

**Gemeinde Schwielowsee
Ortsteil Caputh**

Begründung

**zum
Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88"
(1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für
das Grundstück Schwielowseestr. 86/88)**

vom 28. Februar 2017

Planungsträger

Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Planverfasser

Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode /
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030-2977 6473 • mail@sr-planung.de • www.sr-planung.de

Planungsträger: Gemeinde Schwielowsee
Potsdamer Platz 9
14548 Schwielowsee

Ansprechpartner: Frau Posmyk, Frau Murin
Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit
Tel.: 033209-76954
E-Mail: T.Posmyk@schwielowsee.de
K.Murin@schwielowsee.de

Planverfasser: Arbeitsgemeinschaft
SR • Stadt- und Regionalplanung, Dipl.-Ing. Sebastian Rhode, freischaf-
fender Stadtplaner AKB/
Dr.-Ing. Siegfried Bacher, Landschaftsarchitekt AKB
Maaßenstr. 9, 10777 Berlin
Tel.: 030 - 2977 6473
E-Mail: mail@sr-planung.de
info@bacher-landschaftsarchitekt.de

Bearbeitung: Dipl.-Ing. Sebastian Rhode
Dr.-Ing. Siegfried Bacher
Dipl.-Ing. Kristian Kortas

Inhaltsverzeichnis

1. Einführung	4
1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes	4
1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung	5
1.3 Planverfahren und Plantitel	5
1.4 Ausführungen zur erneuten Planfassung des Bebauungsplanes	5
2. Ausgangssituation	8
2.1 Bebauung und Nutzung	8
2.2 Erschließung	8
2.3 Eigentumsverhältnisse	8
3. Planungsbindungen	9
3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation	9
3.2 Raumordnung und Landesplanung	9
3.3 Flächennutzungsplanung	11
3.4 Rahmenplan	11
4. Planungskonzept	13
4.1 Ziele und Zwecke der Planung	13
4.2 Planungskonzept	13
5. Planinhalt	15
5.1 Nutzung der Baugrundstücke	15
5.2 Private Straßenverkehrsflächen	19
5.3 Denkmalschutz	20
5.4 Immissionsschutz	20
5.5 Hochwasserschutz	21
5.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen	22
5.7 Gestaltung von baulichen Anlagen	23
5.8 LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"	23
5.9 Flächenübersicht	24
6. Umweltbericht	25
6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen	25
6.2 Wesentliche Wirkungen	27
6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden	27
6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens	29
6.5 Konfliktanalyse	43
6.6 Maßnahmen zur Überwachung	47
6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung	47
7. Rechtsgrundlagen	51
8. Verfahren	52
Textliche Festsetzungen	54
Quellenverzeichnis	57
Anhang	

1. Einführung

1.1 Lage und Abgrenzung des Plangebietes

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans besteht aus zwei Teilbereichen. Die Plangebiete liegen am westlichen Rand des Ortsteils Caputh der Gemeinde Schwielowsee. Sie umfassen baulich geprägte Grundstücke nordwestlich der Schwielowseestraße.

Der Teilbereich 1 befindet sich innerhalb des Grundstückes Schwielowseestr. 86/88. Es ist das Flurstück 247 (tw.) der Flur 11 der Gemarkung Caputh betroffen. Er umfasst eine Größe von 1,36 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Grundstücksgrenze zur Schwielowseestr. 84,
- im Osten durch die Schwielowseestraße,
- im Süden durch die Grenze zu den Flurstücken 205, 272 und 274 und
- im Westen durch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

Der Teilbereich 2 befindet sich innerhalb des Grundstückes Schwielowseestr. 70/72. Es sind die Flurstücke 21 (tw.), 23 (tw.) und 24 (tw.) der Flur 11, Gemarkung Caputh betroffen. Der Teilbereich 2 umfasst eine Größe von 1,82 ha. Der räumliche Geltungsbereich wird begrenzt

- im Nordosten durch die Grundstücksgrenze zur Schwielowseestr. 68,
- im Südosten durch die Schwielowseestraße,
- im Südwesten durch die Grundstücksgrenze zur Schwielowseestr. 76 und
- im Nordwesten durch die Grenze zum Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet".

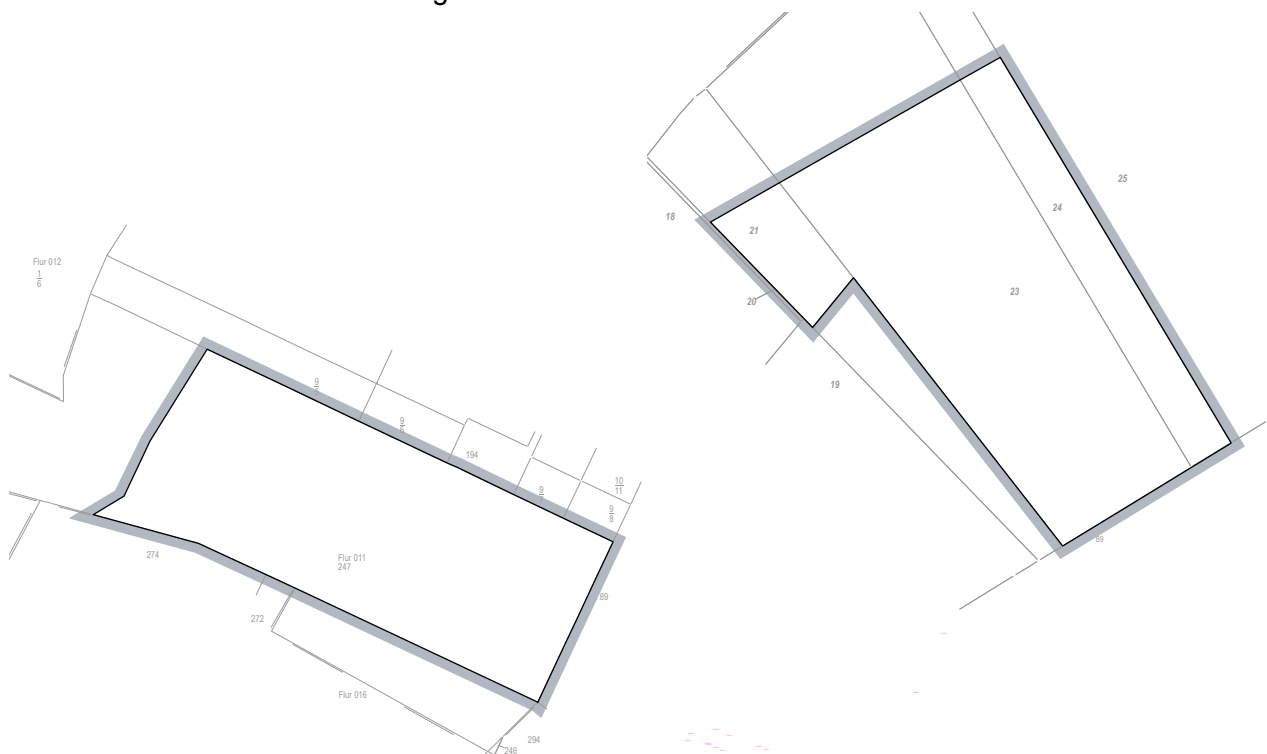


Abb. 1: Räumlicher Geltungsbereich mit Flurstücken (o.M.)

Der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes hat eine Größe von 3,18 ha.

1.2 Anlass und Erforderlichkeit der Planung

In den Plangebieten haben Eigentümerwechsel stattgefunden. Die neuen Eigentümer beabsichtigen eine hochwertige bauliche Entwicklung in Form von villenartigen Wohngebäuden in offener Bauweise.

Im Teilbereich 1 ist die Umsetzung der Planung nicht vollständig mit den geltenden Festsetzungen des gültigen Bebauungsplanes "Schwielowseestraße" vom April 2005 in Einklang zu bringen. Aufgrund der relativ engen und differenzierten Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen (Baufenster) im Bebauungsplan "Schwielowseestraße" und aufgrund der zukünftig wegfallenden Grundstücksgrenze zwischen den bisherigen Grundstücken ist eine Neuverteilung der baulichen Dichte erforderlich. Zudem liegt die westliche Fläche des Teilbereichs 1 außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes "Schwielowseestraße" und ist damit derzeit als Außenbereich zu bewerten.

Der südliche Abschnitt des Teilbereichs 2 befindet sich innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schwielowsee für den Ortsteil Caputh aus dem Jahr 2013. Die nördlichen Flächen des Teilbereichs 2 sind derzeit als Außenbereich zu bewerten.

Um in den Teilbereichen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die beabsichtigten Bauvorhaben zu schaffen und eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu sichern, ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Hierzu wird der Bebauungsplan "Schwielowseestraße" im Bereich des Grundstücks Schwielowseestr. 86/88 geändert, die bisher geltenden Festsetzungen werden durch die Festsetzungen im Teilbereich 1 ersetzt. Der nicht überplante Teil des Bebauungsplanes "Schwielowseestraße" bleibt weiterhin rechtskräftig.

1.3 Planverfahren und Plantitel

Das Aufstellungsverfahren wird im Regelverfahren durchgeführt, da die Anwendungsvoraussetzungen für ein vereinfachtes Verfahren gemäß § 13 BauGB oder für ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB nicht vorliegen. Der § 13 BauGB darf nur bei einer Bebauungsplanänderung ohne Berührung der Grundzüge der Planung angewendet werden. Bei dem Verfahren nach § 13 a BauGB muss eine Maßnahme der Innenentwicklung vorliegen und der räumliche Geltungsbereich muss sich überwiegend im Siedlungszusammenhang befinden.

Das Änderungsverfahren soll daher im regulären zweistufigen Verfahren gemäß §§ 2, 3, 4 und 4a BauGB durchgeführt werden. Es sind gemäß § 2 Abs. 4 BauGB eine Umweltprüfung durchzuführen und gemäß § 2a BauGB ein Umweltbericht zu erarbeiten.

Es wird ein eigenständiger Bebauungsplan mit dem Titel "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" neu aufgestellt. Der eigenständige Bebauungsplan enthält Überplanungen von zuvor unbeplanten Außenbereichen aber auch Überplanungen der Innenbereichssatzung sowie des Bebauungsplanes "Schwielowseestraße" (vgl. Kap. 3.1). Letzteres bedeutet in den überplanten Teilen auch eine Änderung des Bebauungsplanes "Schwielowseestraße". Dies ist planungsrechtlich bedeutend und wurde daher mit dem Untertitel "(1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88)" kenntlich gemacht.

1.4 Ausführungen zur erneuten Planfassung des Bebauungsplanes

Mit Scheiben vom 01. November 2016 hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark / Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz den Satzungsbeschluss

Nr. 15-10-39 der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee vom 14. Oktober 2015 über den Bebauungsplan "Schwielowseestraße 70/72,86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße") beanstandet. Als wesentliche Gründe für die Beanstandung wurden folgende Punkte benannt:

- 1) Fehlen einer Überlagerungsübersicht des Bebauungsplanes mit dem in Teilen geänderten Bebauungsplan "Schwielowseestraße" von 2005 auf der Planzeichnung
- 2) Rechtliche Unklarheiten über den Bezugspunkt zur festgesetzten Höhe baulicher Anlagen
- 3) Fehlen der planungsrechtlich eindeutigen Festsetzung der Erschließungsflächen / Verkehrsflächen in den Baugebieten
- 4) Farblich falsch dargestellte Symbollinie der Landschaftsschutzgebietsgrenze

Der Gemeinde Schwielowsee wurde aufgegeben, die in Kraft getretene Satzung über den "Schwielowseestraße 70/72,86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße") in einem nach den Maßgaben des BauGB durchzuführenden Aufhebungsverfahren innerhalb von 8 Monaten nach Zustellung dieses Bescheides aufzuheben oder es sind innerhalb dieser Frist die Satzungsmängel in dem dafür erforderlichen Verfahren zu beheben. In Abstimmung mit der Bauverwaltung Schwielowsee, der Vorhabenträger sowie dem Landkreis Potsdam-Mittelmark wurde der Bebauungsplan in folgenden Punkten geändert:

1) Es wurde eine Übersichtsplan als Nebenzeichnung in den Bebauungsplan eingearbeitet, der die Überschneidung des festgesetzten Bebauungsplans „Schwielowsee-straße“ mit dem räumlichen Geltungsbereich „Schwielowseestr. 70/72, 86/88“ (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) zeigt. In diesem Zusammenhang wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, die bestimmt, dass im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplanes alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 BauGB bezeichneten Art enthalten, außer Kraft treten. Des Weiteren wurde Untertitel des Bebauungsplanes um den Wortlaut "für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88" ergänzt, um den Änderungsbereich des Bebauungsplanes "Schwielowseestraße" eindeutig abzugrenzen.

2) Auch in den Baugebieten, die nicht im Überschwemmungsgebiet liegen, wurde nun die Gebäudehöhe in Metern über dem Deutschen Haupthöhennetz 1992 (DHHN 92) angegeben. Die bisherigen Festsetzungen „OK 11,0 m“ bzw. „OK 19,0 m“ wurden entsprechend umgerechnet.

3) In beiden Teilbereichen des Bebauungsplanes wurden die erforderlichen Erschließungsflächen als „Private Verkehrsfläche“ zeichnerisch festgesetzt. Diese Verkehrsflächen sind so bemessen, dass die Erschließung für Feuerwehr und Abfallentsorgung gewährleistet ist. Für den Teilbereich 2 lag die fachgerechte Erschließungsplanung des Vorhabenträgers vor. Für den Teilbereich 1 wurde auf Grundlage des beabsichtigten Baukonzeptes und der gesetzlichen Anforderungen für die Straßenplanung (RASt 06) die Dimensionierung der Verkehrsflächen festgelegt. Innerhalb der Verkehrsflächen sind u.a. eine Mischverkehrsfläche für Kfz, Fußgänger und Radfahrer, Versickerungsmulden und Beleuchtung; Bäume und Straßenbegleitgrün zulässig. Mit der Bildung der Verkehrsflächen wurden die Baugebietsflächen im Zuschnitt geändert, die Bezeichnungen WA-1, WA-2 usw. wurden entsprechend angepasst. Die Baufenster wurden nicht verändert (Teilbereich 1), bzw. geringfügig angepasst (Teilbereich 2). Die

zulässige Grundfläche wurde nicht reduziert, insgesamt bleibt die zulässige Versiegelung gleich.

4) Die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) wurde nicht in grün, sondern nun in grau dargestellt.

Die Änderungen im Bebauungsplan erforderten eine erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentliche Belange sowie eine erneute öffentliche Auslegung. Die erneute Beteiligung und Auslegung ist im Zeitraum Dezember 2016 bis Februar 2017 durchgeführt worden. Im Ergebnis der Auswertung der eingegangenen Stellungnahmen aus der erneuten Beteiligung wurden lediglich geringfügige redaktionelle Korrekturen oder Ergänzungen in der Planzeichnung und Begründung vorgenommen. Die Grundzüge der Planung wurden nicht geändert.

2. Ausgangssituation

2.1 Bebauung und Nutzung

Die Plangebiete des Bebauungsplanes weisen im überwiegenden Maße bauliche Vorprägungen auf.

Im Teilbereich 1 sind zwei bauliche Anlagen vorhanden, welche unter Denkmalschutz stehen. Zum einen das Wärterhäuschen direkt an der Grundstückseinfahrt und zum anderen die zurückgesetzte Villa aus dem Jahr 1909. Im Denkmalbescheid werden die Gebäude wie folgt beschrieben:

„Bei der Villa handelt es sich um einen eingeschossigen Putzbau mit fast quadratischem Grundriss und hohem Mansardwalmdach. (...) Das Nebengebäude, das mit der Brandwand auf der Grundstücksgrenze steht, ist ein kleiner Putzbau mit abgewalmtem Pultdach und malerischem Fachwerk-Zwerchhaus mit verbrettertem Giebel und weit überstehendem Dach.“¹

Die Villa besitzt baugeschichtliche, ortsgeschichtliche und städtebauliche Bedeutung, da sie insbesondere die Geschichte der Villenbebauung in diesem Teil von Schwielowsee symbolisiert.² Das Wärterhäuschen stellt sich in seiner jetzigen Form unvollständig dar, da ursprünglich ein gespiegeltes Pendant vorgesehen war. Der sonstige Bereich des Plangebietes ist geprägt durch begrünte Freiflächen mit vereinzelt Baumbesatz. Zum Teil sind diese Bäume aufgrund ihres Alters und ihrer Erscheinung aus städtebaulicher Sicht als erhaltenswert einzustufen

Der Teilbereich 2 ist bereits in erhöhtem Maße baulich genutzt. Prägend ist die Villa von Simson im straßenseitigen Teil des Plangebietes. Im Denkmalbescheid aus dem Jahr 2006 heißt es zu der Villa:

„Als eines der imposantesten Gebäude in der Schwielowseestraße und in Caputh überhaupt besitzt die Villa von Simson städtebauliche und baugeschichtliche Bedeutung. Mit ihrer burgenhaften Erscheinung und dem hochaufragenden Turm ist sie prägender Bestandteil der Schwielowseestraße und trägt wesentlich zum Straßenbild bei.“³

Der rückwärtige Bereich des Plangebietes wirkt städtebaulich ungeordnet und entspricht mit seiner baulichen Nutzung nicht der Umgebung. Hier befinden sich 22 kleine Bungalows oder Gartenlauben mit entsprechenden Nebenanlagen aus der DDR-Zeit, welche zum Teil ungenutzt sind und verwahrlost wirken. Zudem befinden sich zwischen der Villa von Simson und den Bungalows elf Pkw-Garagen. Zwischen den baulichen Nutzungen ist ein hoher Anteil an Bäumen gegeben. Dabei sind auch hier eine Vielzahl der Bäume aus städtebaulicher Sicht als erhaltenswert einzustufen.

2.2 Erschließung

Die äußere Erschließung der beiden Teilbereiche findet über die Schwielowseestraße statt. Die Erschließungsanlagen für Trinkwasser, Abwasser, elektrischen Strom und Gas sind vorhanden. Die innere Erschließung ist derzeit über Privatwege auf den Grundstücken selbst gegeben. Künftig wird die innere Erschließung über die im Bebauungsplan festgesetzten privaten Verkehrsflächen erfolgen.

2.3 Eigentumsverhältnisse

Die Flächen beider Teilbereiche befinden sich in Privatbesitz.

3. Planungsbindungen

3.1 Planungsrechtliche Ausgangssituation

Der Teilbereich 1 liegt überwiegend im rechtskräftigen Bebauungsplan "Schwielowsee-
straße" aus dem Jahr 2005. Innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes
"Schwielowseestraße" richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 30
BauGB. Der übrige Teil ist planungsrechtlich Außenbereich und die Zulässigkeit von
Bauvorhaben ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Der südliche Abschnitt des Teilbereichs 2 befindet sich innerhalb der Klarstellungs- und
Ergänzungssatzung der Gemeinde Schwielowsee für den Ortsteil Caputh aus dem
Jahr 2013. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Flä-
chen außerhalb der Innenbereichssatzung sind planungsrechtlich Außenbereich ge-
mäß § 35 BauGB.

