Ausweisung eines Industriegebietes vornehmen zu können, ist es allerdings nicht hilfreich. Die Schutzansprüche besonders der vorhandenen Wohnnutzung lassen wegen der Überschreitung der Grenzwerte eine Genehmigung der aktuell vorgelegten Planung nicht zu.

**Zu den rechtlichen Mängeln im Flächennutzungsplan 2020 der Stadt Werder siehe auch unter:**

[Kurzgutachten FNP 2020 der Stadt Werder - Autor Thomas Lilienthal](#)

[Gutachten zur Unwirksamkeit des FNP2020 ... - Autor RA Uwe Graupeter](#)