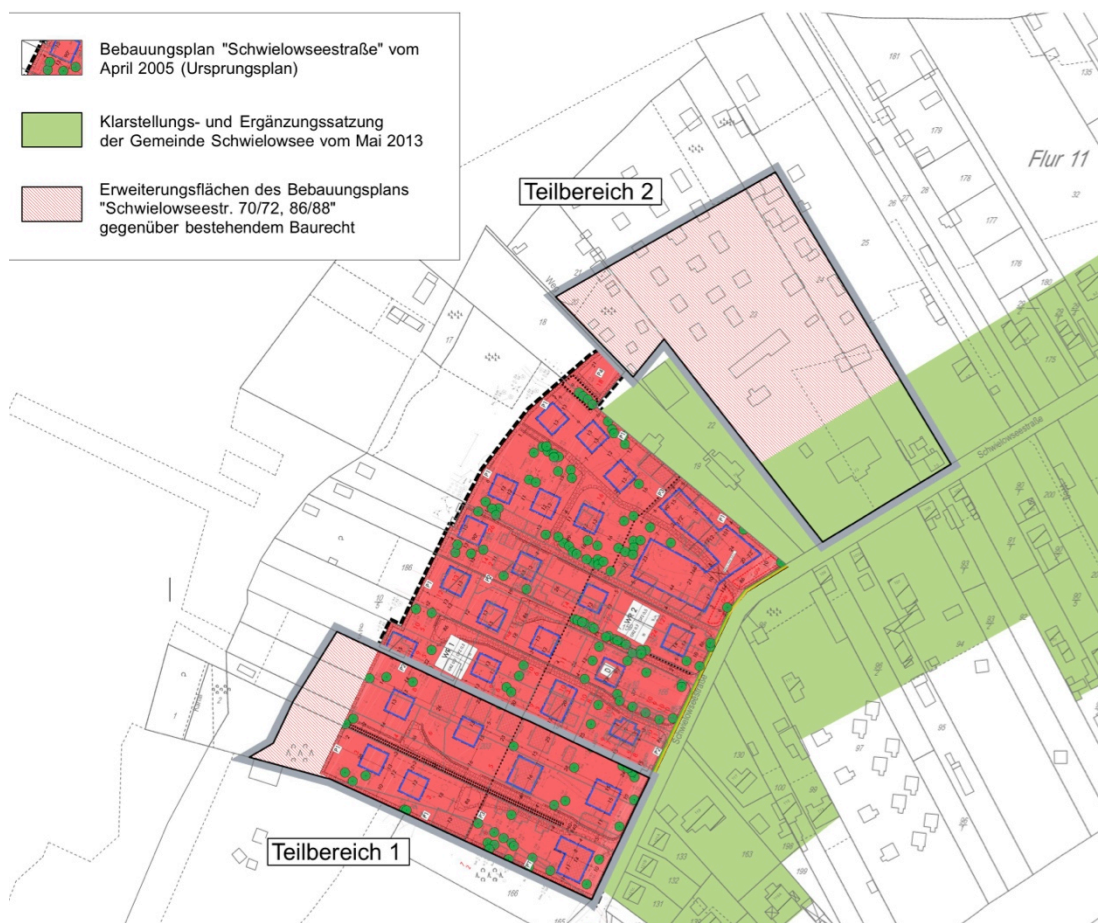


Abb. 2: planungsrechtliche Ausgangssituation

3.2 Raumordnung und Landesplanung

Der Landesentwicklungsplan für die Hauptstadtregion Berlin-Brandenburg (LEP B-B)
trat am 31.03.2009 in Kraft und legt auf Grundlage des Landesentwicklungsprogramms
Grundsätze und Ziele der Raumordnung fest. Die Festlegungskarte 1 trifft für das
Plangebiet keine Aussagen.

Für den Bebauungsplan sind folgende Ziele und Grundsätze relevant:

- Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 und Abs. 2 LEP B-B:
Entwicklung von Wohnsiedlungsflächen in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoption
- Grundsatz 4.1 LEP B-B:
vorrangige Nutzung bisher nicht ausgeschöpfter Entwicklungspotenziale innerhalb vorhandener Siedlungsgebiete sowie unter Inanspruchnahme vorhandener Infrastruktur, räumliche Zuordnung und ausgewogene Entwicklung der Funktionen Wohnen, Arbeiten, Versorgung und Erholung;
- Grundsätze aus § 6 Abs. 1 LEPro 2007:
Sicherung und Entwicklung der Naturgüter Boden, Wasser, Luft, Pflanzen- und Tierwelt in ihrer Funktions- und Regenerationsfähigkeit
- Grundsätze 5.1 Abs. 1 und 2 LEP B-B:
Freiraumerhalt; Minimierung der Freirauminanspruchnahme bei der Entwicklung neuer Siedlungsflächen.

Laut Ziel 4.5 Abs. 1 Nr. 3 des LEP B-B ist die Entwicklung von Siedlungsflächen, in denen auch Wohnnutzungen zulässig sein sollen, in Nicht-Zentralen Orten durch Innenentwicklung sowie im Rahmen der zusätzlichen Entwicklungsoptionen möglich. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung im Sinne des LEP B-B. Überwiegende Teile des Plangebiets befinden sich im Bereich eines verbindlichen Bebauungsplanes, der Wohnnutzungen zulässt, (Bebauungsplan "Schwielowseestraße" vom April 2005) oder im Zusammenhang bebauter Ortsteile im Sinne des § 34 Absatz 1 BauGB (Klarstellungs- und Ergänzungssatzung vom 27.05.2013, gültig seit 3.07.2013). Die verbleibenden Teile des Plangebiets sind durch ihre baulichen Vorprägungen und durch die vorhandenen Anschlüsse an die Infrastruktur als Brachflächen baulich entwicklungsfähig. Die Größe dieser Teile liegt mit insgesamt etwa 1,6 Hektar deutlich unter zehn Hektar. Die zusätzliche Entwicklungsoption bleibt von diesem Bebauungsplan unberührt.

Die Planung ist mit dem Grundsatz zur vorrangigen Innenentwicklung (4.1 LEP B-B) vereinbar. Die Planungsabsicht entspricht den Kriterien der Innenentwicklung.

Der Grundsatz zur integrierten Freiraumentwicklung (§ 6 Abs. 1 LEPro 2007; 5.1 LEP B-B) wird in dem Maße berücksichtigt, dass bei Umsetzung der Planung Siedlungsflächen innerhalb der Ortslage herangezogen werden und somit unzerschnittene Freiraumgebiete im Umfeld erhalten bleiben. Durch die Festsetzung einer GRZ von 0,2 wird die Versiegelung auf ein geringes Maß beschränkt. Somit bleibt ebenfalls Freiraum innerhalb des Plangebietes erhalten.

Regionalplanung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Region Havelland-Fläming. Mit Beschluss vom 16.12.2014 hat die Regionalversammlung den Regionalplan Havelland Fläming 2020 zur Satzung erhoben. Eine Genehmigung der Satzung durch das Land Brandenburg erfolgte am 18.06.2015 (mit Ausnahme des Vorranggebietes Rohstoffsicherung VR 08). Rechtswirksam wird der Regionalplan mit seiner Veröffentlichung im Amtsblatt.

Das Plangebiet befindet sich im Regionalplan außerhalb des Vorzugsraum Siedlung "Gemeinde Schwielowsee Ortslage Caputh" (G 2.1.1).

Die Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming hat in Ihrer Stellungnahme vom 15.12.2014 die Vereinbarkeit der Planung mit der Regionalplanung wie folgt bestätigt:

"Die 'Vorzugsräume Siedlung' sollen für die Siedlungsentwicklung in der Region genutzt werden. Da sich aber das geplante Gebiet im fußläufigen Abstand zum genannten 'Vorzugsraum Siedlung' befindet, größtenteils Flächen bestehender Bebauungspläne umfasst und es zudem auf konkret beabsichtigten Bauvorhaben beruht, steht die Planungsabsicht nicht im Widerspruch zu den Belangen des Regionalplans. Von der geplanten Neuverteilung der baulichen Dichte im Plangebiet sind keine regionalplanerischen Belange betroffen. Außerdem wird begrüßt, dass das Plangebiet an den Grenzen des LSG 'Potsdamer Wald- und Havelseengebiet' endet, da es sich dabei um einen 'empfindlichen Teilraum der regionalen Landschaftseinheiten nach genanntem Planwerk handelt.'"⁴

3.3 Flächennutzungsplanung

Am 3.09.2014 ist der Flächennutzungsplan (FNP) Schwielowsee i. d. F. vom 20.03.2014 durch die öffentliche Bekanntmachung der Tatsache der Erteilung der Genehmigung durch den Landrat des Landkreises Potsdam-Mittelmark wirksam geworden. Der FNP stellt für beide Teilgebiete eine Wohnbaufläche dar (siehe Abb. 3).

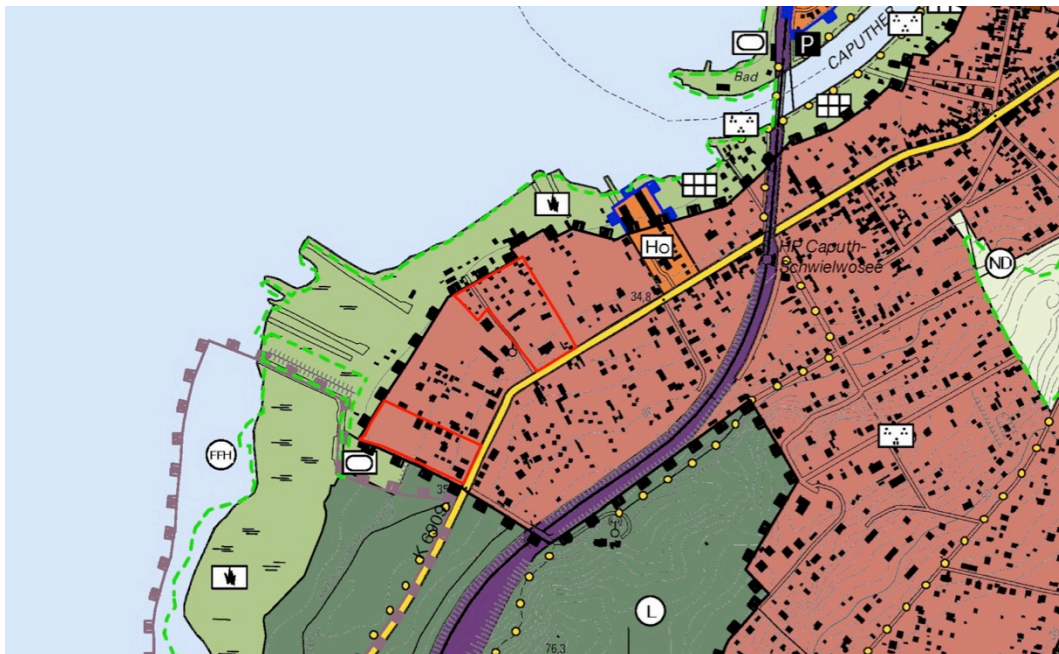


Abb. 3: geltender Flächennutzungsplan (Ausschnitt)

Der Bebauungsplan ist aus dem Flächennutzungsplan von Schwielowsee entwickelbar. Die in den Teilbereichen geplanten Allgemeinen Wohngebiete stimmen mit den im Flächennutzungsplan dargestellten Wohnbauflächen überein.

3.4 Rahmenplan

Der Rahmenplan für die Schwielowseestraße aus dem Jahr 1996 stellt für die seeseitigen Grundstücke eine aufgelockerte Bebauung dar. Auch für die beiden Plangebiete werden als Ergänzung zu den Bestandsgebäuden homogene Einzelhäuser oder Dop-

pelhäuser vorgesehen. Als Erschließung sind im Rahmenplan Stichstraßen geplant (siehe Abb. 4).



Abb. 4: Rahmenplan Schwielowseestraße Caputh vom Oktober 1996

4. Planungskonzept

4.1 Ziele und Zwecke der Planung

In den Plangebieten wird die Errichtung von villenartigen Wohngebäuden in offener Bauweise beabsichtigt. Mit dem Bebauungsplan werden folgende Planungsziele verfolgt:

- Schaffung der planungsrechtlichen Zulässigkeit für Wohnbebauung im seeseitigen Bereich in einem verträglichem Maß (betrifft nur Teilbereich 2)
- Veränderung des Maßes der baulichen Nutzung bei insgesamt gleichbleibender baulichen Versiegelung (betrifft nur Teilbereich 1)
- Veränderung der überbaubaren Grundstücksflächen (betrifft nur Teilbereich 1)
- Sicherung der Erschließung durch private Straßenverkehrsflächen
- Berücksichtigung der Belange des Umweltschutzes
- planungsrechtliche Sicherung der denkmalgeschützten Villen einschließlich deren Umfeld

4.2 Planungskonzept

Das Planungskonzept bzw. die Bebauungsvariante für die beiden Teilbereiche sieht eine aufgelockerte Einzelhausbebauung mit einer durchschnittlichen Grundfläche der Gebäude bis 200 qm vor (vgl. abgebildetes Planungskonzept / Bebauungsvariante auf der nachfolgenden Seite). Je nach baulicher Ausnutzung der mindestens 800 qm großen Grundstücke sind je Teilbereich etwa 10 bis 15 Gebäude umsetzbar. Weiterhin sollen die denkmalgeschützten Gebäude erhalten bleiben und in ihrer Wirksamkeit durch den Neubau nicht beeinträchtigt werden.

In Richtung Schwielowsee sowie nach Süden wird das Plangebiet durch die Grenze des Landschaftsschutzgebietes (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" begrenzt. Die künftigen Grundstücke (in den Planungskonzepten blau umrandet) gehen in beiden Teilbereichen über die LSG-Grenze hinaus, wobei innerhalb des Landschaftsschutzgebietes keine Bebauung stattfindet. Des Weiteren ist vorgesehen, dass in den Plangebieten eine Vielzahl von Bäumen erhalten bleibt. Ebenfalls soll mithilfe von Regelungen zur Gestaltung der Gebäude sowie mit den vielseitigen grünordnerischen Maßnahmen der naturräumliche Charakter der Gebiete gewahrt werden.

Die Erschließung findet in Teilbereich 1 über eine Stichstraße und in Teilbereich 2 über eine Ringstraße statt. Von der jeweiligen Erschließungsstraße gehen die einzelne Grundstückszufahrten ab.

Grundsätzlich wird das Ziel verfolgt, eine zum See reduzierte Gebäudehöhe umzusetzen. Da das Gelände von der Straße zum See hin abfällt, werden die Gebäude ab der zweiten Baureihe zudem auch nur noch eingeschränkt von der Schwielowseestraße aus sichtbar sein. Durch die aufgelockerte Bauweise verbleiben Achsen, um Sichtbeziehung zu den denkmalgeschützten Gebäuden oder zum See / Uferbereich von der Straße aus zu ermöglichen.



Abb. 6: Bauungsvariante für den Teilbereich 1 - Schwielowseestr. 86/88 (Stand Sept. 2014)



Abb. 7: Planungskonzept für den Teilbereich 2 - Schwielowseestr. 70/72 – Darstellung der möglichen maximalen Bebauung (Stand Aug. 2014)

5. Planinhalt

5.1 Nutzung der Baugrundstücke

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB werden für die Teilbereiche des Bebauungsplans folgende Arten der baulichen Nutzung festgesetzt.

Teilbereich 1: fünf Allgemeine Wohngebiete (WA-1.1, WA-1.2, WA-2.1, WA-2.2 und WA-3)

Teilbereich 2: vier Allgemeine Wohngebiete (WA-4, WA-5, WA-6 und WA-7)

Im Bebauungsplan "Schwielowseestraße" ist für den Teilbereich 1 ein Reines Wohngebiet festgesetzt worden. Die geplanten Bauvorhaben entsprechen jedoch im überwiegenden Maße dem Charakter eines Allgemeinen Wohngebiets gemäß § 4 BauNVO. Neben Wohngebäuden sind in einem Allgemeinen Wohngebiet auch verschiedene gewerbliche Nutzungen oder Daseinsvorsorgeeinrichtungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, wenn sie der Versorgung des Gebietes dienen und/oder nicht störend sind.

In der textlichen Festsetzung Nr. 1 des Bebauungsplans wird in den allgemeinen Wohngebieten die Zulässigkeit von Gartenbaubetrieben und Tankstellen ausgeschlossen. Gartenbaubetriebe sollen aus städtebaulichen Gründen aufgrund ihrer Flächeninanspruchnahme, Tankstellen aufgrund der von ihnen ausgehenden störenden Wirkungen nicht zugelassen werden. Für diese Betriebe bestehen in anderen Bereichen des Ortsteils Caputh bzw. in der Gemeinde Schwielowsee Zulassungsmöglichkeiten.

In der textlichen Festsetzung Nr. 6 wird bestimmt, dass die Größe der Baugrundstücke 800 qm nicht unterschreiten darf. Ziel ist die Schaffung von großen Grundstücken, um den villenhaften Charakter der Umgebung auch für die Allgemeinen Wohngebiete im räumlichen Geltungsbereich des Bebauungsplans zu erhalten. Im Baugebiet WA-5 darf die Größe von einem einzelnen Baugrundstück 700 qm nicht unterschreiten. Hier kann ein einzelnes Grundstück aufgrund der geplanten Grundstücks- und Erschließungsaufteilung die Baugrundstücksgröße von 800 qm nicht erreichen, die Grundstücksgröße wird jedoch nicht weniger als 700 qm betragen. Im übrigen Plangebiet werden Grundstücksgrößen weit über 800 qm erreicht.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird gemäß § 9 Abs. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 2 BauNVO durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Grundfläche baulicher Anlagen (GR), Geschossflächenzahl (GFZ) und die Höhe baulicher Anlagen bestimmt.

Die Zuordnung der Nutzungsschablonen bzw. zur Unterteilung der Nutzungsmaße erfolgt nach einem einheitlichem Schema: Wenn die Linie zur "Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen oder des Maßes der baulichen Nutzung" ("Knotenlinie") zwischen zwei Baugebietsgrenzen liegt, werden durch die "Knotenlinie" zwei Allgemeine Wohngebiete mit eigenen Nutzungsmaßen und eigener Nutzungsschablone getrennt. Wenn die "Knotenlinie" nur zwischen zwei Baugrenzen liegt, ist jeweils nur die Höhe baulicher Anlagen zwischen den abgegrenzten Baufenstern unterschiedlich, aber es bleibt ein Allgemeines Wohngebiet mit sonst gleichen Nutzungsmaßen. Die Gebäudehöhen ("Höhe baulicher Anlagen" werden stets getrennt von der Nutzungsschablone für jedes Baufenster separat angegeben.

Grundflächenzahl (GRZ) / Grundfläche baulicher Anlagen (GR)

In den Allgemeinen Wohngebieten wird mit Ausnahme des Baugebietes WA-4 eine GRZ nach § 19 BauNVO von 0,2 festgesetzt. Ziel ist es, die bauliche Verdichtung auf ein verträgliches Maß innerhalb einer Villensiedlung zu reduzieren. Im Bebauungsplan "Schwielowseestraße" besteht für das Plangebiet ebenfalls eine GRZ von 0,2. Im Baugebiet WA-4 wird eine GRZ von 0,15 festgesetzt. Dies entspricht dem derzeitigen Maß der baulichen Nutzung und sichert somit den Bestand der Villa von Simson mit einem ausreichend großem Grundstück, das den Belangen des Denkmalschutzes entspricht.

Die alleinige Festsetzung der GRZ würde die Möglichkeit bieten, sehr große Baugrundstücke zu bilden und dort dann überdimensional große Gebäude zu errichten. Um dem entgegenzuwirken, wird für die Baugebiete WA-2.1, WA-2.2, WA-3, WA-5, WA-6 und WA-7 zusätzlich eine Grundfläche baulicher Anlagen (GR) festgesetzt. Damit ist die Grundfläche von Gebäude und Anbauten (wozu auch Terrassen zählen) auf höchstens 200 qm begrenzt. Die GRZ gilt hierbei fort, so dass das Verhältnis der Versiegelung für das gesamte Plangebiet bzw. Baugrundstück weiterhin gewahrt bleibt. In den Baugebieten WA-1.1, WA-1.2 und WA-4 sind aufgrund der relativ engen Bauformen bzw. der Regelungen des Denkmalschutzes keine überdimensionale Bauformen umsetzbar und somit keine Festsetzung der GR erforderlich.

In beiden Teilbereichen werden die künftigen Grundstücke seeseitig über die Geltungsbereichsgrenze hinausgehen. Da hier aufgrund der Lage im Landschaftsschutzgebiet keine baulichen Anlagen zulässig sind, sind diese Grundstücksteile nicht Bestandteil des Bebauungsplanes.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Für die Allgemeinen Wohngebiete wird die GFZ nach § 20 BauNVO differenziert festgesetzt. Ziel ist die schrittweise Verringerung der Geschossfläche zum See.

Gegenüber dem Bebauungsplan "Schwielowseestraße" wurde im Teilbereich 1 die GFZ straßenseitig geringfügig auf 0,55, mittig auf 0,5 und seeseitig auf 0,4 erhöht. Diese Änderungen sind erforderlich, um ein in sich abgestimmtes Baukonzept für das Doppelgrundstück umsetzen. Ziel ist es, entlang der Straße höher und dichter zu bauen, um die rückwärtigen Grundstücksflächen vor dem Verkehrslärm zu schützen.

Für beide Teilbereiche wird eine annähernd gleiche durchschnittliche GFZ erreicht: Im Teilbereich 1 liegt sie bei 0,49, im Teilbereich 2 bei 0,5. Dieser durchschnittliche GFZ-Wert beträgt weniger als die Hälfte der in § 17 Abs. 1 BauNVO festgelegten Obergrenze von 1,2 für allgemeine Wohngebiete.

Gemäß der textlichen Festsetzung Nr. 2 wird bestimmt, dass die Grundfläche des dritten Vollgeschosses in den Baugebieten WA-1.1 und WA-1.2 nur maximal 75 % und in den Baugebieten WA-2.1 und WA-2.2, WA-5 und WA-7 nur maximal 50 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen darf. Damit soll sichergestellt werden, dass das dritte Vollgeschoss bei einer möglichen geringeren Grundfläche der Gebäude trotz Einhaltung der GFZ baulich untergeordnet ist. Für die Baugebiete WA-1.1 und WA-1.2 wird zusätzlich straßenseitig ein Rücksprung um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenfassade der darunterliegenden Geschosse festgesetzt. Hierdurch ist ein mögliches Staffelgeschoss in der ersten Baureihe höchstens eingeschränkt von der Schwielowseestraße aus sichtbar. Abschrägungen auf dem verbleibenden Raum sind möglich. In den Baugebieten WA-3 und WA-6 sind aufgrund der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen, die eine tatsächliche Gebäudehöhe von 8,0 m zulässt, keine Regelungen für ein drittes Vollgeschoss erforderlich.

Für das Baugebiet WA-4 wird eine GFZ von 0,6 festgesetzt, was dem baulichen Bestand der Villa von Simson entspricht.

Höhe der baulichen Anlagen

Die Höhe baulicher Anlagen (Oberkante - OK) richtet sich nach dem absoluten Wert über Normalhöhennull (NHN) im Deutschen Haupthöhennetz 92 (DHHN 92). Die zeichnerisch festgesetzten Höhen entsprechen einer geplanten, tatsächlichen Gebäudehöhe von etwa 11,0 m in den Baugebieten WA-1.1, WA-1.2, WA-2.1, WA-2.2, WA-5 (tlw.) und WA-7 (tlw.) sowie etwa 8,0 m in den Baugebieten WA-3, WA-5 (tw.), WA-6 und WA-7 (tlw.) über dem gemittelten Geländeniveau im jeweiligen Baufeld.

Im Bebauungsplan wird die maximale Höhe differenziert in den Baugebieten festgesetzt. Ziel ist - wie bei der Festsetzung der GFZ auch - grundsätzlich die Verringerung der Gebäudehöhen bzw. -volumen zum See hin. Diese Differenzierung der zulässigen Höhe wird zudem durch das natürlich abfallende Gelände verstärkt.

Für die Baugebiete WA-3, WA-5 (tw.), WA-6 und WA-7 (tlw.) darf aufgrund des Hochwasserschutzes hier die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens nicht tiefer als 30,8 m über DHHN 92 liegen (textliche Festsetzung Nr. 3 c).

Ausnahmen in Bezug auf die einheitliche Höhengestaltung bilden der Bereich des denkmalgeschützten Wärterhäuschens im Baugebiet WA-1, wo entsprechend des Bestandes 6,0 m als Höchstmaß festgesetzt wurden, und das Baugebiet WA-4 mit der denkmalgeschützten Villa, wo entsprechend des Bestandes 19,0 m als Höchstmaß festgesetzt wurden. Da die denkmalgeschützten Gebäude in der jetzigen Form erhalten werden sollen, wurde eine differenzierte Festlegung der Höhe nur für diese Gebäude erforderlich.

Die festgesetzten Höhen baulicher Anlagen gelten nicht für technische Dachaufbauten (textliche Festsetzung Nr. 3 a). In der textlichen Festsetzung Nr. 3 b) wird bestimmt, dass in den Baugebieten WA-3 und WA-6 Brüstungen und Treppenaufgänge die Gebäudehöhe nicht überschreiten dürfen. Damit soll verhindert werden, dass diese Bau- bzw. Gebäudeteile als technische Dachaufbauten verstanden werden, womit die zulässige Gebäudehöhe überschritten werden dürfte und so die höhenmäßige Abstufung zum See hin beeinträchtigt wird. Unter technische Dachaufbauten sind u. a. Lüftungsanlagen, Schornsteine und Antennen zu verstehen. Die zulässige Höhe solcher Anlagen wird in der Bauausführung gemäß landesbaurechtlicher Regelungen bestimmt.

5.1.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche und Nebenanlagen

Für alle Baugebiete werden gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB die Bauweise und die überbaubare Grundstücksfläche (Baugrenzen) festgesetzt. Zudem werden Nebenanlagen in bestimmten Teilen der Plangebiete ausgeschlossen.

Bauweise

In den Allgemeinen Wohngebieten sind gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4 nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. Damit sind keine Hausgruppen (sog. Reihenhäuser) zulässig. In den Baugebieten WA-2.1, WA-2.2, WA-3, WA-5, WA-6 und WA-7 ist eine Gebäudelänge von höchstens 15,0 m festgesetzt. Ohne diese Festsetzung wären gemäß § 22 Abs. 2 BauNVO für Einzel- oder Doppelhäuser Gebäudelängen bis zu 50,0 m möglich. Die Begrenzung der Gebäudelängen im Plangebiet sollen übermäßige Gebäudestrukturen verhindern und das bauliche Maß, welches überwiegend in der Umgebung vorhanden ist, wahren. Es ist planungsrechtlich zulässig, dass mehrere Einzel- bzw. Doppelhäuser je Baugrundstück und dass mehrere Wohneinheiten in Einzel- bzw. Doppelhäuser umgesetzt werden.

In den Baugebieten WA-1.1, WA-1.2 und WA-4 ist aufgrund der relativ engen Baufenster bzw. der Regelungen des Denkmalschutzes keine größeren Gebäudelängen umsetzbar und somit keine Festsetzung diesbezüglich erforderlich.

Überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch Baugrenzen nach § 23 Abs. 3 BauNVO bestimmt. Die sich daraus ergebenden Baufenster geben den Rahmen für die künftige hochbauliche Gebäudestellung vor. Nebenanlagen i. S. d. § 14 BauNVO oder Erschließungsflächen dürfen die Baugrenzen überschreiten.

Die konkrete Festlegung eines Baufensters für jedes einzelne künftige Gebäude (die sogenannte Baukörperausweisung) lässt keinen Handlungsspielraum bei der Umsetzung des Bebauungsplans. Aus diesem Grund sind größere Baufenster geplant, die im Laufe des Verfahrens bereits reduziert wurden. Die Überbaubarkeit der Grundstücksfläche erhöht sich dadurch nicht, da sie durch die GRZ und die GR begrenzt wird.

Terrassen gelten als Gebäudeteile und müssen innerhalb der Baugrenzen verortet sein. In dem Baugebiet WA-4 dürfen Terrassen und Balkone mit einer Fläche von höchstens 20 qm vor die Baugrenze treten. Im WA-4 soll die charakteristische Bauform der denkmalgeschützten Villa durch die Festsetzung direkt anliegender Baugrenzen gesichert werden. Um Überschreitung von Terrassen, die auf die Gebäudeerscheinung unwesentlich einwirken, planungsrechtlich zu ermöglichen, wurde die textliche Festsetzung Nr. 5 aufgenommen.

Südöstlich der Villa von Simson in Teilbereich 2 (Baugebiet WA-7) besteht derzeit ein eingeschossiges Gebäude mit einer Vielzahl von baulichen Nebenanlagen (Schwielowseestr. 70). Planungsziel ist es, dieses Gebäude langfristig nicht zu erhalten, da an dieser Stelle abstandstechnische und denkmalpflegerische Konflikte bestehen. Das Bestandgebäude befindet sich daher nicht innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen. Das Gebäude ist im Rahmen der gültigen Baugenehmigung geschützt. Ein Neubau, wesentlicher Umbau oder eine Nutzungsänderung des Gebäudes wären an dieser Stelle jedoch nicht möglich.

Innerhalb der Allgemeinen Wohngebiete werden durch die Lage der Baugrenzen verschiedene Achsen oder Räume hochbaulich freigehalten. So bleibt eine Sichtbeziehung zu den denkmalgeschützten Gebäuden oder zum See / Uferbereich von der Straße aus möglich.

Nebenanlagen

In den Teilbereichen sollen zwischen Schwielowseestraße und den Hauptanlagen der ersten Baureihe aus ortsbildwahrenden Aspekten keine Nebenanlagen, Garagen und überdachte Stellplätze (wie Carports) errichtet werden. Zusätzlich wird in Teilbereich 1 festgesetzt, dass auf der 8,0 m breiten Fläche zwischen der nördlichen Baugrenze und der Geltungsbereichsgrenze Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO ausgeschlossen sind. Damit sollen Beeinträchtigungen der benachbarten Grundstücke vermieden werden. In der Planzeichnung werden die entsprechenden Flächen mit den Buchstaben **ABCDEF**A (Teilbereich 1) bzw. **GHIJKLMNO**G (Teilbereich 2) gekennzeichnet und in der textlichen Festsetzung Nr. 7 der Ausschluss dieser Nebenanlagen bestimmt. Nicht überdachte Stellplätze sind in diesen Bereichen weiterhin zulässig. In den verbleibenden Bereichen der Teilbereiche bestehen für Nebenanlagen keine Einschränkungen.

Zur Sicherheit des Verkehrs in der Schwielowseestraße wird zusätzlich textlich festgesetzt, dass Einfriedungen auf privaten Verkehrsflächen und Erschließungswegen ab

einem Abstand von 6,0 m zur Grenze der öffentlichen Straße zulässig sind. Damit wird gesichert, dass es eine Aufstellfläche für Pkw zwischen der straßenseitigen Grundstücksgrenze und der Einfriedung gibt, um den Fahrzeug- und Fußgängerverkehr in der Schwielowseestraße nicht durch vor der geschlossenen Einfriedung wartende Pkw zu behindern (textliche Festsetzung Nr. 7).

5.2 Private Straßenverkehrsflächen

Die einzelnen Baugrundstücke sollen in beiden Teilbereichen über eine private Straßenverkehrsfläche erschlossen werden. Die zeichnerische Festsetzung der privaten Straßenverkehrsflächen erfolgt im Ergebnis eines Schreibens des Fachdienstes Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz des Landkreises Potsdam-Mittelmark als Höhere Verwaltungsbehörde vom 1.11.2016. Demzufolge müssen zur Erzielung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im Bebauungsplan die Verkehrsflächen und deren Anschlüsse an bereits vorhandene öffentliche Verkehrsflächen verbindlich ausgewiesen werden.

In der textlichen Festsetzung Nr. 8 wird die maximale Versiegelung innerhalb der privaten Straßenverkehrsfläche auf höchstens 940 qm für den Teilbereich 1 bzw. auf höchstens 1.850 qm für den Teilbereich 2 beschränkt. Der verbleibende Teil dient der Regenwasserversickerung oder technischen Ausstattung. Um den Verkehrsfluss auf der Kreisstraße nicht wesentlich zu behindern, wird im Bebauungsplan textlich festgesetzt, dass je Teilbereich höchstens eine weitere Zufahrten zur Kreisstraße K 6909 (Schwielowseestraße) zulässig ist (textliche Festsetzungen Nr. 8 und 9).

Im **Teilbereich 1** ist die private Straßenverkehrsfläche mittig als Stichstraße in einer Breite von 5,0 m angelegt. Die Breite ist zur grundsätzlichen Umsetzung der verkehrstechnischen Erschließung ausreichend. Sollte die festgesetzte Breite der private Straßenverkehrsfläche beispielsweise für verkehrstechnischen Nebenanlagen wie zur Entwässerung der privaten Verkehrsflächen nicht ausreichen, ist deren Umsetzung auch auf den direkt angrenzenden privaten Grundstücksfläche planungsrechtlich zulässig. Im vorderen Bereich der privaten Straßenverkehrsfläche befindet sich eine Aufstell- und Ausweichfläche und im hinteren Bereich eine Wendemöglichkeit, um insbesondere die Erschließung für Feuerwehrfahrzeuge zu sichern und das Wenden für dreiachsige Fahrzeuge zu gewährleisten. Als mögliche zweite Zufahrt dient ein Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (vgl. Kap. Geh-, Fahr- und Leitungsrecht auf der nachfolgenden Seite).

Für den **Teilbereich 2** soll südwestlich der Villa die Zufahrt erfolgen. Im weiteren Verlauf ist die private Straßenverkehrsfläche als Ringerschließung vorgesehen. In ihrer geplanten Dimension ist diese problemlos von Müllfahrzeugen zu befahren und die Müllversorgung kann direkt an den künftigen Grundstücken erfolgen.

Im südwestlichen Bereich des Teilbereiches 2 wird künftig eine Transformatorenstation errichtet. Die Trafo-Station wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutz rund 40 m von der Straße entfernt, zwischen der künftigen Erschließungsstraße und der westlichen Grundstücksgrenze, gebaut. Aufgrund der vorhandenen Vegetation in diesem Bereich sowie der Abschirmungswirkung der vorhandenen Bäume ist eine Beeinträchtigung des Denkmalwertes der Villa nicht zu erwarten. Im Bebauungsplan wird zur Sicherung dieses Versorgungspunktes das Planzeichen für die Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung "Elektrizität" als Symbol festgesetzt.

Die verbindliche Einteilung der privaten Straßenverkehrsflächen in Fahrbahn und verkehrstechnische Nebenanlagen ist auf Ebene des Bebauungsplanes nicht erforderlich

und ist deshalb nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (textliche Festsetzung Nr. 17). Die Festlegung des Benutzerkreises der privaten Straßenverkehrsfläche ist ebenfalls nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, sondern kann durch die Widmung der Privatstraße sichergestellt werden. Der Vorbereitung eines entsprechenden Wegerechtes durch den Bebauungsplan bedarf es dazu nicht (vgl. MIL Brandenburg; Arbeitshilfe Bebauungsplanung, Nov. 2014; Kap. B 21, S. 6 / 9).

Die erforderlichen Stellplätze werden in beiden Teilbereichen in den Allgemeinen Wohngebieten selbst hergestellt.

Fläche mit Geh-, Fahr- und Leitungsrecht

Im Teilbereich 1 wird eine Fläche festgesetzt, für die ein Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zugunsten von Anliegern sowie Ver- und Entsorgungsfahrzeugen einzurichten ist. Sie dient der optionalen Entlastung der privaten Straßenverkehrsfläche im vorderen, an der Schwielowseestraße liegenden Bereich des Plangebietes. Festlegungen zur möglichen Umsetzung des Geh-, Fahr- und Leitungsrecht werden im Baugenehmigungsverfahren getroffen; auf Ebene des Bebauungsplanes ist die innere Erschließung über die festgesetzte, private Verkehrsfläche ausreichend gesichert.

5.3 Denkmalschutz

Bereits in einem frühen Planungsstadium fanden Abstimmungen mit den zuständigen Denkmalschutzbehörden statt. Im Bebauungsplan wird neben der nachrichtlichen Übernahme in mehreren Punkten auf die angemessene Wahrung der bestehenden Denkmäler geachtet. So wurden gegenüber den ersten Vorplanungen auf Baufelder in unmittelbarer Nähe zu den Denkmälern verzichtet und es fanden deutliche Reduzierungen der baulichen Entwicklungsmöglichkeiten in Bezug auf die Höhe statt. Im Bebauungsplan wurden die Gestaltungsmöglichkeiten der künftigen Gebäude sowohl in Hinsicht auf die Höhe als auch auf die Farbgebung stark eingeschränkt und somit grobe gestalterische Beeinträchtigungen für die Denkmäler verhindert. Detaillierte Abstimmungsprozesse können erst auf Ebene des Baugenehmigungsverfahrens bzw. der Bauausführung geführt werden.

Um Sichtbeeinträchtigungen zu vermeiden wurde im Bebauungsplan festgesetzt, dass der Bereich zwischen Schwielowseestraße und Baudenkmalen in der ersten Baureihe frei von hochbaulichen Nebenanlagen ist (textliche Festsetzung Nr. 7). Bei der Festlegung der Transformatorenstation wurde der Denkmalschutz ebenfalls berücksichtigt.

Im Teilbereich 1 wird nördlich des denkmalgeschützten Wärterhäuschens ein überbaubarer Bereich festgesetzt. An dieser Stelle ist bereits durch den festgesetzten Bebauungsplan "Schwielowseestraße" ein Baufenster festgesetzt. Dieser Bereich kann somit nach geltendem Baurecht durch ein dreigeschossiges Gebäude überbaut werden. Die Bebauung der ersten Reihe entlang der Schwielowseestraße ist auch aus Schallschutzgründen sinnvoll. Die Bebauung in der ersten Reihe mindert die Schalleinwirkung auf die dahinter liegenden Gebäude und Freiflächen. Darüber hinaus wird der Umgebungsschutz für die Villa durch das Freihalten von Sichtachsen und das Abrücken der nächsten Baukörper von mehr als 10 m durch Baugrenzen eingehalten.

5.4 Immissionsschutz

Im Planverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms für das Plangebiet erarbeitet (Anhang H). Im Ergebnis werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-01 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für die erste Baureihe in unterschiedlicher Abstufung überschritten.

*"Für die Bebauung entlang der Schwielowseestraße ergeben sich im Vergleich zu den Orientierungswerten Überschreitungen von bis zu 10 dB für die Tagzeit und bis zu 9 dB für die Nachtzeit für den Teilbereich 1. Für den Teilbereich 2 ergeben sich Überschreitungen für die Tagzeit von bis zu 8 dB und für die Nachtzeit bis zu 7 dB. Im Bereich der hinteren Bebauung wird der Orientierungswert sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten."*⁵

Im Bebauungsplan werden zeichnerisch die entsprechenden Lärmpegelbereiche festgesetzt und textlich festgesetzt, dass die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w,res}$) aufweisen müssen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für die festgesetzten Schallpegelbereiche III oder IV erforderlich sind. Gemäß gutachtlicher Empfehlung ist eine Berücksichtigung des Schallpegelbereiches II für die Gestaltung der Außenbauteile nicht erforderlich.⁶ Anstelle der im Bebauungsplan festgesetzten, immissionsschutzrechtlichen Auflagen können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden (textliche Festsetzung Nr. 12). Zudem sind die im Gutachten aufgeführten Korrekturwerte für das erforderliche Schalldämmmaß zu berücksichtigen.⁷

Parallel zur Verkehrslärmuntersuchung wurde auch der südöstlich an den Teilbereich 1 angrenzende Wasserskiclub Caputh detailliert schalltechnisch untersucht (Anhang I). Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt:

*"In der vorliegenden Untersuchung werden die Schallemissionsdaten der relevanten Geräuschquellen auf der Grundlage der Nutzungsdaten gem. Angaben des Wasserskiclubs sowie eigenen Messungen vor Ort zusammengestellt. Mit Hilfe eines Programms zur Berechnung von Schallimmissionen (Cadna/A) wurden die durch die Schallemissionen im Untersuchungsraum zu erwartenden Geräuschbelastungen berechnet. Hierbei ist anzumerken, dass bei den Berechnungen für die Pumpe der Tankanlage des Wasserskiclubs eine Schallminderung von 10 dB berücksichtigt wurde. Es wird davon ausgegangen, dass an der Pumpe der Tankanlage eine Maßnahme zur Schallminderung in Form einer Schallschutzhaube errichtet wird. Für das Gebiet ist eine Ausweisung als „allgemeines Wohngebiet“ vorgesehen. Die Berechnungen erfolgen für die schalltechnisch sensibleren Sonn- und Feiertage. In einem worst-case-Szenario wird nur der Immissionsrichtwert Tag in den Ruhezeiten und an Sonn- und Feiertagen sowie Nachts betrachtet. Der Immissionsrichtwert für Sonn- und Feiertage wird am Tag und in der Nacht eingehalten."*⁸

Im Zusammenhang mit der Überarbeitung der DIN 4109 zur DIN 4109-1/2 - Ausgabe 2016 hat der Schallgutachter ein erneute Stellungnahme abgegeben (vgl. Anhang J):

*Die erweiterte Berechnungsmethodik der neuen DIN 4109 vom Juli 2016 ist in den schalltechnischen Untersuchungen berücksichtigt worden. Damit behalten die Ergebnisse ihre Gültigkeit. Die Überarbeitung der DIN 4109 vom Juli 2016 hat keinen Einfluss auf die Berechnungsmethoden bzw. Bewertungen von Sportlärm. Hierfür gilt die Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV)."*⁹

5.5 Hochwasserschutz

Nach den Vorgaben der Hochwasserrisikomanagementlinie (HWRM-RL) wurden bis Ende 2013 für alle Gewässer- und Gewässerabschnitte, die bei der vorläufigen Bewertung als hochwassergefährdet eingestuft wurden, Gefahren- und Risikogebiete ermittelt und in Hochwassergefahren- und Hochwasserrisikokarten dargestellt. Demnach sind beide Teilbereiche des Bebauungsplanes etwa zur Hälfte der Flächen von Ausuferungen oder Überschwemmungen bei einem HQ 100 (Hochwasser mit einem Wieder-

kehrintervall von 100 Jahren) betroffen.

Im Ergebnis wurde im Bebauungsplan folgende Punkte aufgenommen, um den Belangen des Hochwasserschutzes gerecht zu werden:

- Auf Höhe von 30,661 m über dem Deutschen Höhenhauptnetz 1992 (DHHN 92) wird die durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz vorläufig ermittelte Hochwasserlinie für HQ 100 in den Bebauungsplan nachrichtlich übernommen.
- Für die Gebäude im Überschwemmungsbereich wird eine Mindesthöhe für die Oberkante des Erdgeschoss-Fußbodens von 30,8 m DHHN92 festgesetzt (textliche Festsetzung Nr. 3 d).

Die übrigen Flächen im Überschwemmungsbereich dienen der Retention. Im Umweltbericht wird der Ausgleich der durch die zulässige Bebauung folgende Verlust an Retentionsflächen dargestellt. Im Zuge der Bauausführung sind innerhalb der hochwassergefährdeten Bereiche ggf. bauliche Vorkehrungen zu treffen.

Nach telefonischer Auskunft vom 24. November 2016 des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Landwirtschaft, Abt. Wasser und Bodenschutz, Ref. 24, ist die nachrichtlich übernommene HQ 100- Linie nur als vorläufig zu betrachten. Verbindliche Berechnungen der Hochwasserlinien liegen frühestens Ende 2017 vor, danach erst erfolgen die Verordnungs-Festsetzungsverfahren für die Überschwemmungsgebiete, die sich auf die Bebaubarkeit auswirken. Demnach trifft § 78 (1) 1 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) und § 78 (2) WHG nicht zu, da das Plangebiet noch nicht als Überschwemmungsgebiet festgesetzt ist. In der Abwägung zu berücksichtigen ist jedoch § 78 (1) 2 WHG und damit § 78 (3) WHG, falls, wie zu erwarten ist, das Überschwemmungsgebiet nach Beschluss des Bebauungsplanes festgesetzt wird. Gemäß § 78 (3) kann die zuständige Behörde eine Bebauung gemäß § 30 und § 33 BauGB zulassen falls die im § 78 (3) WHG genannten Kriterien erfüllt sind, wenn im Einzelfall das Vorhaben:

1. die Hochwasserrückhaltung nicht oder nur unwesentlich beeinträchtigt und der Verlust von verloren gehendem Rückhalteraum zeitgleich ausgeglichen wird,
2. den Wasserstand und den Abfluss bei Hochwasser nicht nachteilig verändert,
3. den bestehenden Hochwasserschutz nicht beeinträchtigt und
4. hochwasserangepasst ausgeführt wird

Diese Kriterien wurden mit dem Landkreis vom 15. Januar 2015 besprochen und gemäß dieser Abstimmung im Bebauungsplan festgesetzt.

In Abwägung der öffentlichen Belange und privaten Belange hat sich die Gemeinde für eine verträgliche bauliche Entwicklung in den Überschwemmungsbereichen im Plangebiet entschieden. Zu den öffentlichen Belangen zählen der Hochwasserschutz (entgegenstehend), die Wohnnachfrage (befürwortend), die Eingriffsminimierung durch bauliche Innenentwicklung (befürwortend) und die überwiegende bauliche Vorprägung (befürwortend). Zu den privaten Belangen können die baulichen und wirtschaftliche Nutzungsansprüche der Grundstückseigentümer (befürwortend) sowie die Pflicht zur ortstypischen und verträglichen Bebauung (neutral) gerechnet werden.

5.6 Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen

In beiden Teilbereichen ist eine hohe Anzahl von erhaltenswerten Bäumen gegeben. Diese wurden nach Begutachtung, unter Berücksichtigung möglicher Abgängigkeit, im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt. Bei einer Gruppierung mehrerer Bäume

wurde eine Fläche mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (textliche Festsetzung Nr. 14) festgesetzt. Die Erhaltung der Bäume ist neben ökologischen auch städtebaulichen Belangen geschuldet. So soll der alte Baumbestand den Villencharakter des Gebiets wahren und abschirmend gegenüber den umliegenden, vermehrt denkmalgeschützten Gebäuden wirken.

Der Hinweis Nr. 4 soll Widersprüche zwischen dem Bebauungsplan und der Baumschutzsatzung der Gemeinde in Bezug auf die Zulässigkeit von Baumfällungen vorbeugen und klarstellen, dass auch nicht festgesetzte Bäume weiterhin durch die Baumschutzsatzung geschützt sind.

Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 13 a) wird bestimmt, dass pro 500 qm Grundstücksfläche ein Baum gemäß Pflanzliste im Anhang D zu pflanzen ist. Vorhandene Bäume sind anzurechnen. Damit soll zusätzlich die durchgängige Durchgrünung der Plangebiete sichergestellt werden. Insbesondere im Teilbereich 1 sind bestimmte Bereiche frei vom Baumbestand.

Im südlichen Teil des Teilbereiches 2 wird vor der denkmalgeschützten Villa die Anpflanzung eines Baumes festgesetzt. An dieser Stelle war im Zeitraum des Planverfahrens eine dominante Rotbuche abgängig. Aufgrund der historischen Wirkung auf den Raum mit der charakteristischen Umfahrung soll an dieser Stelle wieder ein Baum gepflanzt werden.

5.7 Gestaltung von baulichen Anlagen

In den Bebauungsplan werden Gestaltungsfestsetzungen gemäß § 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 81 Abs. 1 BbgBO aufgenommen. Ziel ist eine homogene bauliche Entwicklung, die sich in die nähere Umgebung einfügt.

Die Festsetzung Nr. 11 gibt detaillierte Festlegungen über die Zulässigkeit von Fassadenmaterialien (Holz, Ziegel, Beton, Putz), Dachmaterialien (Holz, Ziegel, Bleche) sowie Fassadenfarben (im Wesentlich Grau / Beige / gedecktes Braun; im Teilbereich 1 zusätzlich auch Rotbraun) und Dachfarben (im Wesentlichen Grau / Beige / gedecktes Braun sowie Rotbraun bis Schwarz) getroffen. Im Anhang E sind die entsprechenden Auszüge aus dem NCS-Natural Color System aufgeführt.

Im Plangebiet werden keine Einschränkungen in Bezug auf die Zulässigkeit von Dachformen getroffen. Somit sind grundsätzlich Dachformen, wie Satteldach, Flachdach oder Pultdach umsetzbar. Für die denkmalgeschützten Gebäude gelten die Maßgaben der zuständigen Denkmalbehörde. Um den naturräumlichen Charakter zu wahren und die gestalterische Wirkung von Flachdächern zu verbessern, wird textlich festgesetzt, dass Dächer mit weniger als 15° Neigung, mit Ausnahme von Dachterrassen, flächendeckend und dauerhaft zu begrünen sind (textliche Festsetzung Nr. 10).

5.8 LSG "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"

Beide Teilbereiche grenzen an das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet"¹⁰. Die LSG-Grenze wird gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in die Planzeichnung übernommen. Die Überplanung der im LSG liegenden Grundstücksflächen ist nicht erforderlich, da hier keine baulichen Nutzungen zulässig sind.

Auf dem Grundstück Schwielowseestraße 86/88 befindet sich in Ufernähe - außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches - ein Bootshaus in Holzbauweise, das dem Ensemble der geschützten Villa Schwielowseestraße 86 zuzuordnen ist.

5.9 Flächenübersicht

Fläche	Größe in ha
Geltungsbereich (Summe)	3,18
Baugebiete (<i>Allgemeine Wohngebiete</i>) Teilbereich 1	1,27
private Straßenverkehrsfläche Teilbereich 1	0,10
Baugebiete (<i>Allgemeine Wohngebiete</i>) Teilbereich 2	1,50
private Straßenverkehrsfläche Teilbereich 2	0,32

6. Umweltbericht

6.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens und rechtliche Rahmenbedingungen

6.1.1 Kurzbeschreibung des Vorhabens

Das Gebiet des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) liegt im westlichen Teil von Caputh, Gemeinde Schwielowsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Bundesland Brandenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2.

Teilbereich 1 befindet sich innerhalb des Grundstückes Schwielowseestraße Nr. 86/88. Er umfasst eine Größe von 1,36 ha. Der Teilbereich grenzt im:

- Norden an Einzelhäuser und Gärten,
- Osten an die K 6909 Schwielowseestraße, dahinter Einzelhäuser,
- Süden an Wald des Landschaftsschutzgebiets (LSG) Potsdamer Wald- und Havelseengebiet,
- Westen an eingesäten Zierrasen/Scherrasen des LSG Potsdamer Wald- und Havelseengebiet.

Teilbereich 1 liegt zu rund 80 % im rechtsgültigen Bebauungsplan "Schwielowseestraße".

Teilbereich 2 befindet sich innerhalb des Grundstückes Schwielowseestraße Nr. 70/72. Er umfasst eine Größe von 1,82 ha. Der Teilbereich grenzt im:

- Nordwesten an Ferienbungalows im LSG Potsdamer Wald- und Havelseengebiet, dahinter den Schwielowsee,
- Nordosten und Südwesten an Einzelhäuser, Reihenhäuser oder Villen,
- im Südosten an die Kreisstraße (K) 6909 Schwielowseestraße, dahinter eine Brache mit Einzelhäusern und Ferienbungalows.

Gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) werden für die Teilbereiche des Bebauungsplans Allgemeine Wohngebiete mit einer GRZ von 0,2 festgesetzt. In Teilbereich 2 hat ein Wohngebiet die GRZ 0,15. Die zulässige Grundfläche darf durch die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO, baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu 50 % überschritten werden. Für die private Straßenverkehrsflächen darf die Versiegelung insgesamt maximal 2.750 qm betragen.

6.1.2 Rechtliche Rahmenbedingungen

In diesem Kapitel werden die für das Vorhaben planungsrelevanten rechtlichen Rahmenbedingungen genannt.

Bauplanungsrechtliche Ausgangssituation

Der Teilbereich 1 liegt zu rund 80 % im rechtskräftigen Bebauungsplan "Schwielowseestraße" aus dem Jahr 2005. Innerhalb des Geltungsbereichs des Ursprungplanes richtet sich die Zulässigkeit von baulichen Anlagen nach § 30 BauGB. Der übrige Teil ist planungsrechtlich Außenbereich und die Bebaubarkeit ist gemäß § 35 BauGB zu beurteilen.

Der südliche Abschnitt des Teilbereichs 2 befindet sich innerhalb der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung der Gemeinde Schwielowsee für den Ortsteil Caputh aus dem Jahr 2013. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben richtet sich hier nach § 34 BauGB. Flä-

chen außerhalb der Innenbereichssatzung sind planungsrechtlich Außenbereich gemäß § 35 BauGB.

Das Baugesetzbuch (BauGB) verlangt für die Änderung eines Bebauungsplans einen Umweltbericht (§ 1 Abs. 8 BauGB). Hierin sind für die Belange des Umweltschutzes die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu beschreiben und zu bewerten (§ 2a BauGB).

Beurteilung von Eingriffen

Sind auf Grund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen oder von Satzungen nach § 34 Absatz 4 Satz 1 Nummer 3 des Baugesetzbuches Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Vermeidung, den Ausgleich und den Ersatz nach den Vorschriften des Baugesetzbuches zu entscheiden (§ 18 Abs. 1 BauGB). Das BauGB verlangt für die Aufstellung oder Änderung eines Bebauungsplans eine Umweltprüfung, bei der die Belange des Umweltschutzes sowie die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen zu ermitteln und zu bewerten sind. Die Ergebnisse sind in einem Umweltbericht, als gesonderter Teil der Begründung, darzustellen (§§ 2, 2a BauGB).

Im Innenbereich gem. der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt und die Erschließung gesichert ist (§ 34 Abs. 1, Nr. 1 BauGB). Ein Ausgleich ist für diesen Bereich nicht erforderlich, da der Eingriff bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt ist oder zulässig war (§ 1a Abs. 3, Nr. 4 BauGB).

Im Außenbereich gem. § 35 BauGB sind Eingriffe auszugleichen.

Besonderer Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Die Verbote des besonderen Artenschutzes gem. § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG zu) sind zu beachten. Ein ausführlicher Fachbeitrag dazu ist im Anhang B zu finden. Die Ergebnisse daraus sind zusammenfassend in den Kap. 6.4.3 und 6.4.4 integriert.

Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee

Der Geltungsbereich der Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee (BaumSchS) umfasst die im Zusammenhang bebauten Ortsteile, wie sie sich aus den Innenbereichssatzungen der Ortsteile Caputh, Ferch und Geltow ergeben, sowie die Geltungsbereiche der Bebauungspläne.

Die Bäume im Geltungsbereich dieser Satzung sind im nachstehend bezeichneten Umfang geschützte Landschaftsteile.

Im Geltungsbereich dieser Satzung sind geschützt:

- Bäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm (dies entspricht einem Stammdurchmesser von 19 cm),
- Mehrstämmig ausgebildete Bäume, wenn wenigstens 2 Stämme einen Stammumfang von mindestens 30 cm haben.
- Bäume mit einem geringeren Stammumfang, wenn sie als Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen gem. §§ 12 oder 14 BbgNatSchG, als Ersatzpflanzung nach § 5 Abs. 4 oder 5 der Brandenburgischen Baumschutzverordnung vom 29. Juni 2004 (GVBl. II S. 553) oder § 7 dieser Satzung gepflanzt wurden.

Diese Satzung gilt nicht für:

- Obstbäume (ausgenommen die zuweilen den Obstgehölzen zugeordneten Baumarten Walnuss, Baumhasel, Esskastanie oder Edeleberesche) sowie abgestorbene Bäume innerhalb des besiedelten Bereichs;
- Bäume und Gehölze, die aufgrund eines Eingriffs gemäß § 10 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes gefällt werden, der nach § 17 des Brandenburgischen Naturschutzgesetzes zugelassen worden ist;
- Wald im Sinne des § 2 des Waldgesetzes des Landes Brandenburg.

Landeswaldgesetz

Wald darf nur mit Genehmigung der unteren Forstbehörde in eine andere Nutzungsart zeitweilig oder dauernd umgewandelt werden. (§ 8 LWaldG)

6.2 Wesentliche Wirkungen

Wirkungen sind aus dem Vorhaben resultierende Effekte, die bei einem Umweltbelang Änderungen im Bestand oder Reaktionen im Verhalten auslösen können. Sie sind die Ursache für Beeinträchtigungen oder für positive Entwicklungen der Umweltbelange (Kap. 6.4). Im Folgenden werden nur Wirkungen des Vorhabens behandelt, die sich über die derzeitigen Wirkungen hinaus potenziell erheblich auswirken (BauGB Anlage 1 (zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c)). Der Raum, in dem vorhabensbedingte, erhebliche Wirkungen auftreten, definiert den Untersuchungsraum (Kap. 6.3.1).

Baubedingte Wirkungen

optische und akustische Reize, Erschütterungen	durch Baupersonal und -maschinen
dauerhafte Beseitigung von Bauwerken, Gehölzen und extensiven Gras- und Staudenfluren	durch den Überbau oder die Umgestaltung der Bodenoberfläche

Anlagebedingte Wirkungen

Versiegelung	durch den Überbau von Boden durch Bauwerke und Verkehrsflächen
--------------	--

Betriebsbedingte Wirkungen

Im erweiterten Plangebiet gibt es im Bestand bereits Wohngebäude oder Ferienbungalows. Erhebliche Änderungen der Auswirkungen sind deswegen nicht zu erwarten.

6.3 Untersuchungsrahmen und Methoden

6.3.1 Untersuchungsraum

Der Untersuchungsraum ist der Raum, in dem vorhabenbezogene Auswirkungen auf Umweltbelange möglich sind.

Der Untersuchungsraum für Schutzgebiete, geschützte Objekte, Tiere und Pflanzen ist das erweiterte Plangebiet. Der Untersuchungsraum für Natura-2000-Gebiete erstreckt sich bis zum nächst gelegenen Natura-2000-Gebiet.

Für Mensch/Schall wurden Geräuschemissionen der Schwielowseestraße untersucht. Für die Geräuschemissionen einer Wasserkianlage auf dem Schwielowsee wurde ein weiteres Gutachten erarbeitet und daraus resultierenden Maßnahmen in den Umweltbericht eingefügt.

Für die Schutzgüter Boden, Wasser, Klima, Luft, Kultur- und sonstige Sachgüter werden keine über den Geltungsbereich hinausgehenden erheblichen Auswirkungen entstehen. Daher ist hier der Geltungsbereich der Untersuchungsraum.

6.3.2 Datengrundlage

Folgende allgemeine Daten bildeten die Grundlage für den Umweltbericht:

- Geländebegehung (Teilbereich 1: 25.04.2013 und 9.12.2013, Teilbereich 2: 16.01.2014)
- Vermessung (Teilbereich 1: 20.01.2014, Teilbereich 2: 22.01.2014)
- Bebauungsplan "Schwielowseestraße" vom April 2005
- Flächennutzungsplan Schwielowsee vom 20.03.2014
- Landschaftsplan¹¹
- Landschaftsrahmenplan¹²
- Landschaftsprogramm¹³
- Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg¹⁴
- Denkmale in Brandenburg¹⁵

Erfassungen darüber hinaus sind in den jeweiligen Kapiteln des Umweltbelangs dargestellt. Die Datenbasis ist ausreichend, insofern keine anderen Aussagen in den Folgekapiteln getroffen werden.

6.3.3 Bewertung und Kompensation

Die Bewertungsmethode fußt auf die "Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung"¹⁶. Die Umweltbelange werden in drei Stufen bewertet (Tab. 1, Tab. 2, Tab. 3). Eine spezielle Kompensation kann erforderlich sein, wenn Umweltbelange besonderer Bedeutung erheblich beeinträchtigt werden.

Tab. 1: Wertstufen für Pflanzen und Biotope

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
	Schutzgebiete und geschützte Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste"
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten, z.B. asphaltierte Straßen

Tab. 2: Wertstufen für Tiere und deren Lebensräume

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder für besonders geschützte Arten
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Relevanz für Arten der Roten Liste mit mindestens dem Status "Vorwarnliste" oder besonders geschützte Arten
keine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für Arten

Tab. 3: Wertstufen für sonstige Umweltbelange

Wertstufe	Beschreibung
besondere Bedeutung	geschützte Bereiche oder Objekte
allgemeine Bedeutung	keine wesentliche Bedeutung für den Umweltbelang
keine Bedeutung	keine Bedeutung für den Umweltbelang

6.4 Beschreibung und Bewertung des Umweltzustands und der Umweltauswirkungen des Vorhabens

Dieses Kapitel enthält die Belange des Umweltschutzes, die gem. § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung von Bauleitplänen insbesondere zu berücksichtigen sind.

6.4.1 Ziele des Umweltschutzes der einschlägigen Fachgesetze und Fachpläne

Der Umweltbericht muss die in einschlägigen Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bauleitplan von Bedeutung sind, und der Art, wie diese Ziele und die Umweltbelange bei der Aufstellung berücksichtigt wurden, darstellen (Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB). Diese themenbezogenen Aussagen werden in den Kapiteln des jeweiligen Umweltbelangs unter dem Punkt "Fachplanerische Ziele und Hinweise" aufgegriffen. Allgemeine Aussagen finden sich in diesem Kapitel.

Räumliche Gesamtplanung

Die Aussagen des Landesentwicklungsprogramms, Landesentwicklungsplans, Regionalplans, Flächennutzungsplans und Rahmenplans werden in Kap. 3 aufgeführt. Der Bebauungsplan steht diesen Planungen nicht entgegen.

Klarstellungs- und Ergänzungssatzung

Der südliche Abschnitt des Teilbereichs 2 befindet sich im Innenbereich der Klarstellungs- und Ergänzungssatzung.

Rahmenplan

Der Rahmenplan für die Schwielowseestraße aus dem Jahr 1996 stellt für die seeseitigen Grundstücke eine aufgelockerte Bebauung dar. Auch für die beiden Geltungsbereiche werden als Ergänzung zu den Bestandsgebäuden homogene Einzelhäuser oder Doppelhäuser vorgesehen. Als Erschließung sind im Rahmenplan Stichstraßen angedacht (siehe Abb. 4).

Bebauungsplan

Teilbereich 1 liegt zu rund 80 % im rechtsgültigen Bebauungsplan "Schwielowseestraße". Der Bebauungsplan setzte für seine Fläche im Geltungsbereich der Änderung folgende Flächen und Maßnahmen fest:

- Reines Wohngebiet, GRZ 0,2 inkl. Überschreitung GRZ 0,3
- Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Fläche

Außerdem treffen folgende Festsetzungen zu, die für den Umweltbericht bedeutend sind:

Gehölzflächen erhalten

Dargestellt ist eine Umgrenzung von Flächen mit Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern. Die Umgrenzung wird geändert.

Einzelbäume erhalten

Einzelbäume sind zum Erhalt festgesetzt. In der Änderung werden Bäume in einer anderen Anzahl zum Erhalt festgesetzt.

Auflagen aus schalltechnischen Gründen

"Zum Schutz vor Verkehrslärm im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes müssen die Außenbauteile an allen Wohn- und Schlafräumen, die innerhalb des WA-2 der Schwielowseestraße zugewandt sind, ein bewertetes Luftschalldämmmaß (R'_w,res) von 35 dB nach DIN 4109 aufweisen. Bei allen Schlaf- und Kinderzimmern im o.g. Bereich sind schallgedämmte Lüftungseinrichtungen gemäß der VDI 2719 zu installieren."

Die Festsetzung wird durch folgende Festsetzung ersetzt: Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen bewertete Luftschalldämmmaße (R'_w,res) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für die festgesetzten Schallpegelbereiche III oder IV erforderlich sind.

Hecken pflanzen

"Die Fläche P1 ist mit je einem Strauch je qm in Form einer 2,0 m breiten, doppelreihigen Hecke zu bepflanzen. Es gilt Pflanzliste 3."

"Die Fläche P1 ist mit je einem Strauch je qm in Form einer 1,0 m breiten Hecke zu bepflanzen. Es gilt Pflanzliste 3."

Damit sind nach dem Bebauungsplan "Schwielowseestraße" im Geltungsbereich seiner Änderung 447 qm (3 %) Hecken zu pflanzen. Diese Festsetzungen werden durch folgende Festsetzungen ersetzt:

Im Teilbereich 1 sind 3 % jeder Grundstückfläche als frei wachsende Strauchflächen anzulegen. Jede bepflanzte Fläche muss mindestens 2 m breit und 10 qm groß sein. Je Quadratmeter Gehölzpflanzung sind zwei einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste gemäß Anlage D, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

Pflanzliste

Die Pflanzliste schreibt für den Geltungsbereich Bäume ab einem Stammumfang 16/18, Großsträucher ab einer Höhe von 100-150 cm und Kleinsträucher ab einer Höhe von 40 cm vor.

Die Arten der Pflanzliste werden durch Arten ersetzt, die dem heutigen fachlichen Stand entsprechen. Die Qualität wird an die der Baumschutzverordnung angepasst und Herkunftsgebiete vorgegeben:

- Laubbäume mittlerer Baumschulqualität mit einem Stammumfang von 12 - 14 cm, 3 x verschult, mit Ballen
- Großsträucher ab einer Höhe von 125 - 150 cm Höhe, 2 x verschult
- Kleinsträucher ab einer Höhe von 40 cm

Versiegelung durch wasser- und luftdurchlässigen Aufbau vermeiden

"Die Befestigung der Flächen für private Erschließungsanlagen (gebietsinterne Erschließung, Zufahrten, Stellplätze, Wege) ist nur in luft- und wasserdurchlässiger Ausführung (z. B. wassergebundene Decke, Pflaster mit mind. 25 % Fugenanteil, Rasensteine oder Schotterrasen) zulässig."

Diese Festsetzung wird nicht übernommen, damit die Erschließungsflächen vollbefestigt werden können.

Landschaftsplanung

Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm Brandenburg gibt folgende flächenbezogene Aussagen: Für den Geltungsbereich ist eine Entwicklung der Freiräume im Berliner Umland als Handlungsschwerpunkt zur nachhaltigen Sicherung der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes vorgesehen.

Diese Aussagen werden durch folgende Maßnahmen des Bebauungsplans berücksichtigt:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Freiflächen als Überflutungsfläche gestalten
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren

Landschaftsrahmenplanung

Für den Geltungsbereich gilt der Landschaftsrahmenplan des Landkreises Potsdam-Mittelmark. Er stellt für die Flächen Wohnbebauung dar. Der Bebauungsplan setzt Wohngebiete fest und entspricht damit dieser Aussage.

Landschaftsplanung

Gültig für das Plangebiet ist der Landschaftsplan der Gemeinde Schwielowsee.

Sonstige Planungen

Sonstige Planungen liegen nicht vor.

6.4.2 Schutzgebiete und geschützte Objekte

Beschreibung des Bestands

Das dem erweiterten Plangebiet am nächsten gelegene NATURA 2000-Gebiet ist das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) "Mittlere Havelniederung Ergänzung" (DE 3542-305), das südlich und westlich des Vorhabens liegt (Anhang A).

Das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseeengebiet" bildet bei Teilbereich 1 die westliche und südliche Grenze, bei Teilbereich 2 die nördliche Grenze des Geltungsbereichs. Das erweiterte Plangebiet des Teilbereichs 2 liegt komplett im LSG.

Kein Biotop erfüllt die Voraussetzungen für einen Schutz nach § 29 oder § 30 BNatSchG bzw. § 17 oder § 18 BbgNatSchAG.

Im erweiterten Geltungsbereich gibt es gemäß der Baumschutzsatzung geschützte Gehölze.

Eine Villa und ein Nebengebäude im Teilbereich 1 unterliegen dem Brandenburgischen Denkmalschutzgesetz (BbgDSchG). Im Teilbereich 2 liegt die denkmalgeschützte Villa von Simson mit Einfriedung.

Auswirkungen

Das FFH-Gebiet "Mittlere Havelniederung Ergänzung" hat zu Teilbereich 1 einen Abstand von mindestens 30 m. Die Grenze des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) stimmt im Süden mit der des rechtskräftigen Bebauungsplanes "Schwielowseestraße" überein. Im Westen geht die Grenze 25 m darüber hinaus und liegt auf der Höhe eines Bootshauses mit Bootsanliegerplätzen. Die Boote fahren entlang der FFH-Gebietsgrenze parallel zum Geltungsbereich in Richtung See. Beide Bebauungspläne setzen Wohngebiete fest. Durch diese beiden vorhandenen menschlichen Einflüsse wird davon ausgegangen, dass die geringfügige Vergrößerung des Geltungsbereichs das FFH-Gebiet nicht erheblich beeinträchtigt.

Zu Teilbereich 2 hat das FFH-Gebiet einen Abstand von 250 m. Im Teilbereich 2 und auf angrenzenden Flächen stehen Einzel- und Ferienhäuser. Die Wirkungen des Vorhabens gehen nicht über die bestehende Nutzung hinaus.

Insgesamt ist das Vorhaben nicht geeignet, ein NATURA 2000-Gebiet erheblich zu beeinträchtigen.

Durch den Bebauungsplan werden geschützte Gehölze überplant. Es ist zulässig, dass diese entfernt und gemäß Baumschutzsatzung ersetzt werden.

Das Vorhaben hat keine Auswirkungen auf sonstige Schutzgebiete oder geschützte Objekte.

6.4.3 Pflanzen und Biotope

Methode der Erfassung

Zur Erfassung des Bestandes wurde bei einer Geländebegehung eine Biotoptypenkartierung¹⁷ durchgeführt. Die Kartierung erfolgte bis zu der Biotoptypenebene, bis zu der eine abschließende Einstufung zum Schutz gem. Naturschutzrecht möglich war. Zusätzlich wurden Versiegelungen aufgenommen. Pflanzen, die unter die Baumschutzsatzung fallen, wurden eingemessen. Weitere Strukturen wurden erfasst, wenn es aus tierökologischer Sicht oder für Maßnahmen zur Vermeidung oder Kompensation sinnvoll war. Außerdem wurden - falls vorhanden - gefährdete und besonders geschützte Pflanzenarten und andere bewertungsrelevante Strukturen kartiert. Die Datenbasis ist ausreichend.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Ziele oder Hinweise liegen nicht vor.

Teilbereich 1

Biotoptypen

Zum Zeitpunkt der Geländebegehung setzte sich der Geltungsbereich aus folgenden Strukturen zusammen (vgl. Tab. 4 und Anhang A):

Tab. 4: Biotope und Pflanzen des Teilbereich 1

Bezeichnung	Buchstabencode des Biotoptyps	Größe in ha
Naturnahe Laubmischwälder	WSM	0,149
Zierrasen/ Scherrasen	GZ	0,956
Villenbebauung	OSV	0,259
Summe		1,364

Keiner der Biotoptypen ist geschützt, gefährdet oder ein FFH-Lebensraumtyp, so dass sie von allgemeiner Bedeutung sind.

WSM: Naturnahe Laubmischwälder heimischer Baumarten mittlerer Standorte

Am südlichen Rande des Geltungsbereichs befindet sich ein Waldmantel des angrenzenden Forstes bestehend aus Kiefern, Buchen, Eichen und zum See hin Erlen. Dieser Biotoptyp ist Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz.

GZ: Zierrasen/Scherrasen

Außerhalb der versiegelten Flächen ist der Geltungsbereich durch eingesäten Zierrasen mit vereinzelt Bäumen geprägt. Darauf stehen mehrere Baumgruppen.

OSV: Villenbebauung

Im Osten liegen eine Villa und ein Schuppen, die über einen unbefestigten Weg mit der Schwielowseestraße verbunden sind. Die Grünfläche kann dem Biotoptyp *ruderaler Wiesen* zugeordnet werden. Hierauf wachsen vereinzelt Bäume. Von der Schwielowseestraße zur Villa zieht sich ein gepflasterter Weg. Im Geltungsbereich gibt es vollversiegelte Flächen durch eine Villa, Garagen, Schuppen, Terrassen, eine Betonplatte und einen gepflasterten Weg.

Der Bebauungsplan "Schwielowseestraße" stellt ein Wohngebiet mit zu erhaltenden und anzupflanzenden Gehölzen dar. Davon liegen 695 qm Heckenpflanzungen im Geltungsbereich. Bäume werden im folgenden Kapitel behandelt.

Gehölze der Baumschutzsatzung

Es gibt Gehölze, die gemäß der Baumschutzsatzung geschützt sind. Sie sind von besonderer Bedeutung. Für den Teilbereich 2 wurden die Bäume durch einen Baumsachverständigen auf ihre Standsicherheit überprüft. Die daraus resultierende Baumliste ist im Anhang A beigefügt. Für den Teilbereich 1 wurde bislang keine Überprüfung der Standsicherheit durchgeführt, deshalb liegt auch keine entsprechende Baumliste vor. Dies ist auch nicht notwendig, kann aber durch die Gemeinde bei Baumfällanträgen gefordert werden.

Alle zu erhaltenden Bäume sind im Bebauungsplan dargestellt. Verglichen zum bestehenden Bebauungsplan „Schwielowseestraße“ wird bei der Änderung im Teilbereich 1 eine andere Anzahl Bäume zum Erhalt festgesetzt.

Bereits während des Bebauungsplanverfahrens gerodete Gehölze werden gemäß der Baumschutzsatzung kompensiert.

Sonstige Belange

Sonstige gefährdete oder planungsrelevante Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht gesichtet und aufgrund der Lebensraumausstattung auch nicht vermutet und nicht im Bebauungsplan "Schwielowseestraße" aufgeführt.

Teilbereich 2

Biotoptypen

Zum Zeitpunkt der Geländebegehung setzte sich das erweiterte Plangebiet aus folgenden Strukturen zusammen (vgl. Tab. 5 und Anhang A):

Tab. 5: Biotope und Pflanzen im Geltungsbereich des Teilbereichs 2

Bezeichnung	Buchstabencode des Biotoptyps	Größe in ha
Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten	BEGH	0,175
Einzel- und Reihenhausbebauung	OSR	0,062
Villenbebauung	OSV	0,545
Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager mit Bäumen	PXG	1,033
Summe		1,815

Keiner der Biotoptypen ist geschützt, gefährdet oder ein FFH-Lebensraumtyp, so dass sie von allgemeiner Bedeutung sind.

BEGH: Einschichtige oder kleine Baumgruppen, heimische Baumarten

Im Süden und Westen stocken mehrere Baumgruppen heimischer Arten. Teile davon bestehen aus älteren Eichen und Rot-Buchen, die das Landschaftsbild besonders prägen.

OSR: Einzel- und Reihenhausbebauung

An die Schwielowseestraße grenzt ein Einzelhaus mit Garagen und Schuppen an.

OSV: Villenbebauung

Den südlichen Geltungsbereich prägt eine Villa mit zugehörigem Garten. Dort gibt es mehrere Sitzplätze, Terrassen, Beete und Schuppen.

PXG: Wochenend- und Ferienhausbebauung, Ferienlager mit Bäumen

Im nördlichen Teil liegen Wochenend- und Ferienhäuser mit überwiegend intensiv genutztem Rasen, Zierbäumen, -sträuchern, und -hecken. Auch die zu entsiegelnden Ferienbungalows außerhalb des Geltungsbereichs entsprechen diesem Biotoptyp.

Gehölze der Baumschutzsatzung

Es gibt Gehölze, die gem. der Baumschutzsatzung geschützt sind (Anhang A). Sie sind von besonderer Bedeutung.

Sonstige Belange

Sonstige gefährdete oder planungsrelevante Pflanzenarten wurden im Geltungsbereich nicht gesichtet und aufgrund der Lebensraumausstattung auch nicht vermutet.

Beide Teilbereiche

Gehölze, Bauwerke, Gras- und Staudenfluren können bau- und anlagebedingt beseitigt, umgenutzt oder überbaut werden. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen

- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

6.4.4 Tiere

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Ziele oder Hinweise liegen nicht vor.

Teilbereich 1

Methode der Erfassung

Folgende Artengruppen wurden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde¹⁸ als planungsrelevant eingestuft:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse

Die UNB stimmt dem Gutachten unter folgenden Bedingungen zu¹⁸:

- Erhaltung aller Bäume,
- Beseitigung keiner weiteren Gebäude als der mitgeteilten.

Die Artengruppen werden ausführlich im Fachgutachten zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG (Anhang C) behandelt, dessen Ergebnis im folgenden Kapitel zusammengefasst ist.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Europäische Brutvögel

Gehölze wurden nicht auf dauerhafte Lebensstätten untersucht. Daher sind im Zuge von Baumfällungen Belange des besonderen Artenschutzes zu prüfen.

Der Geltungsbereich bietet mit seinen Gehölzen, extensiven Gras- und Staudenfluren Möglichkeiten für temporäre Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln. Dauerhafte Fortpflanzungsstätten wurden an den Gebäuden nicht gesehen. Nischen an Gebäuden können aber dafür genutzt werden. Möglicherweise gibt es in Altbäumen Höhlungen, die als Niststätte genutzt werden. Bei der Zufallserfassung wurden 11 Arten mit einem Bezug zum Geltungsbereich nachgewiesen, von denen keine gefährdet ist. Es ist nicht ausgeschlossen, dass Arten im erweiterten Plangebiet brüten und weitere Arten vorkommen. Aufgrund der Lebensraumausstattung ist nicht zu erwarten, dass das Gebiet eine besondere Bedeutung für Vögel hat. Der Teilbereich ist von allgemeiner Bedeutung.

Fledermäuse

In dem Gebäude, das sich im Abriss befindet, sowie am abzureißenden Schuppen wurden keine Höhlungen oder Spalten gesichtet, die sich als Quartier für Fledermäuse eignen.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen der Abwendung von Verbotstatbeständen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten
- Hecken pflanzen

- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- Tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

Sonstige Arten

Eine Bedeutung des erweiterten Plangebiets für andere planungsrelevante Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass andere wild lebende Tiere oder Lebensstätten ohne vernünftigen Grund erheblich beeinträchtigt werden.

Teilbereich 2

Methode der Erfassung

Für den Teilbereich 2 wurde auf Grundlage einer Geländebegehung (14.04.2014) eine Potenzialanalyse durchgeführt. Folgende Artengruppen wurden in Absprache mit der unteren Naturschutzbehörde¹⁹ als planungsrelevant eingestuft:

- Europäische Brutvögel
- Fledermäuse

Die Artengruppen werden ausführlich im Fachgutachten zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG (Anhang C) behandelt, dessen Ergebnis im folgenden Kapitel zusammengefasst ist.

Artenschutz gem. § 44 BNatSchG

Europäische Brutvögel

Das gesamte erweiterte Plangebiet bietet mit seinen Gehölzen, extensiven Gras- und Staudenfluren Möglichkeiten für temporäre Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln. Dauerhafte Fortpflanzungsstätten gibt es durch acht Baumhöhlungen. Bei der Zufallserfassung wurden 15 Arten mit einem Bezug zum Geltungsbereich nachgewiesen, von denen die Rauchschnalbe gefährdet ist und der Pirol auf der Vorwarnliste steht. Es ist nicht ausgeschlossen, dass diese Arten im erweiterten Plangebiet brüten. Der Bestand ist von allgemeiner Bedeutung.

Fledermäuse

Die auf der Untersuchungsfläche stehenden Bungalows können einzelnen Fledermäusen und kleinen Gruppen Tagesquartiere bieten. Auch eine Nutzung einzelner Verstecke als Wochenstubenquartier erscheint nicht ausgeschlossen. Fledermausquartiere auf den Dachböden der beiden Wohnhäuser sind ebenfalls möglich. Geeignete Verstecke für den Winterschlaf sind nicht erkennbar. Einzelne alte Bäume können Fledermäusen Baumhöhlen oder Spalten als Schlafplätze bieten. Der Teilbereich 2 hat ein gutes Potenzial als Jagdgebiet und wird vermutlich auch regelmäßig beim Wechsel zwischen Jagdgebieten genutzt. Deswegen hat er eine besondere Bedeutung.

Maßnahmen

Folgende Maßnahmen dienen der Abwendung von Verbotstatbeständen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten

- geschützte Gehölze kompensieren
- Dachbegrünung
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

Sonstige Arten

Eine Bedeutung des erweiterten Plangebiets für andere planungsrelevante Arten wird aufgrund seiner Lebensraumausstattung nicht vermutet. Es liegen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass andere wild lebende Tiere oder Lebensstätten ohne vernünftigen Grund erheblich beeinträchtigt werden.

6.4.5 Biologische Vielfalt

Die Biologische Vielfalt beinhaltet die Ebenen der Gendiversität, Artendiversität und Ökosystemdiversität.

Methode der Erfassung, Beschreibung und Bewertung des Bestands

Die Landschaft ist nach dem Landschaftsrahmenplan durch anthropogen geprägte Räume zerschnitten und hat keine Bedeutung für den übergeordneten Biotopverbund.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Im Landschaftsprogramm werden der Schutz und die Entwicklung eines großräumigen Biotopverbundes von Niedermooren und grundwassernahen Standorten als Ziel genannt. Da diese Planung ein älterer Stand und weniger detailgenau ist als der Landschaftsrahmenplan, wird die widersprüchliche Aussage des Landschaftsprogramms nicht beachtet.

Auswirkungen

Das Vorhaben hat keine Wirkungen auf die biologische Vielfalt, die über die voran genannten Umweltauswirkungen hinausgehen. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- Tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

6.4.6 Boden

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Landschaftsprogramm zeigt als Ziel den Schutz wenig beeinträchtigter und die Regeneration degradierter Moorböden. Moorböden kommen im Geltungsbereich nach Aussage des Landschaftsplans und des Landschaftsrahmenplans nicht vor. Deshalb wird dieses Ziel nicht beachtet.

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Hinweise auf Bodendenkmale²⁴ und Kampfmittel²⁰ gibt es nicht. Der vorherrschende Bodentyp ist Pseudogley und Fahlerde-Pseudogley. Die Gleye gehören zu den besonderen Böden mit einem hohen Ertragspotenzial¹². Eine Gefahr für Wasser- oder Winderosion gibt es nicht¹². Beeinträchtigungen zeigen Landschaftsplan und Landschaftsrahmenplan für den Geltungsbereich nicht. Der Boden im Geltungsbereich ist teils versiegelt, verfüllt und verdichtet, sodass es insgesamt nur noch von allgemeiner Bedeutung ist.

Teilbereich 1

Im Vergleich zum bestehenden Bebauungsplan können durch seine Änderung 0,118 ha mehr versiegelt werden (Siehe Anhang F)

Teilbereich 2

Im Vergleich zum Bestand und unter Berücksichtigung der Entsiegelungen können 0,165 ha mehr versiegelt werden (Siehe Anhang F).

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung im Teilbereich 2
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Für beide Teilbereiche gilt, dass durch die Festsetzung von privaten Straßenverkehrsflächen die zulässige Gesamtversiegelung im Plangebiet gegenüber dem Planungsstand vom 30.09.2015 nicht erhöht wird.

6.4.7 Wasser

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Der Landschaftsplan zeigt kein Wasserschutzgebiet für die Geltungsbereiche. Das Landschaftsprogramm nennt als Ziel die Sicherung der Grundwasserbeschaffenheit in Gebieten mit vorwiegend durchlässigen Deckschichten. Dies soll durch die Sicherung der Schutzfunktion des Waldes für die Grundwasserbeschaffenheit und die Vermeidung von Stoffeinträgen durch Orientierung der Art und Intensität von Flächennutzungen am Grundwasserschutz geschehen.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Oberflächengewässer gibt es nicht. Nördlich der Geltungsbereiche liegt der Schwielowsee. Der Geltungsbereich liegt teilweise innerhalb des vorläufig festgestellten Überschwemmungsgebietes HQ 100 (Hochwasser mit Wiederkehrintervall alle 100 Jahre).

Im Geltungsbereich besteht nach dem Landschaftsplan ein weitgehend unbedeckter Grundwasserleiter der Niederungen und Urstromtäler. Das Grundwasser hat einen Flurabstand von zwei bis fünf Metern und unterliegt einer hohen Gefährdung gegen-

über in den Boden eindringender Stoffen. Da die Flächen zum Typ Siedlungen gehören, wurde keine Bewertung der Grundwasserneubildung vorgenommen.

Aufgrund der hohen Gefährdung des Grundwassers und des Überschwemmungsgebietes ist dieser Umweltbelang insgesamt betrachtet von besonderer Bedeutung.

Auswirkungen

Die Vorhaben ermöglichen einen veränderten Versiegelungsumfang auf Flächen besonderer Bedeutung. Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

Durch das Vorhaben werden Flächen überplant, die voraussichtlich zukünftig als Überschwemmungsgebiet HQ 100 festgesetzt werden. Die Flächen werden in nächster Zukunft durch das Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz (LUGV) genauer bestimmt und ein Festsetzungsverfahren wird durchgeführt. Durch die Festsetzung von Bauflächen gehen Retentionsflächen verloren. Im Überschwemmungsgebiet befinden sich jedoch bereits Bauten, die als Ausgleichsmaßnahme zukünftig zurückgebaut werden, so dass insgesamt keine Retentionsbereiche verloren gehen. Beim Abbruch aller vorhandenen Gebäude im HQ 100, auch im erweiterten Plangebiet, erhöht sich die Retentionsfläche um ca. 0,037 ha.

Tab. 6: Auswirkungen des Bebauungsplan auf das mögliche Überschwemmungsgebiet HQ 100

	Schwielowseestraße 70-72 / 86-88
betroffene Fläche in m ²	11.186
gemittelte Überflutungshöhe in cm	15
Retentionsvolumen in m ³	1.678
vorhandene Gebäude in HQ 100 in m ²	2.606
Volumen vorhandener Gebäude (Rückbau) in m ³	391
tatsächliche Retentionsfläche (Gesamtbereich ohne Gebäude) in m ²	8.580
tatsächliches Retentionsvolumen (Gesamtbereich ohne Gebäude) in m ³	1.287
Fläche zulässige Überbauung in m ²	2.237
Volumen zulässige Bebauung in m ³	336
Zuwachs Retentionsfläche in m²	369
Zuwachs Retentionsvolumen in m³	55

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereiches versickern
- Bauauflagen aufgrund von Hochwasser
- Freiflächen als Überflutungsfläche gestalten

6.4.8 Klima und Luft

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Für Teilbereich 1 werden keine schutzgutbezogenen Ziele genannt¹³.

Für Teilbereich 2 sollen Freiflächen gesichert werden, die für die Durchlüftung eines Ortes von besonderer Bedeutung sind. D. h. Nutzungsänderungen von Freiflächen in Siedlungen oder Wald sind unter klimatischen Gesichtspunkten besonders zu prüfen¹³.

Beschreibung und Bewertung des Bestands

Der Geltungsbereich liegt innerhalb von bioklimatisch belasteten Siedlungsgebieten. Sie haben keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Der Geltungsbereich ist von allgemeiner Bedeutung. Gehölze haben eine positive Bedeutung für das Mikroklima in ihrer unmittelbaren Umgebung.

Auswirkungen

Die vermehrte Versiegelung beeinträchtigt das Mikroklima erheblich. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

6.4.9 Landschaftsbild

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Das Ortsbild soll erhalten und aufgewertet werden^{11 12}. Außerdem werden folgende Entwicklungsschwerpunkte genannt¹³:

- Sicherung des traditionellen Obstanbaus; Sicherung und Entwicklung extensiver Bereiche
- Standgewässer sind im Zusammenhang mit ihrer typischen Umgebung zu sichern und zu entwickeln
- unregelmäßige, relieforientierte Flächenanordnung ist zu sichern und zu entwickeln
- starke räumliche Strukturierung / Vielzahl gebietstypischer Strukturelemente ist zu sichern
- keine weitere Zerschneidung durch Verkehrswege; landschaftliche Einbindung vorhandener Verkehrswege
- Raum ist von Siedlung, Gewerbe und Verkehrsinfrastrukturmaßnahmen vordringlich freizuhalten
- Entwicklung der siedlungsnahen Freiräume im Berliner Umland für die Naherholung
- Entwicklung von Kulturlandschaften mit aktuell eingeschränkter Erlebniswirksamkeit

Für die Erholung soll die besondere Erlebniswirksamkeit der Landschaft erhalten werden. Außerdem soll der siedlungsnahe Freiraum im Berliner Umland für die Naherholung entwickelt werden¹³.

Beschreibung und Bewertung des Bestandes

Der Geltungsbereich liegt im schwach reliefierten Platten- und Hügelland¹³.

Das Landschaftsbild wird dem Typ "großflächige Einzelhausgebiete, Stadtrandbereich" zugeordnet^{11 12}. Die herrschaftlichen Villen, markante Einzelbäume und Baumgruppen prägen das Landschaftsbild. Zum Zeitpunkt der Geländebegehung gab es bei Teilbereich 1 durch weitgehend fehlende vertikale Strukturen eine bemerkenswerte Sichtbeziehung von der Schwielowseestraße in Richtung Schwielowsee. Nach Realisierung der geplanten Bebauung wird diese Sichtbeziehung wie auch im Bestand bei Teilbereich 2 durch Bebauung und Gehölze eingeschränkt. Das Gebiet hat einen hochwertigen Eigencharakter¹³. Durch die eingeschränkte Erlebniswirksamkeit¹² ist das Landschaftsbild jedoch nur von allgemeiner Bedeutung.

Auswirkungen

Elemente mit günstiger Wirkung auf das Landschaftsbild wie markante Gehölze bleiben im größt möglichen Umfang, denkmalgeschützte Bauwerke bleiben vollständig erhalten. Außerdem werden Sichtbeziehungen in Richtung Schwielowsee geschaffen. Im Teilbereich 1 verläuft sie von der Villa in Richtung Schwielowsee. Im Teilbereich 2 entlang des geplanten Erschließungsweges von der Schwielowseestraße Richtung Schwielowsee. Das Vorhaben wirkt sich dadurch positiv für diese Sichtbeziehungen aus. Außerdem werden vormals als kleinteilige Wochenendhäuser genutzt Flächen durch eine hochwertige Bebauung ersetzt. Dadurch hat das Vorhaben eine positive Wirkung auf das Landschaftsbild und die Erlebniswirksamkeit.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen
- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren

6.4.10 Kulturgüter und sonstige Sachgüter

Im Teilbereich 1 gibt es eine gemäß BbgDSchG geschützte Villa mit Nebengebäude. Im Teilbereich 2 liegt die denkmalgeschützte Villa von Simson mit Einfriedung. Diese Bauwerke haben eine besondere Bedeutung.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen

6.4.11 Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Die Erlebniswirksamkeit wird in Kap. 6.4.9 behandelt.

Fachplanerische Ziele und Hinweise

Fachplanerische Ziele und Hinweise liegen nicht vor.

Untersuchungsmethode

Für den Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung zur Beurteilung der Schallemissionen der Schwielowseestraße durchgeführt (Anhang H). Ein weiteres Gutachten wurde zur Beurteilung der Schallemissionen einer Wasserskinutzung auf dem Schwielowsee erstellt (Anhang I).

Beschreibung und Bewertung des Bestands, Auswirkungen

Im Planverfahren wurde eine schalltechnische Untersuchung des Verkehrslärms für das Plangebiet erarbeitet. Im Ergebnis werden die Orientierungswerte nach DIN 18005-01 von tags 55 dB(A) und nachts 45 dB(A) für die erste Baureihe in unterschiedlicher Abstufung überschritten.

"Für die Bebauung entlang der Schwielowseestraße ergeben sich im Vergleich zu den Orientierungswerten Überschreitungen von bis zu 10 dB für die Tagzeit und bis zu 9 dB für die Nachtzeit für den Teilbereich 1. Für den Teilbereich 2 ergeben sich Überschreitungen für die Tagzeit von bis zu 8 dB und für die Nachtzeit bis zu 7 dB. Im Bereich der hinteren Bebauung wird der Orientierungswert sowohl zur Tagzeit als auch zur Nachtzeit eingehalten."²¹

Zur Vermeidung von Beeinträchtigungen aufgrund des Verkehrslärms werden im Bebauungsplan schallschutztechnische Maßnahmen dargestellt.

Parallel zur Verkehrslärmuntersuchung wurde auch der südöstlich an den Teilbereich 1 angrenzende Wasserskiclub Caputh detailliert schalltechnisch untersucht. Im Ergebnis wurde folgendes festgestellt, dass für die schalltechnisch sensibleren Sonn- und Feiertage der Immissionsrichtwert am Tag und in der Nacht eingehalten wird.²²

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Auflagen aus schalltechnischen Gründen
- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren

6.4.12 Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen

Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen, die erheblich über die beschriebenen Auswirkungen hinausgehen, sind nicht zu erwarten.

6.4.13 Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Nichtdurchführung der Planung

Der Nutzungstyp des tatsächlichen bzw. des planerischen Ist-Zustands ist der Gleiche. Wesentlich langfristige Unterschiede der Auswirkungen entstehen durch die geänderte GRZ, die einen höheren Versiegelungsumfang ermöglicht.

6.4.14 Anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Zu Beginn des Projekts waren größere Baufenster und im Teilbereich 2 Baufenster neben dem Baudenkmal geplant. Zudem war seeseitig keine gestaffelte Bauweise vorgesehen. Zugunsten des Landschaftsbildes aus Blickrichtung See und der Sichtbeziehungen zu den Denkmälern wurden im Entwurf Einschränkungen vorgenommen.

6.5 Konfliktanalyse

6.5.1 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung nachteiliger Auswirkungen Teilbereich 1 und Teilbereich 2

Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden (Festsetzung)

Bodenversiegelung wird durch eine relativ geringe GRZ von maximal 0,2 vermieden.

Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern

Niederschlagswasser wird nach Maßgabe des Wasserhaushaltsgesetzes im Geltungsbereich versickert.

Bauauflagen aufgrund von Hochwasser (Festsetzung)

Zur Sicherung von Gebäuden gegen eine mögliche Überflutung muss die Oberkante des Erdgeschosses mindestens bei 30,80 m über DHHN92 liegen.

Freiflächen als Überflutungsfläche gestalten (Sicherung in der Baugenehmigung)

Die Freiflächen im Überflutungsbereich HQ 100 sind so zu gestalten, dass sie als Retentionsflächen dienen. Insbesondere darf der Boden nicht erhöht werden.

Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen (Festsetzung)

Die Baufenster und Bauhöhen werden so festgesetzt, dass Sichtbeziehungen zwischen Schwielowseestraße und See sowie auf denkmalgeschützte Bauwerke möglichst nicht beeinträchtigt werden. Damit sich Bauwerke von der Seeseite aus gesehen möglichst in das Landschaftsbild einfügen, ist eine gestaffelte Bauweise vorgesehen.

Auflagen aus schalltechnischen Gründen (Festsetzung)

Die Außenbauteile von Gebäuden an der Schwielowseestraße mit Aufenthaltsräumen müssen bewertete Luftschalldämmmaße (R_{w,res}) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für die festgesetzten Schallpegelbereiche III oder IV erforderlich sind.

6.5.2 Vermeidung und Ausgleich aufgrund des besonderen Artenschutzes gemäß § 44 BNatSchG

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung von Verbotstatbeständen (vgl. Anhang C). Sie können im Rahmen der Abwägung einer Bauleitplanung nicht überwunden werden²³. Die Durchführung der Maßnahmen sollte von einer fachkundigen Person überwacht werden²⁴.

Die Gehölze in beiden Teilbereichen wurden noch nicht vollständig auf dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel und Fledermäuse untersucht. Im Zuge der Fällanträge sind

daher artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen. Wird das Wohngebäude Schwielowseestraße 70 saniert oder abgerissen, so sind die Verbote des BNatSchG zu berücksichtigen: Eine Beseitigung der nachgewiesenen Fledermausquartiere ist nur mit einer Befreiung nach § 67 BNatSchG von den Verboten nach § 44 BNatSchG möglich. Bei einer Sanierung - insbesondere des Daches - der denkmalgeschützten Villa (Schwielowseestr. 72) ist vor Baubeginn zu prüfen, ob ein Verbotstatbestand vorliegt.

Vermeidungsmaßnahmen

Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung

Gehölze sind ein potenzieller Brutplatz von Vögeln. Höhlen und Nischen in Gebäuden und Bäumen sind potenzielle dauerhafte Lebensstätten für Brutvögel. Diese Artengruppen und ihre Entwicklungsformen dürfen nicht zerstört/getötet (z. B. durch Baufeldräumung) und während der Fortpflanzungszeit beeinträchtigt werden. Zum allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen dürfen Gehölze nicht zwischen dem 1. März und 30. September entfernt werden (§ 39 BNatSchG). Das ist ebenfalls für den Abriss von Gebäuden einzuhalten.

Tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten (Festsetzung)

Für Beleuchtungsanlagen sind die Maßnahmen zur Minderung schädlicher Einwirkungen auf Tiere der Licht-Leitlinie des Landes Brandenburg²⁵ einzuhalten:

- Vermeidung heller, weitreichender künstlicher Quellen in der freien Landschaft
- Lichtlenkung ausschließlich auf die Bereiche, die künstlich beleuchtet werden müssen
- Wahl von Lichtquellen mit für Insekten wirkungsarmem Spektrum (z. B. Natriumdampf-Niederdrucklampen, LED)
- Verwendung von vollständig geschlossenen, staubdichten Leuchten
- Begrenzung der Betriebsdauer auf die notwendige Zeit
- Vermeidung der Beleuchtung von Schlaf- und Brutplätzen
- höchstens schwache Beleuchtung von Strukturen (zum Beispiel an Leucht- oder Funktürmen), damit diese zur Vermeidung von Kollisionen für Vögel sichtbar werden
- Vermeidung der Beleuchtung von Hochhäusern sowie von Gebäuden mit Glasfronten

Dadurch können Beeinträchtigungen des Lebensrhythmus und der Orientierung von Vögeln, Fledermäusen und von Insekten als deren Nahrungsgrundlage vermieden werden.

Gehölzflächen erhalten (Festsetzung)

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzliste (Anlage D), mindestens in der dort angegebenen Qualität zu ersetzen. Im Zuge der Verkehrssicherung sind Baumfällungen zulässig.

Einzelbäume erhalten (Festsetzung)

Einzelbäume werden im größtmöglichen Umfang zur Erhaltung festgesetzt.

Dachbegrünung (Festsetzung)

Dächer mit weniger als 15° Neigung sind mit Ausnahme von Dachterrassen flächendeckend und dauerhaft extensiv zu begrünen.

Ausgleichsmaßnahmen

Nisthilfen für Brutvögel anbringen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Im Teilbereich 2 sind je Baumhöhlung und Bauwerk, die entfernt werden, Nisthilfen im Verhältnis 1:1 gleichmäßig verteilt im Geltungsbereich anzubringen und bei Beschädigung zu ersetzen. Für die 29 Bauwerke sind demnach 29 Nisthilfen erforderlich. Mindestens die Hälfte ist vor der Baufeldräumung aufzuhängen. Der Ausgleich für Baumhöhlungen wird in den Fällgenehmigungen festgelegt und vorgezogen durchgeführt. Für die Nisthilfen sind Ansprüche verschiedener Höhlen- und Nischenbrüter zu berücksichtigen. Sie sind fachgerecht entsprechend der ökologischen Ansprüche der Arten aufzuhängen. Mindestens 6 Nisthilfen sind speziell für Sperlinge, 4 für Rauchschwalben einzuplanen. Sofern die Bauanleitung nichts anderes vorschreibt, sind Nistkästen in einer Höhe von 2 - 3 m anzubringen. Damit die Stätten wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein.

Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen (Sicherung im städtebaulichen Vertrag)

Im Teilbereich 2 sind je Bauwerk, das entfernt wird, Ersatzquartiere für Gebäude bewohnende Fledermäuse im Verhältnis 1:2,5 gleichmäßig verteilt im Geltungsbereich anzubringen und bei Beschädigung zu ersetzen. Für die 29 Bauwerke sind demnach 73 Ersatzquartiere erforderlich. Der Ausgleich für Baumhöhlungen wird bei den Fällgenehmigungen festgelegt und vorgezogen durchgeführt. Für die Nisthilfen sind Ansprüche verschiedener Höhlen- und Nischenbrüter zu berücksichtigen und sie sind fachgerecht entsprechend der ökologischen Ansprüche der Arten aufzuhängen. Sofern die Bauanleitung nichts anderes vorschreibt, sind sie ab einer Höhe von 5 m so aufzuhängen, so dass ein freier Anflug gewährleistet ist. Damit die Quartiere wenig durch Wind und Wetter beeinträchtigt werden, sollten die Einfluglöcher nicht zur Wetterseite (Westen) ausgerichtet oder lange der Sonne ausgesetzt sein.

Bäume pflanzen (Festsetzung)

Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität (Anhang D) zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

Hecken pflanzen (Festsetzung)

Im Teilbereich 1 sind 3 % jeder Grundstücksfläche als frei wachsende Strauchflächen anzulegen. Jede bepflanzte Fläche muss mindestens 2 m breit und 10 qm groß sein. Je Quadratmeter Gehölzpflanzung sind zwei einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste (Anhang D), mindestens in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen und bei Abgang zu ersetzen.

6.5.3 Ausgleich aufgrund des BauGB

Versiegelungen im Innenbereich sind nicht kompensationspflichtig. Die Versiegelungen im Außenbereich erfordern eine Kompensation (Anhang F). Gemäß § 135 a Abs. 3 BauGB können gegenüber den Eigentümern die Kosten der Ausgleichsmaßnahmen geltend gemacht werden, sobald die Grundstücke, auf denen Eingriffe zu erwarten

sind, baulich oder gewerblich genutzt werden dürfen. Folgende Ausgleichsmaßnahmen werden durchgeführt.

Teilbereich 1

Hecken pflanzen (Festsetzung)

Diese Festsetzung entspricht der gleichnamigen Festsetzung in Kap. 6.5.3.

Ausgleich über einen Flächenpool

Innerhalb des Geltungsbereichs des Teilbereichs 1 besteht der Bebauungsplan "Schwielowseestraße". Ausgleichsmaßnahmen außerhalb seines Geltungsbereichs sind nicht aufgeführt. Folgende Annahmen werden zur Bilanzierung der Kompensation getroffen:

- Der Bebauungsplan "Schwielowseestraße" wird als Planungszustand herangezogen.
- Für die Beurteilung der Kompensation wird nur die Fläche des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" betrachtet, die innerhalb des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) liegt. Die im Bebauungsplan "Schwielowseestraße" dargestellten Ausgleichsmaßnahmen kompensieren seine nachteiligen Auswirkungen.

Durch den Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) erhöht sich die versiegelbare Fläche im Teilbereich 1 um 0,118 ha. Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Schwielowsee mit 10 € je Quadratmeter Versiegelung, d. h. mit insgesamt 11.800 €.

Teilbereich 2

Entsiegelung in Teilbereich 2 (Sicherung in der Baugenehmigung)

Im Teilbereich 2 erfolgt der Ausgleich der Bodenversiegelung durch den Abriss von Ferienbungalows im Geltungsbereich und im erweiterten Plangebiet nördlich davon. Der Abriss wird sukzessive durchgeführt und den Eingriffen jeweils bei Bauantrag zugeordnet.

Ausgleich über einen Flächenpool

Durch den Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) erhöht sich die versiegelbare Fläche im ehemaligen Außenbereich unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahme im Teilbereich 2 um 0,165 ha. Die Kompensation erfolgt über den Flächenpool der Gemeinde Schwielowsee mit 10 € je Quadratmeter Versiegelung, d. h. mit insgesamt 16.500 €.

Zur Absicherung der Ausgleichsmaßnahmen im Flächenpool wird zwischen den Vorhabensträgern und der Gemeinde Schwielowsee ein städtebaulicher Vertrag geschlossen.

6.5.4 Kompensation aufgrund der Baumschutzsatzung

Geschützte Gehölze kompensieren (Festsetzung)

Nicht festgesetzte aber gemäß Baumschutzsatzung geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe des § 5 der Baumschutzsatzung gefällt werden. Die Kompensation erfolgt vorrangig durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich gem. § 7 Baumschutzsatzung mit standortgerechten, einheimischen Arten der Pflanzliste, mindestens in der

dort angegebenen Qualität. Für die Rodung sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens Fällanträge einzureichen, aufgrund der über dem Kompensationsumfang beschieden wird.

6.5.5 Kompensation nach dem Landeswaldgesetz

Wald kompensieren (Sicherung in der Baugenehmigung)

Der Wald im Teilbereich 1 (0,149 ha) ist Wald gemäß § 2 Landeswaldgesetz. Eine Umwandlung in eine andere Nutzungsart ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens bei der Oberförsterei Potsdam zu beantragen.

6.6 Maßnahmen zur Überwachung

Gemäß § 4c BauGB muss die Gemeinde die erheblichen Umweltauswirkungen überwachen, die auf Grund der Durchführung der Bauleitpläne eintreten, um insbesondere unvorhergesehene, nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und um in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Da es keine erheblichen, unvorhersehbaren Auswirkungen erwartet werden, ist keine Überwachung erforderlich.

6.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Das Gebiet des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) liegt im westlichen Teil von Caputh, Gemeinde Schwielowsee, Landkreis Potsdam-Mittelmark, Bundesland Brandenburg. Der Geltungsbereich des Bebauungsplans gliedert sich in den Teilbereich 1 und den Teilbereich 2.

Der Teilbereich 1 befindet sich innerhalb des Grundstückes Schwielowseestr. 86/88 und liegt zu rund 80 % im rechtsgültigen Bebauungsplan "Schwielowseestraße". Teilbereich 2 befindet sich innerhalb des Grundstückes Schwielowseestr. 70/72.

Im Bebauungsplan werden folgende Nutzungen und Flächen festgesetzt, die für den Umweltbericht planungsrelevant sind:

- Allgemeines Wohngebiet, GRZ 0,2
- Private Straßenverkehrsflächen

Umweltbelange

Folgende Umweltbelange wurden betrachtet:

Boden

Durch den Bebauungsplan können mehr Flächen versiegelt und damit der Boden erheblich beeinträchtigt werden. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung im Teilbereich 2

Wasser

Das Grundwasser hat einen Flurabstand von zwei bis fünf Metern und unterliegt einer hohen Gefährdung gegenüber in den Boden eindringenden Stoffen. Beide Geltungsbereiche werden teilweise von einem Hochwasser mit Wiederkehrintervall von 100 Jahren überschwemmt. Im Überschwemmungsgebiet befinden sich jedoch bereits Bauten, die als Ausgleichsmaßnahme zukünftig zurückgebaut werden. Insgesamt betrachtet gehen dadurch keine Flächen verloren, die dem Hochwasser Raum zur Ausbreitung lassen. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Niederschlagswasser innerhalb des Geltungsbereichs versickern
- Bauauflagen aufgrund von Hochwasser
- Freiflächen als Überflutungsfläche gestalten

Pflanzen und Biotope

Teilbereich 1 besteht zum Großteil aus einem eingesäten Rasen und einer Villa mit Garten. Die Bereiche sind von allgemeiner Bedeutung. Außerdem gibt es einen Wald. Diese Fläche ist von besonderer Bedeutung.

Teilbereich 2 setzt sich aus einer Ferienhaussiedlung, einer Villa und ihrem Garten sowie einem Einzelhaus mit Hof zusammen. Diese Biotope sind von allgemeiner Bedeutung.

Bei beiden Teilbereichen fallen Bäume aufgrund ihres hohen Stammdurchmessers unter die Baumschutzsatzung und sind deswegen ebenfalls von besonderer Bedeutung. Der Bebauungsplan setzt Bäume zum Erhalt fest. Nicht festgesetzte Bäume können entfernt werden, müssen dann aber ersetzt werden. Bis auf die zum Erhalt festgesetzten Bäume können alle Biotope beseitigt, umgenutzt oder überbaut und damit erheblich beeinträchtigt werden. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung oder dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

Tiere

Als potenziell planungsrelevant wurden in Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde Brutvögel und Fledermäuse eingestuft.

Der gesamte Geltungsbereich bietet mit seinen Gehölzen, extensiven Gras- und Staudenfluren Möglichkeiten für temporäre Fortpflanzungsstätten von Brutvögeln. Dauerhafte Fortpflanzungsstätten befinden sich möglicherweise an den Gebäuden und in Baumhöhlungen. Der Bestand ist von allgemeiner Bedeutung.

Baumhöhlungen oder -spalten und Nischen an Gebäuden können Fledermäuse als sommerliches Versteck, vielleicht auch zur Fortpflanzung nutzen. Aufgrund der abwechslungsreichen Lebensraumstruktur und der Wassernähe hat der Teilbereich 2 eine besondere, der Teilbereich 1 eine allgemeine Bedeutung für Fledermäuse.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verringerung und dem Ausgleich von Beeinträchtigungen:

- Zeitbeschränkung für die Baufeldräumung
- Gehölzflächen erhalten

- Hecken pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Dachbegrünung
- Nisthilfen für Brutvögel anbringen
- Ersatzquartiere für Fledermäuse anbringen
- tierschutzfachliche Maßnahmen für Beleuchtungsanlagen einhalten

Klima und Luft

Die Flächen haben keine übergeordnete Bedeutung für das Klima. Die vorhandenen Gehölze haben eine positive Bedeutung für das Mikroklima in ihrer unmittelbaren Umgebung. Die vermehrte Versiegelung beeinträchtigt das Mikroklima erheblich. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Gehölzflächen erhalten
- Einzelbäume erhalten
- Hecken pflanzen
- Bäume pflanzen
- geschützte Gehölze kompensieren
- Wald kompensieren
- Dachbegrünung

Landschaftsbild

Für den Großteil des Teilbereichs 1 gibt es bereits einen festgesetzten Bebauungsplan, der Einzelhäuser vorsieht. In Teilbereich 2 bestehen bereits Gebäude. Die Bebauung bedeutet daher keine erhebliche Veränderung des Landschaftsbildes. Bei der Planung werden außerdem Sichtbeziehungen zum See und auf die denkmalgeschützten Villen berücksichtigt. Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Versiegelung durch eine geringe GRZ vermeiden
- Entsiegelung
- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen
- Gehölzflächen und Einzelbäume erhalten
- Hecken und Bäume pflanzen
- Wald kompensieren

Kulturgüter und sonstige Sachgüter

In beiden Teilbereichen liegen gemäß BbgDSchG geschützte Gebäude. Diese Bauwerke haben eine besondere Bedeutung.

Folgende Maßnahmen dienen der Vermeidung, Verminderung, dem Ausgleich oder der Berücksichtigung der fachplanerischen Ziele und Hinweise:

- Sichtbeziehungen und Landschaftsbild berücksichtigen

Mensch, menschliche Gesundheit und Bevölkerung

Der Verkehrslärm der Schwielowseestraße kann im Randbereich zu erheblichen Beeinträchtigungen führen. Zum Schutz vor Verkehrslärm sind geeignete schallschutztechnische Maßnahmen an den Gebäuden durchzuführen.

Sonstige Umweltbelange

Keine wesentlichen Auswirkungen bestehen für die Biologische Vielfalt, den Biotopverbund sowie Wechselwirkungen zwischen den Umweltbelangen.

Maßnahmen zur Überwachung

Hinweise auf unvorhersehbare, erhebliche Umweltwirkungen bestehen nicht. Maßnahmen zur Überwachung sind daher nicht erforderlich.

7. Rechtsgrundlagen

BauGB (BauGB) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), zuletzt geändert durch Gesetz vom 20. Oktober 2015 (BGBl. I S. 1722).

Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee vom 22. Juni 2011.

BauNVO (Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke - Baunutzungsverordnung) i. d. F. der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zuletzt durch Art. 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

BbgBO (Brandenburgische Bauordnung) in der Fassung vom 20. Mai 2016 (GVBl. I, Nr. 14)

BbgDSchG (Gesetz über den Schutz und die Pflege der Denkmale im Land Brandenburg - Brandenburgisches Denkmalschutzgesetz) vom 24. Mai 2004 (GVBl./04, Nr. 09, S. 215).

BbgNatSchAG (Brandenburgisches Ausführungsgesetz zum Bundesnaturschutzgesetz - Brandenburgisches Naturschutzausführungsgesetz) vom 21. Januar 2013. GVBl./13 3.

BbgWG (Brandenburgisches Wassergesetz) in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. März 2012 (GVBl. I/12, [Nr. 20]), zuletzt geändert durch Artikel 2 Absatz 8 des Gesetzes vom 25. Januar 2016 (GVBl. I/16, [Nr. 5])

BBodSchG (Gesetz vor schädlichen Bodenveränderungen und zur Sanierung von Altlasten – Bundes-Bodenschutzgesetz) vom 17. März 1998 (BGBl. I S. 502), zuletzt geändert durch Art. 5 Absatz 30 des Gesetzes vom 24. Februar 2012 (BGBl. I S. 212).

BNatSchG (Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege - Bundesnaturschutzgesetz) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das durch Art. 19 des Gesetzes vom 13. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2258) geändert worden ist.

Flächennutzungsplan der Gemeinde Schwielowsee vom 20. März 2014.

Gehölzerlass (Erlass des Ministeriums für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz zur Sicherung gebietsheimischer Herkünfte bei der Pflanzung von Gehölzen in der freien Landschaft) vom 9. Oktober 2008. ABI Brandenburg 46 S. 2527.

LWaldG (Waldgesetz des Landes Brandenburg) vom 20. April 2004 (GVBl. I/04, Nr. 6, S. 137), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 10. Juli 2014 (GVBl. I/14, Nr. 33).

PlanZV (Verordnung über die Ausarbeitung der Bauleitpläne und die Darstellung des Planinhalts - Planzeichenverordnung) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Art. 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist.

ROG (Raumordnungsgesetz) vom 22. Dezember 2008 (BGBl. I S. 2986), das zuletzt durch Art. 124 der Verordnung vom 31. August 2015 (BGBl. I S. 1474) geändert worden ist.

WHG (Gesetz zur Ordnung des Wasserhaushalts - Wasserhaushaltsgesetz) vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585), das zuletzt durch Art. 1 des Gesetzes vom 4. August 2016 (BGBl. I S. 1972) geändert worden ist.

8. Verfahren

8.1 Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 25. September 2013 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowsee-straße" gefasst.

8.2 Änderung Aufstellungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 30. April 2014 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan geändert.

8.3 Billigungsbeschluss Vorentwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 8. Oktober 2014 den Vorentwurf des Bebauungsplans gebilligt.

8.4 Frühzeitige Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 28. Oktober 2014 sind 28 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, frühzeitig an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 1. Dezember 2014 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 22 eine Stellungnahme abgegeben.

8.5 Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Vorentwurf des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans Schwielowseestraße) in der Fassung vom 12. September 2014 wurde in der Zeit vom 6. November 2014 bis einschließlich 8. Dezember 2014 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung drei Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen, eine weitere Stellungnahme ist vor dem Zeitraum der öffentlichen Auslegung eingegangen. Insgesamt standen damit vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit zur Abwägung.

8.6 Billigungsbeschluss Entwurf

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 29. April 2015 den Entwurf des Bebauungsplans gebilligt.

8.7 Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 18. Juni 2015 sind 16 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 24. Juli 2015 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben 10 eine Stellungnahme abgegeben.

8.8 Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans Schwielowseestraße) in der Fassung vom 29. April 2015 wurde in der Zeit vom 2. Juli 2015 bis einschließlich 10. August 2015 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

8.9 Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am 14. Oktober 2015 den Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

8.10 Aufhebung des Satzungsbeschlusses

Mit Scheiben vom 01. November 2016 hat der Landkreis Potsdam-Mittelmark / Fachdienst Öffentliches Recht, Kommunalaufsicht, Denkmalschutz den Satzungsbeschluss Nr. 15-10-39 der Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee vom 14. Oktober 2015 über den Bebauungsplan "Schwielowseestraße 70/72,86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße") beanstandet. Der Gemeinde Schwielowsee wurde aufgegeben, die in Kraft getretene Satzung über den "Schwielowseestraße 70/72,86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße") in einem nach den Maßgaben des BauGB durchzuführenden Aufhebungsverfahren innerhalb von 8 Monaten nach Zustellung dieses Bescheides aufzuheben oder es sind innerhalb dieser Frist die Satzungsmängel in dem dafür erforderlichen Verfahren zu beheben.

Die Verfahrensschritte zur Behebung der Satzungsmängel erfolgen im ergänzenden Verfahren nach § 214 BauGB.

8.11 Erneute Beteiligung der Behörden

Mit Schreiben vom 21. Dezember 2016 sind 17 Behörden und sonstige Stellen, die Träger öffentlicher Belange sind, an der Bauleitplanung beteiligt worden. Für Stellungnahmen ist eine Frist bis zum 31. Januar 2017 gesetzt worden. Von den Behörden bzw. sonstigen Trägern öffentlicher Belange haben neun eine Stellungnahme abgegeben.

8.12 Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit

Der Entwurf des Bebauungsplans "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans "Schwielowseestraße" für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) in der Fassung vom 6. Dezember 2016 wurde in der Zeit vom 4. Januar 2017 bis einschließlich 6. Februar 2017 öffentlich ausgelegt. Während dieser Frist konnte die Öffentlichkeit Einsicht in die Planung nehmen und Anregungen abgeben. Es sind während der öffentlichen Auslegung keine Stellungnahmen mit Anregungen aus der Öffentlichkeit eingegangen.

8.13 Erneuter Satzungsbeschluss

Die Gemeindevertretung der Gemeinde Schwielowsee hat am den Bebauungsplan erneut als Satzung beschlossen. Der Satzungsbeschluss vom 14. Oktober 2015 wurde aufgehoben.

8.14 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88" (1. Änderung des Bebauungsplans Schwielowseestraße für das Grundstück Schwielowseestr. 86/88) ist am in Kraft getreten.

Textliche Festsetzungen

1.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 1 Abs. 6 BauNVO)

2.

In den Baugebieten WA-1.1 und WA-1.2 darf die Grundfläche des dritten Vollgeschosses maximal 75 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. Das dritte Vollgeschoss muss in Richtung Schwielowseestraße einen Rücksprung um mindestens 1,0 m gegenüber der Außenfassade der darunterliegenden Geschosse aufweisen. In den Baugebieten WA-2.1 und WA 2.2 ,WA-5 und WA-7 darf die Grundfläche des dritten Vollgeschosses maximal 50 % der Grundfläche des zweiten Vollgeschosses betragen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 16 Abs. 4 BauNVO)

3.

a) Die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen gilt nicht für technische Dachaufbauten.

b) In den Baugebieten WA-3 und WA-6 dürfen Brüstungen und Treppenaufgänge die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen nicht überschreiten.

c) In den Baugebieten WA-3, WA-5, WA-6 und WA-7 muss die Oberkante des Erdgeschossfußbodens mindestens bei 30,8 m über DHHN92 liegen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i. V. m. § 18 Abs. 1 BauNVO)

4.

In den Allgemeinen Wohngebieten sind nur Einzelhäuser und Doppelhäuser zulässig. In den Baugebieten WA-2.1, WA-2.2, WA-3, WA-5, WA-6 und WA-7 ist eine Gebäudelänge von höchstens 15,0 m zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 22 Abs. 4 BauNVO)

5.

In dem Baugebiet WA-4 dürfen Terrassen und Balkone mit einer Fläche von höchstens 20 qm vor die Baugrenze treten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i. V. m. § 23 Abs. 3 Satz 3 BauNVO)

6.

Die Größe der Baugrundstücke darf 800 qm nicht unterschreiten. Im Baugebiet WA-5 darf die Größe von einem einzelnen Baugrundstück 700 qm nicht unterschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 3 BauGB)

7.

Innerhalb der Flächen **ABCDEF**A und **GHJKLMNO**G sind keine Garagen, überdachte Stellplätze und Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO zulässig. Einfriedungen auf privaten Verkehrsflächen und befahrbaren Erschließungswegen sind ab einem Abstand von 6 m zur Grenze der öffentlichen Straße zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

8.

Die Versiegelung innerhalb der privaten Straßenverkehrsflächen darf im Teilbereich 1 eine Größe von 940 qm und im Teilbereich 2 eine Größe von 1.850 qm nicht überschreiten. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB i. V. m. § 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

9.

Je Teilbereich ist neben der privaten Straßenverkehrsfläche höchstens eine weitere Zufahrt zur Kreisstraße K 6909 (Schwielowseestraße) zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)

10.

Dächer mit weniger als 15° Neigung sind mit Ausnahme von Dachterrassen flächendeckend und extensiv zu begrünen. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

11.

a) In den Baugebieten WA-1.1, WA-1.2, WA-2.1, WA-2.2 und WA-3 sind als Dachmaterialien nur Holz (Schindel/Latten), Dachziegel und Bleche und als Fassadenmaterialien nur Holz, Ziegelverkleidung, Sichtbeton und Putze zulässig. Für sämtliche Materialien mit Ausnahme von Holz und Lasuren zwecks Witterungsschutz sind gedeckte Grundfarben, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y/R/B/G mit Chromaticness 02 und Blackness $\geq 15 \leq 45$ oder Y20R/Y50R/Y80R mit Chromaticness 05 und Blackness $\geq 10 \leq 50$ oder R80B mit Chromaticness 05 und Blackness $\geq 05 \leq 50$, sowie Weiß- und Grautöne, in dem NCS-Natural Colour System in der Grauskala N mit Chromaticness 00 und Blackness $\geq 03 \leq 90$, sowie Braun- und Rottöne, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y80R/Y90R mit Chromaticness $\geq 10 \leq 50$ und Blackness $\geq 30 \leq 45$, zu verwenden. Für Holz ist eine naturbelassene Farbe zulässig.

b) In den Baugebieten WA-5, WA-6 und WA-7 sind als Dachmaterialien nur Holz (Schindel/Latten), Dachziegel und Bleche zulässig. Für die Materialien Dachziegel und Bleche sowie für Holzlacke mit Ausnahme von Lasuren zwecks Witterungsschutz sind Braun-, Rot- und Grautöne, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y80R/Y90R mit Chromaticness $\geq 10 \leq 50$ und Blackness $\geq 30 \leq 45$ sowie Grauskala N mit Chromaticness 00 und Blackness $\geq 03 \leq 90$, zu verwenden. Für Holz ist eine naturbelassene Farbe zulässig.

c) In den Baugebieten WA-5, WA-6 und WA-7 sind als Fassadenmaterialien nur Holz, Ziegelverkleidung, Sichtbeton und Putze zulässig. Für die Materialien Ziegel, Beton, Putzfassaden und für Holzlacke mit Ausnahme von Lasuren zwecks Witterungsschutz sind gedeckte Grundfarben, in dem NCS-Natural Colour System in den Farbräumen Y/R/B/G mit Chromaticness 02 und Blackness $\geq 15 \leq 45$ oder Y20R/Y50R/Y80R mit Chromaticness 05 und Blackness $\geq 10 \leq 50$ oder R80B mit Chromaticness 05 und Blackness $\geq 05 \leq 50$, sowie Weiß und Grautöne, in dem NCS-Natural Colour System in der Grauskala N mit Chromaticness 00 und Blackness $\geq 03 \leq 75$, zu verwenden. Für Holz ist eine naturbelassene Farbe zulässig.

d) Die Festsetzung zur Gestaltung baulicher Anlagen gelten nicht für die denkmalgeschützten Gebäude. (§ 9 Abs. 4 BauGB i. V. m. § 87 BbgBO)

12.

Die Außenbauteile von Gebäuden mit Aufenthaltsräumen müssen bewertete Luftschalldämmmaße ($R'_{w, res}$) aufweisen, die gemäß DIN 4109 je nach Raumart für die festgesetzten Schallpegelbereiche III oder IV erforderlich sind. Es können auch Maßnahmen gleicher Wirkung getroffen werden. (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

13.

a) Pro 500 qm Grundstücksfläche ist ein einheimischer, standortgerechter Baum gemäß Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen. Vorhandene Bäume sind anzurechnen.

b) Im Teilbereich 1 sind 3 % jeder Grundstücksfläche als frei wachsende Strauchflächen anzulegen. Jede bepflanzte Fläche muss mindestens 2 m breit und 10 qm groß sein. Je Quadratmeter Gehölzpflanzung sind zwei einheimische, standortgerechte Sträucher der Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu pflanzen.

c) Die zeichnerisch festgesetzte Baumpflanzung muss gemäß Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität erfolgen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe a BauGB)

14.

Innerhalb der Flächen mit Bindungen für Bepflanzung und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie von Gewässern sind die gemäß Baumschutzsatzung geschützten Bäume zu erhalten und bei Abgang mit Arten der Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität zu ersetzen. Im Zuge der Verkehrssicherung sind Baumfällungen zulässig. (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 Buchstabe b BauGB)

15.

Im Teilbereich 2 sind 73 Ersatzquartiere für Fledermäuse und 29 Nisthilfen für Brutvögel anzubringen. (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

16.

Im räumlichen Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes treten alle bisherigen Festsetzungen und baurechtlichen Vorschriften, die verbindliche Regelungen der in § 9 Abs. 1 des Baugesetzbuches bezeichneten Art enthalten, außer Kraft.

17.

Die Einteilung der privaten Straßenverkehrsfläche ist nicht Bestandteil des Bebauungsplanes

Nachrichtliche Übernahmen, Hinweise

1.

An den räumlichen Geltungsbereich grenzt teilweise das Landschaftsschutzgebiet (LSG) "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" .

2.

Innerhalb des Baugebietes WA-1.1 befindet sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg ein Denkmal mit der Bezeichnung Schwielowseestraße 86 - Villa mit Nebengebäude. Das eingetragene Denkmal bezieht sich auf zwei bauliche Anlagen. Für diese Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzes. Dies gilt auch für die Gestaltung. Der Anbau mit Dachterrasse im Südwesten der Villa ist nicht denkmalgeschützt .

3.

Innerhalb des Baugebietes WA-4 befindet sich gemäß Denkmalliste des Landes Brandenburg ein Denkmal mit der Bezeichnung Schwielowseestraße 72 und 107 - Villa mit Einfriedung und Bedienstetenhaus. Für diese Gebäude gelten die Vorschriften des Denkmalschutzes . Dies gilt auch für die Gestaltung. Das Bedienstetenhaus befindet sich außerhalb des räumlichen Geltungsbereiches.

4.

Nicht festgesetzte aber gemäß Baumschutzsatzung der Gemeinde Schwielowsee geschützte Bäume dürfen nur nach Maßgabe der Baumschutzsatzung gefällt werden. Die Kompensation hat vorrangig durch Ersatzpflanzungen im Geltungsbereich des Teilbereiches mit standortgerechten, einheimischen Arten der Pflanzliste, mindestens in der dort angegebenen Qualität, zu erfolgen.

5.

Die in den textlichen Festsetzungen aufgeführten Rechtsnormen und normierten Rechtsquellen können in der Verwaltung der Gemeinde Schwielowsee, Fachbereich Bauen, Ordnung und Sicherheit, eingesehen werden.

Quellenverzeichnis

- ¹ Denkmalbescheid für Schwielowseestr. 86, S.1.
- ² ebenda, S. 2.
- ³ Denkmalbescheid für Schwielowseestr. 72, S.1.
- ⁴ Regionale Planungsgemeinschaft Havelland-Fläming; Stellungnahme zum Bebauungsplan "Schwielowseestr. 70/72, 86/88", Az: 6la_7405_xh.doc; Teltow - 15.12.2014; S. 2.
- ⁵ Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_5; acouplan GmbH; Berlin, 08.06.2015; S. 3.
- ⁶ Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_5; acouplan GmbH; Berlin, 08.06.2015; S. 11.
- ⁷ Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_5; acouplan GmbH; Berlin, 08.06.2015; S. 11.
- ⁸ Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_4; acouplan GmbH; Berlin, 08.06.2015; S. 4.
- ⁹ Gemeinde Schwielowsee, B-Plan „Schwielowseestr. 70/72, 86/88“; DIN 4109-1/2 – Ausgabe 2016; Stellungnahme; acouplan GmbH; Berlin, 15.12.2016; S. 1f.
- ¹⁰ Verordnung über das Landschaftsschutzgebiet "Potsdamer Wald- und Havelseengebiet" vom 22.05.1998 (GVBl.II/98, [Nr. 18], S.426), zuletzt geändert durch Artikel 17 der Verordnung vom 29. Januar 2014 (GVBl.II/14, [Nr. 05])
- ¹¹ Gemeinde Schwielowsee, 2014a: Umweltbericht zum Flächennutzungsplan – Landschaftsplan – Gemeinde Schwielowsee.
- ¹² Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2006: Landkreis Potsdam Mittelmark Landschaftsrahmenplan.
- ¹³ Ministerium für Landwirtschaft, Umweltschutz und Raumordnung des Landes Brandenburg, 2000: Landschaftsprogramm Brandenburg.
- ¹⁴ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2014: Schutzgebietsinformation im Land Brandenburg. Abruf: 04.02.2014, http://luaplms01.brandenburg.de/Naturschutz_www/viewer.htm
- ¹⁵ Brandenburgisches Landesamt für Denkmalpflege und Archäologisches Landesmuseum, 2013: Denkmale in Brandenburg. Stand: 24.11.2013. Abruf: 04.02.2014, <http://ns.gis-bldam-brandenburg.de:7070/hida4web/search?smode=advanced>.
- ¹⁶ Ministerium für Ländliche Entwicklung, Umwelt und Verbraucherschutz, 2009: Hinweise zum Vollzug der Eingriffsregelung.
- ¹⁷ Landesamt für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz, 2011: Liste der Biotoptypen im Land Brandenburg. Stand 9.3.2011.
- ¹⁸ Untere Naturschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2013: E-Mail von Mathias Gläser vom 15.5.2013.
- ¹⁹ Untere Naturschutzbehörde Landkreis Potsdam-Mittelmark, 2014: E-Mail von Mathias Gläser vom 22.05.2014.
- ²⁰ Zentraldienst der Polizei: Schriftliche Mitteilung vom 14.11.2014.
- ²¹ Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_5; acouplan GmbH; Berlin, 08.06.2015; S. 3.

- ²² Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_4; acouplan GmbH; Berlin, 08.06.2015; S. 4.
- ²³ Scharmer, E. & Blessing, M., 2009: Arbeitshilfe Artenschutz und Bebauungsplanung. Endfassung. Erstellt im Auftrag des Ministeriums für Infrastruktur und Raumordnung des Landes Brandenburg.
- ²⁴ Landkreis Potsdam-Mittelmark: Schriftliche Mitteilung vom 28.11.2014.
- ²⁵ Licht-Leitlinie (Leitlinie des Ministeriums für Umwelt, Gesundheit und Verbraucherschutz zur Messung und Beurteilung von Lichtimmissionen) vom 16. April 2014. Amtsblatt für Brandenburg Nr. 11 vom 25. Mai 2014.

Anhang

- Anhang A: Biotope und Tiere
- Anhang B: Baumliste des Teilbereichs 2
- Anhang C: AG Freilandbiologie, 2014: Lebensraumpotential für Fledermäuse auf der Fläche des Bebauungsplans "Schwielowseestraße 70/72".
- Anhang D: Pflanzliste
- Anhang E: Auszug Natural Colour System (NCS)
- Anhang F: Bilanzierung der Kompensation
- Anhang G: Fachgutachten zum Besonderen Artenschutz gem. § 44 BNatSchG
- Anhang H: Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_5 (Verkehrslärm)
- Anhang I: Schalltechnische Untersuchung zu dem Bebauungsplan Schwielowseestr. 70/72, 86/88 - Bericht Nr. B1934_4 (Sportlärm)
- Anhang J: Schallgutachterliche Stellungnahme zur DIN 4109-1/2 - Ausg.2016